



**Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme au titre de l'article L.300-6
du Code de l'Urbanisme**

Sommaire

I. Contexte réglementaire et choix de la procédure

1. Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet
2. Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

II. Le projet et son caractère d'intérêt général

1. Présentation du projet
2. L'intérêt général du projet

III. La mise en compatibilité du PLU

1. Impacts du projet sur le PLU
2. Modifications des pièces du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-en-Laye a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2019 suite à une procédure de révision générale. Après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de corriger certaines erreurs matérielles et d'apporter quelques adaptations mineures au document. C'est ainsi que le Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté en date du 12 juillet 2019. Cette modification simplifiée a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°2, consistant en la restructuration du quartier de l'Hôpital suite à la réorganisation du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy - Saint-Germain-en-Laye (CHIPS).

Plusieurs années de réflexions et d'études ont permis de définir les grandes orientations de ce projet urbain structurant pour la Commune et ainsi entrevoir les grands principes des différents projets devant aboutir à sa mise en œuvre concrète.

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a donc pour objet, d'une part, de déclarer le projet d'intérêt général, et d'autre part, dans le respect des orientations et principes d'aménagement contenus dans le PLU, d'y apporter les adaptations nécessaires à la réalisation de cette opération.

I. Contexte réglementaire et choix de la procédure

1. Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

Créée par la loi du 1^{er} août 2003 *d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, la procédure de déclaration de projet vise à permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. L'objectif premier de cette procédure est donc de garantir la sortie opérationnelle du projet d'aménagement par la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de déclaration de projet est fixé à l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme. Sur le fondement de ces dispositions, la procédure de déclaration de projet peut ainsi être mise en œuvre pour toute action ou opération d'aménagement et programmes de construction, aussi bien publics que privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement pouvant justifier la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme par déclaration de projet, s'entend, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, comme toutes celles qui ont pour « objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement

des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

L'opération d'aménagement pour la reconversion du quartier de l'Hôpital répondant aux objectifs susvisés de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, elle entre dans le champ d'application de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye par déclaration de projet.

A noter que le secteur de projets de l'Hôpital est concerné par de nombreuses procédures et autorisations :

- Une procédure de cessation d'ICPE doit être engagée par le CHIPS auprès de la DRIEE d'Ile-de-France.
- Une saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour déterminer si le projet est soumis à des prescription archéologique préventives a été effectuée. Par avis en date du 31 octobre 2019, la DRAC a fait savoir qu'en l'état des connaissances sur le site, des prescriptions archéologiques préventives n'étaient pas émises.
- Le projet de restructuration du site de l'Hôpital fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau en régime déclaratif.
- Plusieurs dossiers d'autorisation d'exploitation commerciale sont déposés auprès de la Commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines pour l'ouverture des nouvelles surfaces commerciales sur le site.
- La reconversion du quartier de l'Hôpital fait l'objet d'un permis d'aménager porté par la Ville et de plusieurs permis de construire portés par différents maître d'ouvrage. L'ensemble de ces autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est organisée par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, selon les étapes suivantes :

- Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est d'abord soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L. 153-54-2° du Code de l'urbanisme ;
- Il est ensuite organisé une enquête publique unique, laquelle porte à la fois sur le caractère d'intérêt général du projet et les modifications envisagées du document local d'urbanisme ;
- A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal adopte la déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, et approuve la mise en comptabilité du Plan Local d'urbanisme dans le délai de deux mois à compter de la

réception de l'avis du commissaire enquêteur. A défaut, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, de par la faible ampleur des modifications prévues au sein du PLU, n'est pas de nature à détériorer la compatibilité du PLU par rapport aux documents supracommunaux. Elle s'inscrit dans le prolongement des objectifs de création de nouveaux logements dégagés par le PLU révisé en 2019, objectif compatible avec le principe de construction de logements fixés par le SDRIF et la TOL. Surtout, la mutualisation du stationnement s'inscrit parfaitement dans l'objectif du PDUIF incitant les PLU à prévoir, lors de la construction de parcs de stationnement, "une clause visant à permettre la mutualisation dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les écoquartiers et nouveaux quartiers urbains en particulier". De plus, d'un point de vue environnemental, le projet tend à une meilleure qualité des espaces non bâtis par l'introduction de coefficients de biodiversité, favorisant les trames vertes internes à la Ville, dans la continuité des objectifs portés par le SDRIF ou le SRCE.

3. Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

Conformément à l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement, la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Lorsqu'un projet ou un document d'urbanisme relève du champ de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale a été effectuée par courrier en date du 29 juillet 2020.

L'avis de l'Autorité Environnementale n°MRAe IDF-2020-5527 en date du 26 septembre 2020 ne soumet pas la procédure de déclaration de projet du quartier de l'hôpital à évaluation environnementale.

II. Le projet et son caractère d'intérêt général

Après une présentation du projet (1), il sera justifié de son intérêt général dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet (2).

1. Présentation du projet

- Contexte et enjeux du projet

Le secteur de l'Hôpital se situe au nord-ouest du centre-ville, entre les rues Léon Désoyer, Armagis et Ourches, en limite du Site Patrimonial Remarquable. Ce site d'environ 4 hectares appartient en grande partie au Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy - Saint-Germain-en-Laye (CHIPS), dont une majorité des bâtiments est dédiée à l'offre de soins et activités connexes.

Depuis 2013, le projet d'aménagement de ce site a été développé autour de plusieurs grandes phases de réflexions qu'il convient d'exposer brièvement.

En effet, dès avril 2013, le conseil de surveillance du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint-Germain (CHIPS) a adopté son nouveau projet d'établissement. Ce dernier a finalement été validé en janvier 2016 par le Comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soins (COPERMO).

Dans ce cadre, il a été pensé la réorganisation des activités hospitalières devant répondre aux orientations suivantes :

- Le déménagement de certaines activités sur le site de Poissy sur lequel un nouveau bâtiment hospitalier de 18 000 m² est en cours de construction ;
- Une modernisation et une mise en sécurité incendie du site de Saint-Germain-en-Laye ;
- Une rationalisation de l'occupation entraînant une libération d'environ 3 hectares à Saint-Germain-en-Laye.

En parallèle de ce programme de restructuration, la Ville, soucieuse d'un développement urbain harmonieux, a décidé, par délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2013, d'instituer un périmètre d'étude, pour fixer le cadre et les grandes orientations d'un projet d'envergure et structurant pour la Commune. Ce périmètre avait ainsi vocation de permettre, conformément aux anciennes dispositions de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme, de sursoir à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement.

Entre 2014 et 2016, il est mis en place une étude de programmation urbaine avec pour principaux objectifs d'établir un état des lieux du site et d'élaborer les grands principes d'aménagement en fonction de ses contraintes urbaines et patrimoniales. Piloté par le groupement Devillers/Icade, cette étude de programmation urbaine a permis d'établir un état des lieux du site et formuler des propositions d'orientations et des scénarios d'aménagement. Une étude de circulation par le bureau d'étude ITER et un travail d'urbanisme commercial par la société INTENCITE ont complété ces réflexions.

Ces études de programmation ont permis d'aboutir à un projet de reconversion articulé autour des grandes orientations suivantes :

- Une maîtrise foncière portée par la Ville sur l'ensemble des périmètres du projet de reconversion du quartier de l'hôpital,
- Une requalification des espaces et voies publics par la Ville,
- Un programme mixte (logements, commerces et équipements/services liés à la santé) de 50 000 m² de surface de plancher et de deux parcs de stationnement publics portés par des opérateurs économiques privés.

En avril 2018, la Ville a lancé une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la sélection des opérateurs à qui seront cédées les emprises foncières nécessaires à la réalisation du programme mixte. Cette procédure qui s'est déroulée jusqu'à juillet 2019, a permis de retenir le projet dénommé « Clos Saint-Louis », soumis par le groupement OGIC/Marignan/Sodes/Orpéa et son équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence Béchu et associés et l'atelier Herbez Architectes. Ce choix a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2019.

De plus, un travail partenarial avec le bailleur Résidence Yvelines Essonne, dont le patrimoine jouxte le site de l'Hôpital, a été mené afin d'envisager un réaménagement de plus grande ampleur et la constitution d'un nouvel îlot à la programmation mixte sous co-maîtrise d'ouvrage CHIPS – RYE.

L'opération de reconversion du quartier de l'Hôpital est donc un projet pluriel, correspondant à un ensemble de projets interdépendants, portés par des maîtrises d'ouvrage différentes : le projet de rationalisation et mise à jour à proprement dit du CHIPS, le projet de restructuration du foncier cédé par l'Hôpital porté par la commune et le projet porté par Résidence Yvelines Essonne en co-maîtrise d'ouvrage avec le CHIPS.

L'ensemble du projet d'aménagement du site de l'Hôpital fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et Programmation, dite OAP n°2 du Site de l'Hôpital, dans le Plan Local d'Urbanisme.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2
Source : Agence KR



- Situation foncière du projet

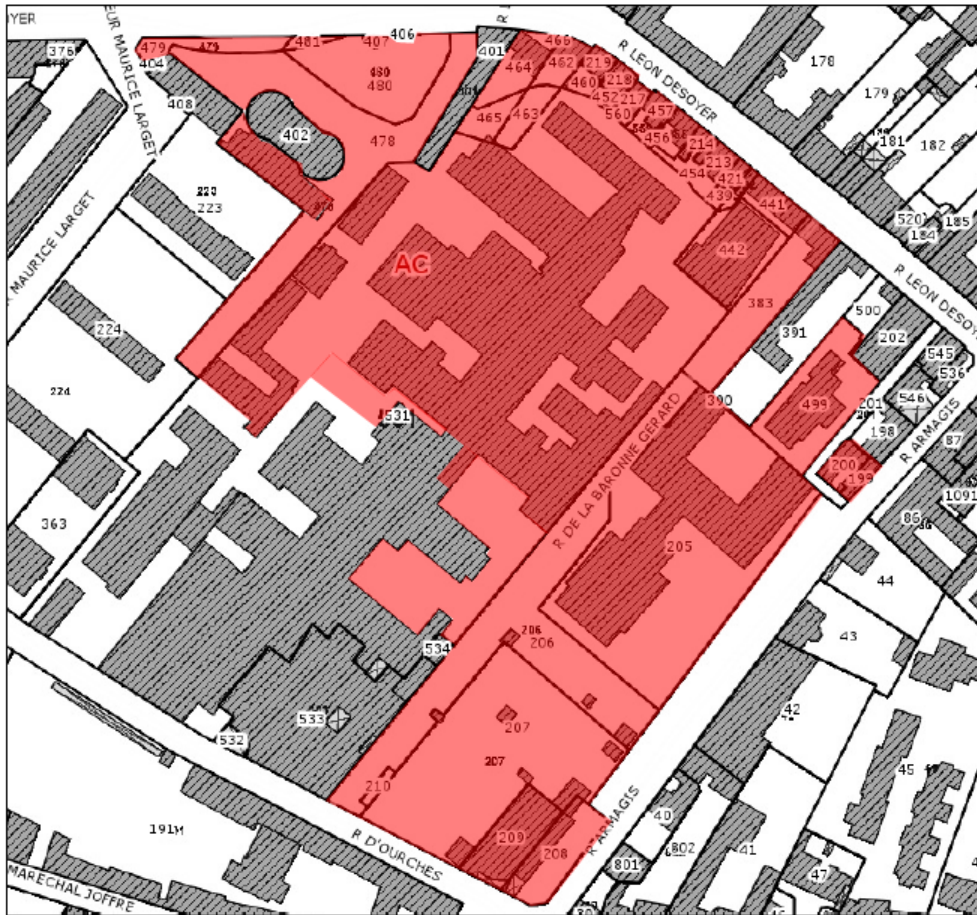
La Commune de Saint-Germain-en-Laye et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) se sont associés dans le cadre d'une convention d'action foncière signée le 18 novembre 2013 pour une durée de 5 ans notamment pour la réalisation d'un projet urbain sur

le site de l'Hôpital. Une nouvelle convention d'intervention foncière, courant jusqu'au 31 décembre 2025 à l'échelle de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, se substituant aux conventions de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux, a été signée le 02 octobre 2019. Celle-ci intègre le portage du projet du site de l'Hôpital mais aussi d'autres opérations foncières en particulier sur le territoire de la commune déléguée de Fourqueux.

En avril 2018, le Conseil Municipal a acté la signature d'un protocole tripartite entre la Ville, le CHIPS et l'EPFIF. Ainsi, pour définir les modalités d'achat des biens du CHIPS nécessaires à la réalisation du projet, la Ville, l'EPFIF et le CHIPS ont signé le 4 juillet 2018 un protocole encadrant les relations entre les parties en vue de l'acquisition d'une partie du site de l'hôpital par l'EPFIF et la Ville. Au terme des négociations, les parties ont abouti à la signature d'une promesse de vente synallagmatique signée entre le CHIPS et l'EPFIF le 10 décembre 2019. De plus, une convention partenariale avec le bailleur social Résidences Yvelines Essonne, propriétaire d'immeuble de logements locatifs sociaux sur le site, a également été actée pour favoriser les liens urbains au sein du site.

La Ville est quant à elle propriétaire des châteaux d'eau (parcelle AC 402), des locaux de la police municipale (parcelle AC 401) ainsi que de l'ensemble de bâti de logement situé au sud et ouest des châteaux d'eau (parcelle AC 223). Concernant ces logements, la ville concède depuis 1982 (convention modifiée en 1986) au Syndicat intercommunal à vocations multiples (SIVOM), compétent en matière de d'incendie et de secours, la gestion notamment de ces logements. Depuis 2001 cette concession intervient avec le Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) par convention entre la Ville, le SDIS et le SIVOM, suite à la départementalisation des services incendies.

Les biens acquis du CHIPS au terme de la promesse du 10 décembre 2019, venant s'ajouter aux 12 parcelles déjà en possession de l'EPFIF, correspondent à un ensemble de 41 parcelles situées rue Léon Desoyer, rue Armagis, rue d'Ourches et rue Baron, et aux 4 parcelles de 1001 Vies Habitat situées 93 et 95 rue Léon Désoyer.



Carte de la maîtrise foncière portée par l'EPFIF

L'ensemble de ces parcelles sera acquis par la Ville, en vue de la revente par ses soins au groupement d'opérateurs lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt, après réalisation par l'EPPFIF des travaux de démolition, curage, désamiantage et démolition des biens.

- Objectifs du projet

La reconversion du quartier de l'hôpital constitue une opération d'aménagement de grande ampleur qui implique plusieurs acteurs et s'articule autour des objectifs suivants :

- Une rationalisation de l'occupation de l'espace, aussi bien par la cession des terrains du CHIPS que par la création d'un projet urbain sur cette ancienne emprise hospitalière,
- Une rénovation du quartier en ce qui concerne les équipements (CHIPS), les logements et les espaces publics,
- Le maintien/développement des activités médicales sur le site : au sein des terrains restants propriétés du CHIPS, du projet Clos-Saint-Louis et du projet de RYE.

Ainsi, si les projets portés dans le cadre de l'opération de reconversion du quartier de l'Hôpital sont menés sous maîtrises d'ouvrages différentes, il faut souligner que chaque opération a été pensée de manière cohérente à l'échelle globale du site. L'interaction et la

complémentarité des projets aussi bien en termes d'objectifs que de programmation sont ainsi la garantie d'un projet d'aménagement harmonieux.

Cette réflexion autour d'un projet d'aménagement et architectural à l'échelle globale du site devra accompagner également la modernisation du site du CHIPS, sa mise en sécurité incendie ainsi que la rationalisation de son occupation.

Dans ce cadre, la volonté de la Ville pour le projet Clos-Saint-Louis est de développer un projet urbain d'envergure qui prendra la forme d'un éco quartier en continuité du centre-ville.

En effet, le projet vise à valoriser le site en préservant son identité patrimoniale, notamment par la création de séquences visuelles vers les éléments patrimoniaux du site (linéaire ancien, pavillons historiques) et la mise en valeur du patrimoine par le projet architectural, une architecture contemporaine nourrie de références patrimoniales et paysagées. Il s'agit également de proposer une nouvelle offre mixte et complémentaire de logements, des espaces de stationnement, des commerces et services. Cela permet également de conforter le pôle de santé restructuré par le CHIPS.

Le projet Clos-Saint-Louis vise ainsi à créer des liaisons et des espaces publics de qualité en vue de connecter le site au reste de la ville et notamment au centre-ville adjacent, classé en Site Patrimonial Remarquable. Cela passe par la reconnexion du site avec la nature et le développement d'une trame verte et bleue au cœur du quartier.

De même, le projet porté par Résidence Yvelines Essonne cherche également à instaurer un dialogue de qualité entre le patrimoine social de la cité Larget et le nouveau quartier, notamment en respectant la typologie et le gabarit général du site pour assurer une articulation avec l'existant et le projet Clos Saint Louis. La création de logements locatifs sociaux et d'un espace de radiothérapie est prévue au sein de l'opération portée sous maîtrise d'ouvrage conjointe avec le CHIPS.

Cette recherche de convergence architecturale de l'opération avec l'existant est d'autant plus nécessaire qu'aucun lien n'existe actuellement entre la résidence desservie par la rue du Docteur Larget, le site hospitalier et le centre-ville, la résidence étant dissimulée derrière les châteaux d'eau et les barres accueillant les logements du SDIS. De ce fait, le projet développé cherche à offrir une architecture permettant une grande porosité du quartier dans son ensemble et la création d'échappées visuelles pour une ouverture du site sur la ville et le quartier environnant. La création d'espaces libres interstitiels, dans lesquels la pleine terre sera favorisée, permettra ainsi de proposer des cœurs d'îlots aérés et paysagers.

- Description du projet

Dans le cadre du projet du site de l'Hôpital, une grande partie des constructions existantes doit être démolie. Seuls les pavillons historiques Lamant et Gérard, le front bâti des 91b à 97 rue Léon Désoyer, qui présentent un intérêt patrimonial et les châteaux d'eau, seront conservés.

Le projet comprend plusieurs programmes ainsi répartis :

- Logements :

Environ 31 000 m² dont environ 5 000 m² SDP de logements créés dans le cadre de la réhabilitation des pavillons historiques. Le site comprend également environ 150 logements locatifs sociaux existants. Sont ainsi prévus environ 18 000 m² SDP de logements neufs en accession libre, 5 000 m² SDP de logements réhabilités en accession libre, 3000 m² SDP de logements en LLI et 5000 m² SDP de logements locatifs sociaux.

- Hébergement

En terme d'hébergement, le projet prévoit environ 2000 m² SDP de logements en coliving, une résidence service d'environ 1000 m² SDP et un EHPAD d'environ 5000 m² SDP

- Pôle santé

Une maison médicale d'environ 600 m² SDP, un pôle clinique Vivalto d'environ 900 m² SDP et un espace d'environ 1300 m² SDP de radiothérapie sont programmés.

- Commerces :

Le projet de reconversion prévoit un cinéma d'environ 4000 m² de SDP, des commerces ainsi que des restaurants pour environ 5000 m² de SDP.

- Équipements

Les équipements publics prévus sur le site comprennent un Centre culturel d'environ 500 m² SDP et une crèche d'environ 300 m² SDP.

Résidence Yvelines Essonne

Le lot développera un programme mixte d'environ 6000 m² de SDP comprenant :

- Un centre de radiothérapie d'environ 1300 m² SDP (implanté en RDC et sous-sol des volumes) répondant au préprogramme du CHIPS
- Environ 4500 m² SDP de logements locatifs sociaux répondant au cahier des charges de Résidence Yvelines Essonne, soit environ 70 logements avec une part d'activités tertiaires en RDC.

Restructuration du patrimoine bâti du CHIPS

Comme ci-avant précisé, l'opération de restructuration du quartier de l'Hôpital prévoit également la réalisation de travaux de mise aux normes de sécurité et de modernisation du patrimoine bâti existant appartenant au CHIPS et réalisé sous maîtrise d'ouvrage de ce dernier. Les détails programmatiques de ces travaux restent à définir.

- Modalités de mise en œuvre opérationnelle

Etant donné l'ampleur de l'aménagement, il faut considérer le projet de reconversion du site de l'Hôpital sur un temps long. Ainsi, les opérations de démolitions et de constructions seront réalisées selon un phasage prévisionnel représenté sur le schéma suivant :



Phasage prévisionnel démolitions

Les constructions seront également réalisées selon un phasage progressif afin de répartir dans le temps les nuisances et contraintes liées aux phases de chantier. Les travaux de construction et réhabilitation suivront le planning représenté sur le plan suivant :



Phasage prévisionnel constructions

2. L'intérêt général du projet

Le projet de reconversion du quartier de l'hôpital objet de la présente procédure de déclaration de projet est d'intérêt général pour les motifs exposés ci-après.

- Renforcer le pôle de santé existant

Le projet de restructuration du site hospitalier prévoit de développer sur le territoire communal une offre de soins dédiée aux activités dites « froides ». En d'autres termes, le projet a vocation à permettre de proposer, sur le site de Saint-Germain-en-Laye, une offre de soins regroupant plusieurs spécialités et de développer une offre d'hospitalisation de jour, tandis que le site de Poissy concentrera le reste des activités, les hospitalisations de longue durée et les urgences.

Ce projet médical et hospitalier permet donc la pérennisation des activités du CHIPS sur le territoire Saint-Germainois et favorise le développement de passerelles avec la médecine de ville.

Le projet d'aménagement adossé à ce projet médical va aussi permettre une redéfinition des circulations des flux médicaux (ambulance, transports privés de patients pour la chimiothérapie, la dialyse) pour un traitement plus efficace des pathologies des patients.

De plus, le projet Clos Saint Louis vient conforter la vocation médicale du site en prévoyant l'agrandissement de la clinique privée Vivalto située à proximité immédiate de l'hôpital. Ce qui permettra de favoriser le développement du partenariat public-privé entre le CHIPS et la clinique Vivalto, essentiel pour assurer le maintien de l'activité médicale sur Saint-Germain-en-Laye.

En complémentarité du projet d'agrandissement de la clinique privée Vivalto, le projet Clos Saint Louis prévoit la création d'une maison de santé dédiée à la médecine du quotidien, pour compléter l'offre existante et absorber la demande croissante du centre-ville.

Aussi, les contraintes d'accès (ascenseurs, parkings...), depuis plusieurs années, aux cabinets médicaux exerçant au centre-ville contribuent à favoriser la fuite progressive des professionnels médicaux vers d'autres territoires moins confrontés à ces difficultés. Ainsi, cette maison de santé présente un intérêt élevé afin de maintenir les professions médicales et paramédicales sur le territoire saint-germanoises.

Par ailleurs, l'opération projette la création d'un dispositif d'hôtel médical adapté aux situations d'hospitalisation, comme évoqué précédemment, et le développement d'un EHPAD disposant de la technologie korian.

Enfin, cette vocation médicale du quartier est renforcée par le projet de déménagement et d'agrandissement de la radiothérapie (1300 m² SDP) qui comprend ainsi la mise en œuvre de deux nouveaux accélérateurs, lesquels seront réalisés en co-maitrise d'ouvrage entre RYE et le CHIPS.

L'évolution du quartier a donc vocation à renforcer le pôle de santé existant à proximité du centre-ville, nécessaire pour accompagner le vieillissement de la population de la commune.

- Renforcer l'offre de logement et d'hébergement à proximité du centre-ville

Le diagnostic du PLU de Saint-Germain-en-Laye montre que le territoire communal, dont le niveau d'urbanisation est élevé, possède peu d'emprises foncières disponibles. De ce fait, les futures perspectives de développement urbain ne peuvent être envisagées que par renouvellement urbain. La préservation des espaces non artificialisés existants, espaces de respiration aux caractéristiques écologiques nombreuses, doit être assurée.

Or le PLU (rapport de présentation - partie 1) indique qu'entre 2017 et 2025, la commune a prévu la production de 2 695 logements par le biais d'opérations privées ou portées par la collectivité comme le site de l'hôpital. En effet, la commune doit suivre les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 2 décembre 2013 et de la Territorialisation de l'Offre de Logement (213 logements à réaliser annuellement, ce qui correspond à l'horizon 2030 à 3 408 nouveaux logements).

Ces contraintes foncières et réglementaires justifient une politique de densification maîtrisée des secteurs de centralité et des secteurs à enjeux de la ville, notamment par des grandes opérations de réhabilitation. Les projets réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de l'Hôpital ont ainsi vocation à permettre de contribuer à l'offre de renouvellement

urbain équilibré et maîtrisé. Le projet du site de l'Hôpital porté par la Ville, ainsi que le projet réalisé en co-maitrise d'ouvrage entre RYE et le CHIPS, répondent parfaitement à cette nécessité.

C'est ainsi qu'environ 30 000 m² de logements neufs ou en réhabilitation sont prévus, soit environ 450 logements livrés entre 2024 et 2027, pour le Clos Saint Louis, et environ 5000 m² SDP de logements pour RYE, soit environ 70 logements. La mise en œuvre de ce nouveau quartier va donc assurer au minimum la production de 112 unités supplémentaires par an sur 4 ans, soit plus de la moitié de la production exigée dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL). De plus, la création de logements locatifs sociaux dans le projet de Résidence Yvelines Essonne, vient participer à l'effort de construction attendu dans le cadre de la loi SRU et ses décrets d'application.

De même, le projet Clos-Saint Louis porté par la Ville va contribuer à l'objectif d'intérêt général de favoriser le parcours résidentiel à travers une meilleure diversification des typologies de logements, mieux adaptés à la demande des familles en centre-ville.

D'une part, il est prévu dans le cadre du projet CLOS Saint Louis, la production de 68 % de logements 3 pièces, et plus de 38 % de 4 à 5 pièces. Ce programme sera accompagné de jardins privatifs, terrasses et loggias, ces espaces extérieurs constituant un atout pour répondre à la demande des seniors qui souhaitent vendre leur maison avec jardin pour se loger en hyper centre.

D'autre part, ce parcours résidentiel sera assuré par une offre de logements diversifiée à l'échelle globale de l'opération : logement en accession neuve avec une grille de prix diversifiée, logement intermédiaire en LLI développé IN'LI et logement locatif social porté par Résidences Yvelines Essonne avec 3 types de financements (PLS, PLUS et PLAI). Pour rappel, le logement locatif intermédiaire se situe entre les logements sociaux et les logements privés et se caractérise par des loyers plafonnés à un niveau intermédiaire défini par décret du 30 septembre 2014 (loyers inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché). Les logements intermédiaires ont donc vocation à permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles aux logements sociaux mais dont les revenus ne sont pas assez élevés pour accéder aux logements du marché libre.

L'offre de logement contribuera également à répondre aux besoins d'hébergement des plus âgées. Ainsi, l'opération prévoit la construction d'une résidence service personnes âgées de 1045 m² SDP, soit 30 chambres, qui bénéficiera des technologies du Silver-Lab d'ORPEA intégrant les nouvelles technologies, destinées au bien-être et au bien vieillir, la construction d'un EHPAD d'environ 90 chambres et d'une résidence de co-living de 2224 m² SDP, soit 53 chambres, implantée dans les châteaux d'eau pour faciliter la vie des résidents à court terme.

Enfin, en appui du pôle médical développé au sein de l'Hôpital mais aussi de ces activités d'hébergement, un équipement hôtelier conventionné ARS est prévu. Ce type d'hébergement permettra d'accueillir patients et famille de malades dans de meilleures conditions que celles existantes actuellement. Ainsi, cet hôtel présente des salles de coworking ainsi qu'au moins 20 % de chambres en capacité d'accueillir 4 à 6 personnes.

- Accompagner la vocation commerciale du centre-ville

Le PLU prévoit un objectif de dynamisation du développement économique, notamment à travers l'orientation d'aménagement et de programmation du site de l'hôpital. Ainsi, le projet de reconversion du site de l'Hôpital porté par la Ville vient fournir une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville, avec la création dans la continuité du centre ancien de commerces et services de proximité. Le projet propose des commerces, des restaurants et des cinémas, qui viendront conforter la position de centralité du nouveau quartier (24 commerces – un cinéma de 10 salles) et le dynamisme du centre-ville.

De plus, le projet prévoit la création de deux parkings publics d'une capacité totale de 570 places, dont une partie est spécifiquement réservée au CHIPS, venant reconstituer l'offre existante notamment rue Armagis. Au sein de ces espaces de parking, 370 places seront dédiées à du stationnement public permettant ainsi de répondre à la programmation dédiée aux activités récréatives et commerciales du projet mais aussi de satisfaire de façon directe à la demande de stationnement en centre-ville.

- Maintenir des équipements sur le site

Le projet porté par la Ville prévoit également le développement de services absents ou insuffisants dans le centre-ville, répondant de ce fait à une demande saint-germanoise. Ainsi, seront créés une conciergerie en partenariat avec l'association « Voisins solidaires », une crèche de 35 berceaux, un espace culturel et des lieux de coworking dédiés au sein de l'hôtel.

- Conforter les liens et la perméabilité du quartier avec le centre-ville, classé en Site Patrimonial Remarquable

Actuellement, le site de l'Hôpital est un site enclavé, fermé du reste de la Ville. Si la trame parcellaire ancienne était constituée de passages viaires maillant l'hôpital hygiéniste et le centre-ville (ruelle du moulin à vent, rue de la Baronne Gérard), ces espaces de circulation ont été progressivement clos, contribuant à couper le site hospitalier du centre urbain. Cette difficile perméabilité se retrouve aussi au sein de la cité Larget du bailleur social Résidence Yvelines Essonne, très peu liée au site hospitalier et le centre-ville, car dissimulée derrière les châteaux d'eau et les barres accueillant les logements du SDIS.

Le projet du site de l'Hôpital porté par la Ville pallie ces dysfonctionnements urbains en ouvrant le quartier vers l'extérieur pour le connecter au tissu du centre-ville. Ainsi, le projet est développé en tant que liaison entre des polarités fortes de la ville, soit le château, la place du marché et le centre administratif. Une nouvelle trame urbaine est ainsi constituée au sein de l'îlot, permettant les traversées en articulant de nouvelles rues piétonnes, de nouveaux porches, cours et passages. De plus, une nouvelle voie désenclave la cité Larget de RYE en la raccordant au centre du nouvel îlot.

Le parc de stationnement reconstitué, en particulier le stationnement public, vient également accompagner le phénomène de déplacement de l'entrée dans l'hyper-centre-ville de Saint-Germain-en-Laye engendrée par la création de ce nouveau quartier. Actuellement, la sensation d'accéder au centre-ville s'opère en passant la rue Armagis pour se diriger vers la place du Marché, en dessous de laquelle le chaland est invité à déposer son véhicule dans l'un des parkings publics disponibles. Le développement du site de l'Hôpital va engendrer une nouvelle polarité urbaine. Ainsi, l'ouverture de cette offre en stationnement souterrain aux portes de l'hyper-centre va permettre de limiter l'accès des voitures dans le tissu urbain ancien, aujourd'hui encombré.

- Une opération attentive au développement durable et à la qualité des espaces verts

Le projet Clos Saint Louis s'inscrit dans plusieurs démarches de labellisation environnementale : l'ensemble des bâtis répondent au label NF HABITAT HQE (niveau très performant), HQE BATIMENT DURABLE (niveau excellent), BREEAM (niveau very good) et/ou OS MOZ. De plus, ce projet adhère à la démarche environnementale Quartier bas carbone, à la démarche Too good to go ou similaire (lutte contre le gaspillage alimentaire) et à la démarche Sous les fraises (agriculture urbaine).

Toutefois, le projet du site de l'hôpital porté par la Ville est non seulement exemplaire en matière de transition écologique et énergétique par la conception des bâtis du projet, mais aussi de par sa nature de requalification d'une friche hospitalière. Ainsi, l'ensemble du quartier et des différents projets qui s'y trouvent n'impliquent aucune consommation d'espaces naturels, forestiers ou agricoles, en venant au contraire reconstruire la ville sur elle-même par la densification de cette emprise située en centralité de la trame urbaine existante.

A l'échelle de l'ensemble du quartier, le projet porté par la Ville vient de surcroît désimperméabiliser le site existant. En effet, actuellement les zones de stationnement occupent des espaces non bâtis du site et les seules emprises non imperméabilisées se résument aux jardins de part et d'autre de la chapelle et à quelques alignements d'arbres. Le projet Clos Saint Louis porté par la Ville prévoit de doubler les surfaces de pleines terres existantes en créant des cœurs d'îlot végétalisés, y compris sur dalle, et en multipliant les arbres de hautes tiges. Le projet urbain va développer plus de 180 nouveaux arbres de haute tige avec une diversité d'essences (arbres préconisés pour l'Île-de-France notamment des essences forestières qui supportent le mieux les conditions urbaines, tout en évitant les essences allergènes. Le projet porté sur le site de l'hôpital permet de répondre de ce fait à l'orientation prévue par le SDRIF pour l'Île-de-France 2030, de réconcilier la nature et la ville.

De plus, le projet Clos Saint Louis porte une attention particulière à la gestion de l'eau. Ainsi, le parcours de l'eau de pluie sera mis en scène en tirant parti du recueil des eaux de toiture mais aussi des sols urbains.

Ainsi qu'il vient d'être démontré, l'opération de restructuration du site hospitalier se veut un projet d'intérêt général de grande envergure et structurant pour la Commune. De sorte qu'elle répond à un objectif de renforcer le pôle de santé existant par la pérennisation des activités existantes, permet de compléter les équipements et d'activités existants, de développer une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins actuels, notamment en rénovation

de l'existant, en proximité du centre-ville, d'assurer la perméabilité de ce quartier avec le reste de la ville, notamment par le biais d'une offre commerciale complémentaire, tout en proposant une opération exemplaire en terme de développement durable et attentive à la qualité des espaces verts.

III. La mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Après une présentation des impacts du projet sur le PLU (1), il sera présenté les modifications apportées au document (2).

1. Impacts du projet sur le PLU

L'avancement actuel des différents projets portés dans le quartier de l'Hôpital permet de déterminer les évolutions nécessaires du document d'urbanisme afin de garantir la réalisation de ce projet d'intérêt général.

L'ensemble du projet actuellement avancé sur le quartier de l'Hôpital n'implique pas de modification dans le PADD du PLU, ce document prévoyant déjà les principes globaux des évolutions de ce quartier par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

De ce fait, par le biais de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, il n'est pas prévu de modification du PADD, mais uniquement des mentions de la procédure et de son contenu dans le rapport de présentation et des adaptations légères et précisions du règlement du PLU et du document des OAP afin d'assurer la faisabilité de cette mutation d'intérêt général.

2. Modifications des pièces du PLU

Les modifications du PLU nécessaires au titre de la présente procédure de mise en compatibilité concernent le rapport de présentation (mention de la procédure et introduction de notion), mais surtout le document des OAP et le règlement du PLU.

- **Rapport de présentation**

Conformément à l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme, mention de la présente procédure de déclaration de projet sera apportée en page 10 du rapport de présentation – Partie 1 :

« Une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme a été mise en place pour mettre en compatibilité le PLU dans le cadre du projet de restructuration du quartier de l'Hôpital. Ces évolutions concernent le document des OAP et le règlement, de façon à apporter des adaptations et précisions à ces documents, ainsi que le

rapport de présentation - partie 2 (page 23) et partie 3 (page 200), afin d'y insérer une explication des coefficients de biodiversité. »

Une explication des coefficients de biodiversité est également introduite page 23 du rapport de présentation - partie 2, en complément de celle du coefficient de biotope :

« Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et afin de favoriser le développement de la biodiversité dans le cadre de l'OAP n°2, chaque type de surface utilisée pour le calcul du coefficient de biotope est valorisé par des potentiels de développement de biodiversité appelés coefficients de biodiversité. Ces coefficients tiennent également compte de la bonne qualité des perméabilités écologiques des corridors biologiques linéaires : la capacité des espaces privés à rez-de-chaussée (sur dalle ou en pleine terre) en continuité avec des espaces publics plantés à participer à des continuités typologiques pour renforcer la pérennité écosystémique et lutter contre les effets du morcellement sera donc également valorisé. De plus, dans le cadre de l'OAP n°2, une valorisation du coefficient de biotope est introduite en cas d'adhésion à une labellisation homologuée telle que Biodiversity, BREEAM ou Eco-jardin ou en cas d'intégration d'un écologue à la maîtrise d'œuvre. »

De même, une phrase rappelant le principe des coefficients de biodiversité est ajoutée page 200 du rapport de présentation - partie 3 :

« Dans le cadre de l'OAP n°2, des coefficients de biodiversité peuvent également en complément valoriser le coefficient de biotope »

- Document des OAP

- Le coefficient de biotope (page 11)

L'ensemble du quartier de l'Hôpital est couvert par le périmètre de l'OAP n°2, aussi l'ensemble des principes du document de cette OAP sont opposables à tout projet dans ce périmètre.

L'OAP n°2 vise pour ce quartier, l'obtention du label écoquartier et par cela une grande exemplarité environnementale. Ainsi, le projet d'aménagement devra porter une haute ambition de durabilité et de qualité en s'inscrivant dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Un coefficient de biotope de minimum 0,3 est donc défini sur le secteur de l'OAP n° 2. Ce coefficient décrit la proportion des surfaces pouvant être favorables à la biodiversité (c'est-à-dire les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) par rapport à la surface totale de la parcelle. Cela ne permet toutefois pas de s'assurer que ces espaces vont effectivement présenter un traitement, notamment en termes de types de plantations, permettant le développement de la biodiversité, enjeu d'autant plus marquant que le milieu urbain du quartier de l'Hôpital est contraint : les formes urbaines de centre-ville sont relativement denses, aussi les espaces favorables au développement de la biodiversité sont réduits.

Afin d'assurer la qualité environnementale du projet, des coefficients de biodiversité sont donc introduits en complément du coefficient de biotope. Ces coefficients de biodiversité permettent de mettre en valeur les espaces prévoyant une mixité importante des sujets végétaux

(favorables au développement de la biodiversité). Ils mesurent également la capacité des espaces privés à rez-de-chaussée (sur dalle ou en pleine terre), en continuité avec des espaces publics plantés, à participer à des continuités typologiques pour renforcer la pérennité écosystémique et lutter contre les effets du morcellement. Les surfaces du coefficient de biotope sont ainsi bonifiées lorsque la biodiversité est valorisée et lorsque ces surfaces participent à la perméabilité des corridors biologiques. Cet outil est pertinent dans le cadre de l'OAP n°2 car il permet de lier les contraintes du site (densité de construction, parking en sous-sol imperméabilisant une grande partie du projet Clos Saint Louis) avec la recherche de conditions privilégiées de développement de la biodiversité. Enfin, la mise en place d'une démarche de labellisation écologique du projet ou l'intégration d'un écologue à la maîtrise d'œuvre donne lieu à une valorisation du coefficient de biotope de 0,05 point.

De ce fait, au sein du document des OAP, dans la partie relative à l'OAP n°2, le principe du calcul du coefficient de biotope est explicité et les modalités de calcul des coefficients de biodiversité et des perméabilités des corridors écologiques précisées. A noter que ces différents calculs sont appréciés à l'échelle de l'opération (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, à l'échelle globale de l'ensemble des unités foncières concernées par les demandes), et concernent donc toute demande d'autorisation de construire déposée sur le périmètre de l'OAP n° 2 par un maître d'ouvrage, par un groupement de maître d'ouvrage ou par 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. La globalisation de ce coefficient entre plusieurs unités foncières à l'échelle de l'OAP est possible avec l'accord des titulaires des opérations ou projets précédemment ou concomitamment autorisés et du ou des autres pétitionnaire(s).

PLU en vigueur (OAP)	PLU modifié (OAP)
Toute opération devra justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.	Toute opération devra justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3. 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 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. 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. 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) :

Coefficient biotope à l'échelle de l'unité foncière =
 $(\text{Coefficient biotope unitaire 1} * \text{Surface 1} + \text{Coefficient biotope unitaire 2} * \text{Surface 2} + \dots + \text{Coefficient biotope unitaire N} * \text{Surface N}) / \text{Surface totale}$

OU

Coefficient biotope à l'échelle de plusieurs unités foncières =
 $(\text{Coefficient biotope unitaire 1 unité foncière 1} * \text{Surface 1 unité foncière 1} + \text{Coefficient biotope unitaire 2 unité foncière 1} * \text{Surface 2 unité foncière 1} + \dots + \text{Coefficient biotope unitaire N unité foncière 1} * \text{Surface N unité foncière 1} + \text{Coefficient biotope unitaire 1 unité foncière 2} * \text{Surface 1 unité foncière 2} + \text{Coefficient biotope unitaire 2 unité foncière 1} * \text{Surface 2 unité foncière 2} + \dots + \text{Coefficient biotope unitaire N unité foncière 2} * \text{Surface N unité foncière 2}) / \text{Surface totale des unités foncières}$

- Les coefficients de biotope unitaire sont les suivants (règlement du PLU) :

Type de surface	Détail	Coefficient biotope unitaire
Surface imperméable ou sans végétation	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau ou sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage)	0
Surface semi-ouverte avec végétation	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage disjoint de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre ≤ 80 cm)	Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 80 cm)	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat ≤ 20 cm)	Végétalisation extensive ou semi-intensive avec un substrat peu épais (inférieur ou égal à 20 cm)	0,4
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat > 20 cm)	Végétalisation semi-intensive ou intensive avec un substrat épais (supérieur à 20 cm) et une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Verdissement vertical	Végétalisation des murs jusqu'à la hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5

Tableau des coefficients biotope de référence (d'après Sénat de Berlin)

La ville de Saint-Germain-en-Laye, au regard des conditions micro-climatiques urbaines et pédologiques en présence et des enjeux urbains et climatiques à venir, souhaite privilégier sur son territoire communal des habitats naturels adaptables en milieu urbain, permettant, malgré l'effet mosaïque lié au découpage parcellaire très fin du milieu urbain, de préserver, de conforter et/ou de faire venir plus facilement certaines espèces.

Afin de favoriser le développement de la biodiversité dans le cadre de l'OAP n°2, chaque type de surface utilisée pour le calcul du coefficient de biotope est valorisé par des potentiels de développement de biodiversité appelés coefficient de biodiversité (voir guide du BioMOS édité par la

DRIEA Ile-de-France). Les surfaces du coefficient de biotope sont donc bonifiées lorsque la biodiversité est valorisée. De plus, la bonne qualité des perméabilités écologiques des corridors biologiques linéaires est recherchée : la capacité des espaces privés à rez-de-chaussée (sur dalle ou en pleine terre) en continuité avec des espaces publics plantés à participer à des continuités typologiques pour renforcer la pérennité écosystémique et lutter contre les effets du morcellement sera donc également valorisé. Pour le calcul, il faut compter un mètre (largeur théorique d'un corridor biologique permettant la conversion du linéaire en emprise) de largeur sur l'ensemble du linéaire de corridor.

	Nombre et type de strate	Valorisation des surfaces
Espaces verts en pleine terre	Présence d'une strate herbacée diversifiée (au moins 10 espèces prévues)	1,1
	Présence d'une strate herbacée et d'une strate arbustives diversifiées (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée et 5 espèces prévues en strate arbustive)	1,2
	Présence d'une strate herbacée, arbuste et arborée diversifiée (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée, 5 espèces prévues en strate arbustive et 3 espèces prévues en strate arborée)	1,8
Toitures, jardins sur dalle et murs végétalisés	Une seule strate et murs végétalisés de plantes grimpantes diversifiées (au moins 3 espèces différentes)	1,1
	Une seule strate et espaces plantés sur dalle ou en toiture présentant une strate herbacée diversifiée (au moins 10 espèces prévues)	1,1
	Présence d'une strate herbacée et d'une strate arbustives diversifiées (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée et 5 espèces prévues en strate arbustive)	1,2
Zones humides	Espace de rétention minéralisé à ciel ouvert temporaire	1,1
	Espace de rétention minéralisé à ciel ouvert avec un fond d'eau permanent	1,2
	Espace de rétention végétalisé temporaire	1,3
	Espace de rétention végétalisé avec fond humide permanent	1,4
	Espace de rétention végétalisé avec fond d'eau permanent	1,5
Perméabilité écosystémique des corridors biologiques linéaires	Linéaire où la porosité est contrainte (mur, muret, cour anglaise) par un effet d'obstacle relatif mais ne constitue pas une barrière forte comme une façade construite de plusieurs étages	1,1
	Linéaire poreux de type clôture ajourée, notamment en pied	1,2
	Linéaire totalement poreux, c'est-à-dire qu'il ne présente aucun obstacle	1,3

L'inscription dans une démarche de labellisation homologuée telle que Biodiversity, BREEAM, Eco-jardin, etc, en précisant les moyens mis en œuvre pour la démarche (type d'arrosage, protection hivernale, prise en compte des sols, du climat, de l'exposition avec des palettes végétales en adéquation avec les milieux proposés) ou l'intégration d'un écologue à la maîtrise d'œuvre est très largement

	encouragée et pourra être valorisée à hauteur de 0,05 point dans le coefficient de biotope si elle est effective. A noter que dans tout projet, une attention particulière doit être donnée à la relation entre la taille des espaces disponibles (souvent petits) et les enjeux d'usages. Le choix des espèces végétales devra faire l'objet d'une réflexion approfondie au regard de leur pouvoir allergène (nombreuses graminées, bouleaux...) et de leur précautions d'utilisation (espèces toxiques, agressives, baies juteuses et/ou nauséabondes).
--	---

➤ Raccordement au réseau de chaleur

Une précision de la règle est nécessaire pour indiquer que l'obligation de raccordement ne concerne que les constructions nouvelles et les réhabilitations, de façon à ne pas impacter les projets de faible envergure (changement de volet, ravalement, extensions etc). De plus, en raison de la nature des activités commerciales (commerce de détail, service accueillant de la clientèle, restauration, cinéma) il est précisé que cette obligation de raccordement ne concerne que les constructions composées en tout ou partie des destinations « habitation » et/ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou des sous-destinations « hébergement hôtelier ou touristique », « bureau » et/ou « centre de congrès et d'exposition ».

Cela implique que les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma » ne sont pas concernées par cette obligation de raccordement. En effet, ces sous-destinations nécessitent pour leur bon fonctionnement, la mise en place de processus de type chauffage réversible qui ne sont pas cohérent avec le raccordement au réseau de chaleur de la Ville. Même si ces activités étaient bien raccordées au réseau de chauffage, celles-ci devront de toute façon faire appel à d'autres énergies afin de garantir leurs fonctionnements, notamment vis-à-vis de la climatisation.

De plus, la destination cinéma est peu adaptée pour le raccordement au chauffage urbain en raison de l'isolation importante du bâti pour des raisons acoustiques, de la forte densité d'occupation nécessitant essentiellement de la climatisation, du besoin de systèmes type pompe à chaleur thermodynamique air / air double et des très faibles besoins de chauffage.

PLU en vigueur (OAP)	PLU modifié (OAP)
Le raccordement au réseau de chaleur de la ville est obligatoire pour toute opération.	Le raccordement au réseau de chaleur de la ville est obligatoire pour toute construction neuve ou réhabilitée faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire déposée(s) sur le périmètre de l'OAP n° 2, lorsque cette construction est composée en tout ou partie

	de locaux affectés à la destination « habitation » et/ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou aux sous-destinations « hébergement hôtelier ou touristique », « bureau » et/ou « centre de congrès et d'exposition ».
--	---

➤ Règle d'implantation des constructions sur la rue Léon Désoyer

Le document des OAP prévoit dans le PLU en vigueur un retrait de l'alignement sur la rue Léon Désoyer entre la rue Armagis et le carrefour rue d'Alger afin de constituer un front bâti et de mettre en valeur cette voie. Toutefois, cette règle s'inscrit dans une réflexion initiale sur ce quartier prévoyant une destruction complète des bâtis de la rue Léon Désoyer.

Or les différentes réflexions plus récentes sur ce quartier envisagent de préserver pour des raisons patrimoniales certains bâtis de la rue Léon Désoyer (91b à 97 et 103 rue Léon Désoyer), qui viendraient donc en l'état constituer des saillies par rapport aux nouveaux bâtis implantés en retrait.

Il est donc nécessaire de ne pas imposer de retrait de l'implantation sur la rue Léon Désoyer et de laisser s'appliquer les règles de la zone UA, soit l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques : « *Dans le périmètre de l'OAP n°2 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, qui figurent ci-dessus pour la zone UA s'imposent également.* » (page 47 du règlement)

PLU en vigueur (OAP)	PLU modifié (OAP)
Le long de la rue Léon Desoyer, entre la rue Armagis et le carrefour rue d'Alger, les constructions seront implantées en retrait de l'alignement actuel et constitueront un front bâti de la même hauteur que les bâtiments en vis-à-vis, pour affirmer le caractère de centralité urbaine de cette voie, en continuité du centre-ville. Le long de cette voie ainsi que le long des nouvelles liaisons créées dans le cadre du projet, depuis la rue Armagis jusqu'au pavillon Lamant, devront être implantés des commerces en rez-de-chaussée des immeubles.	Le long de la rue Léon Desoyer, entre la rue Armagis et le carrefour rue d'Alger, les constructions seront implantées en retrait de l'alignement actuel et constitueront un front bâti de la même hauteur que les bâtiments en vis-à-vis, pour affirmer le caractère de centralité urbaine de cette voie, en continuité du centre-ville. Le long de cette voie la rue Léon Désoyer ainsi que le long des nouvelles liaisons créées dans le cadre du projet, depuis la rue Armagis jusqu'au pavillon Lamant, devront être implantés des commerces en rez-de-chaussée des immeubles.

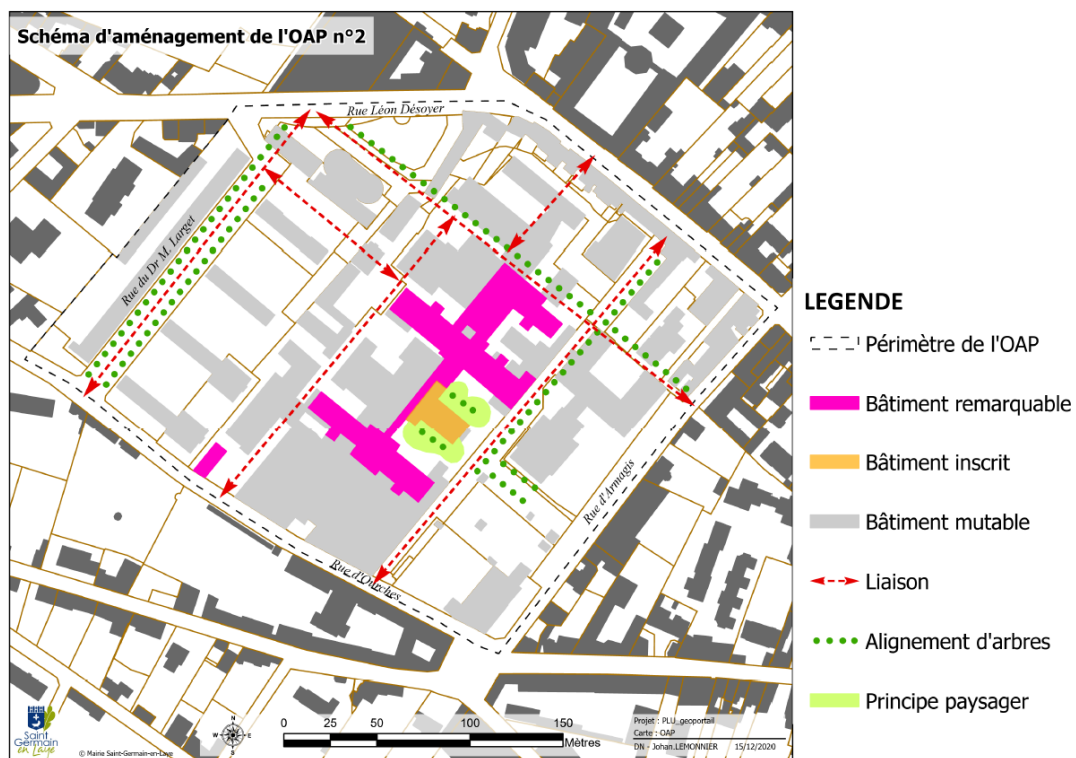
Le schéma d'aménagement est également modifié en conséquence (suppression du retrait d'alignement) :

PLU en vigueur :

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2
Source : Agence KR



PLU modifié (OAP) :



- Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement concernant l'OAP n°2 en zone UA du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2019 nécessite également des adaptations et des précisions de rédaction.

➤ Le stationnement de l'OAP (page 57) :

Les règles de stationnement applicables à l'échelle de l'OAP n° 2 sont les mêmes que celles s'appliquant dans l'ensemble de la zone UA. Etant donné la multiplicité des acteurs et des contraintes opérationnelles de l'aménagement du quartier de l'Hôpital, il apparaît nécessaire de permettre, de manière dérogatoire et uniquement dans le périmètre de l'OAP n°2, la mutualisation des espaces de stationnement permettant à un même maître d'ouvrage ou groupement de maîtres d'ouvrage, de se prévaloir de places existantes ou projetées excédentaires dans l'emprise d'une ou d'autres opérations précédemment ou concomitamment autorisée(s), y compris délivré à un autre pétitionnaire et si la destination n'est pas la même que le projet.

De plus, la mutation du quartier de l'Hôpital appelle non seulement la création ou la réhabilitation de bâtis, mais va modifier également l'ensemble des espaces publics du quartier par le dessin de nouveaux espaces de convivialité et principes de circulation. Ce qui justifie de prévoir dans le règlement de la zone UA et uniquement dans le périmètre de l'OAP n°2, la possibilité pour les parkings d'être réalisés sous l'emprise des voies publiques, sous réserve de l'accord de leur gestionnaire.

PLU en vigueur (règlement)	PLU modifié (règlement)
Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :	Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme. Dans le périmètre de l'OAP n°2 : Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le pétitionnaire pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement (véhicules et/ou deux roues)

	existantes ou projetées sur un autre terrain dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, y compris délivré à un autre pétitionnaire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que le projet précédemment ou concomitamment autorisé. La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes : ces places de stationnement doivent être situées dans le périmètre de l'OAP ; ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ; ces places de stationnement devront présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises au titre de l'opération mettant en œuvre cette faculté ; le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice. Les places ainsi prises en compte ne pourront plus être affectées ultérieurement à une autre opération. Les espaces de stationnement peuvent par ailleurs être réalisés sous l'emprise des voies publiques existantes ou projetées au sein de l'OAP sous réserve de l'obtention de l'accord du gestionnaire de la voirie publique concernée pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Dans l'ensemble de la zone : Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :
--	--

➤ Les caractéristiques architecturales de l'OAP (page 50)

Les règles relatives aux caractéristiques architecturales des constructions dans l'ensemble de la zone UA s'appliquent à l'échelle de l'OAP.

Ainsi, le règlement de PLU impose de respecter une hauteur minimum de 3m de plafond à rez-de-chaussée pour toute façade d'une construction bordant une voie dans toute la zone UA, y compris à l'échelle de l'OAP n° 2.

Toutefois, les aménagements prévus dans le périmètre de l'OAP impliquent la création de nouvelles constructions qui seront entièrement implantées à l'alignement de plusieurs voies de circulation projetées dans le cadre de l'opération et donc en l'état, la règle a vocation à s'appliquer à l'ensemble de la superficie des rez-de-chaussée de certains bâtiments.

Or, la rue Armagis présente un dénivelé important qui ne permet techniquement pas d'appliquer une hauteur sous plafond minimale de 3m à toutes les façades des bâtiments implantés à l'alignement de cette voie. Par conséquent, uniquement pour les façades donnant sur la rue Armagis et sous réserve du maintien d'une insertion paysagère satisfaisante, il est prévu d'autoriser une hauteur sous dalle jusqu'à 2m50 minimum.

PLU en vigueur (règlement)	PLU modifié (règlement)
La hauteur du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue ne devra pas être inférieure à 3 mètres sous dalle, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction, afin d'assurer une proportion des façades permettant une continuité par rapport au Site Patrimonial Remarquable (SPR).	Dans l'ensemble de la zone hors périmètre de l'OAP n°2 La hauteur du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue ne devra pas être inférieure à 3 mètres sous dalle, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction, afin d'assurer une proportion des façades permettant une continuité par rapport au Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans le périmètre de l'OAP n°2 La hauteur du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue devra être supérieure à 3 mètres sous dalle, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction. Toutefois, le long de la rue Armagis, et uniquement en cas de déclivité du terrain naturel au droit de la construction, la hauteur pourra être ramenée à 2m50 minimum sous dalle pour toute ou partie de la façade donnant sur cette voie, sous réserve du maintien d'une insertion paysagère satisfaisante.

➤ Les hauteurs de l'OAP (page 46)

A l'échelle de l'OAP n° 2, le règlement de PLU prévoit une majoration de la règle de hauteur des constructions « en cas de commerces à rez-de-chaussée ». Toutefois, il convient de reprendre la rédaction de la règle pour viser plus clairement la destination « commerce et activités de service » telle que prévue par la Code de l'urbanisme, la mention « en cas

commerces à rez-de-chaussée » étant sujette à interprétation. Pour garantir la mixité fonctionnelle des bâtiments, une réécriture de la règle apparaît également nécessaire pour que cette majoration de la règle de hauteur puisse sereinement s'appliquer quelle que soit la destination des étages supérieurs.

Par ailleurs, afin de permettre la sortie opérationnelle du projet de cinéma, il est envisagé d'appliquer au bâtiment qui sera affecté à cette sous-destination, la hauteur majorée de 19 m, à l'instar des bâtiments relevant de la destination « commerce et activités de services » implantés le long de la rue Armagis (au Sud) et de la rue d'Ourches ainsi qu'au cœur de site le long des voies nouvelles.

PLU en vigueur (règlement)	PLU modifié (règlement)
Dans le périmètre de l'OAP n°2 Le long de la rue Léon Désoyer : La hauteur des constructions ne peut excéder R+3, soit 12 mètres maximum ; cette hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de commerces à rez-de-chaussée Le long de la rue Armagis au niveau du secteur sauvegardé (au nord de la rue): La hauteur des constructions ne peut excéder R+4, soit 15 mètres maximum ; cette hauteur pourra être portée à 16 mètres en cas de commerces à rez-de-chaussée Le long de la rue Armagis (au sud) et de la rue d'Ourches : La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum ; cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerces à rez-de-chaussée Au cœur du site le long des voies nouvelles : La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum ; cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerces à rez-de-chaussée A l'angle des rues précitées, la hauteur de la construction devra respecter la plus défavorable des règles énoncées.	Dans le périmètre de l'OAP n°2 Le long de la rue Léon Désoyer : La hauteur des constructions ne peut excéder R + 3, soit 12 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs. Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres. Le long de la rue Armagis au niveau du secteur sauvegardé (au nord de la rue) : La hauteur des constructions ne peut excéder R+4, soit 15 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 16 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs. Le long de la rue Armagis (au sud) et de la rue d'Ourches : La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs. Au cœur du site le long des voies nouvelles : La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-

	chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs. Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres. A l'angle des rues précitées, la hauteur de la construction devra respecter la plus défavorable des règles énoncées.
--	---