

# Saint-Germain-en-Laye

---

## ENQUETE PUBLIQUE

**Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

**Restructuration du site de l'hôpital**



---

**Enquête du 11 juin 2021 au 12 juillet 2021 inclus**

---

**Rapport, avis et conclusions motivées  
du Commissaire Enquêteur**

**Commissaire Enquêteur :  
Reinhard Felgentreff**

# SOMMAIRE

## A Rapport

### 1. Présentation de l'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête publique.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Formalités obligatoires.....	5
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	6
1.4.1. Le Projet de restructuration du site de l'hôpital.....	6
1.4.2. La mise en compatibilité du PLU.....	8
1.5. Composition du dossier d'enquête.....	9

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	10
2.2. Modalités de l'enquête.....	10
2.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	11
2.4. Information du public.....	11
2.4.1. Publicité légale.....	11
2.4.2. Publicité dans la commune.....	12
2.5. Permanences.....	12
2.6. Incidents pendant l'enquête.....	12
2.7. Clôture de l'Enquête .....	12
2.8. Notification du Procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	13

### 3. Analyse des observations du public

3.1. Observations du public.....	14
3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	34

## B Conclusions motivées et avis

### 5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

5.1. Objet de l'enquête.....	40
5.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	40
5.3. Conclusions du Commissaire Enquêteur et Avis.....	41

<b>Pièces jointes</b>
-----------------------

- Pièce 1** : Ordonnance N° E 21000027/78 du 26 mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur
- Pièce 2** : Arrêté en date du 11 mai 2021 du maire de Saint-Germain-en-Laye prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Pièce 3** : Copies des publications effectuées dans les journaux le 26.5.2021
- Pièce 4** : Copies des publications effectuées dans les journaux le 16.6.2021
- Pièce 5** : Affiche annonçant l'enquête publique
- Pièce 6** : Certificat d'affichage de la mairie
- Pièce 7** : Annonce de l'enquête sur le site Internet de la ville
- Pièce 8** : Procès-verbal de l'examen conjoint
- Pièce 9** : Mémoire en réponse

# A RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1. Objet de l'Enquête

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement du quartier du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy – Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) qui a décidé en 2013 le déménagement de certaines activités sur le site de Poissy, libérant ainsi environ 3 hectares à Saint-Germain-en-Laye.

En parallèle à ce programme de restructuration du CHIPS, la ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé en mai 2013 d'instituer un périmètre d'étude pour fixer le cadre et les grandes orientations d'un projet d'envergure et structurant autour du site de l'hôpital.

Plusieurs années de réflexion et d'études ont permis de définir les grandes orientations de ce projet urbain structurant pour la ville et ainsi entrevoir les grands principes des différents éléments du projet.

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. En juillet 2019 a été retenu, par délibération du Conseil municipal, le projet dénommé « Clos Saint-Louis » soumis par le groupement GIC/Marignan/Sodes/Orpéa.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville comprend depuis sa révision en 2019 une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°2, consistant en la restructuration du quartier de l'hôpital. La réalisation de cette opération, sur la base du projet « Clos Saint-Louis » retenu, nécessite une adaptation des documents d'urbanisme.

C'est par délibération en date du 28 janvier 2021 que le conseil municipal de la ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet, présentant un caractère d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet de réaménagement du site de l'hôpital.

L'opération d'aménagement pour la reconversion du quartier de l'hôpital répond aux critères de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme permettant une mise à compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet.

### 1.2. Cadre juridique

La Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par un déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de constructions* » ...

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

### **La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité par la voie de déclaration de projet est à l'initiative du maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

L'article L.153-54 prévoit que :

*1° l'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétant ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».*

Cet examen conjoint a eu lieu le 16 avril 2021. Le procès-verbal de cette réunion est joint comme **Pièce jointe 8**.

### **1.3. Formalités obligatoires**

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.

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

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

## 1.4. Nature et caractéristique du projet

### 1.4.1. Le projet de restructuration du site de l'hôpital

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 Résidence Yvelines Essonne (RYE).



Si les projets portés dans le cadre de l'opération de reconversion du quartier de l'hôpital sont menés sous maîtrises d'ouvrages différentes, 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 exprimée par 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.

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 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 devrait passer par la reconnexion du site avec la nature et le développement d'une trame verte et bleue au cœur du quartier.

Le projet porté par Résidence Yvelines Essonne cherche également à assurer une articulation avec l'existant et le projet Clos Saint Louis en respectant la typologie et le gabarit général du site pour. 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.

La recherche d'une 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 sommaire 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 m<sup>2</sup> dont environ 5 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SDP de logements neufs en accession libre, 5 000 m<sup>2</sup> SDP de logements réhabilités en accession libre, 3000 m<sup>2</sup> SDP de logements en LLI et 5000 m<sup>2</sup> SDP de logements locatifs sociaux.

- Hébergement

En terme d'hébergement, le projet prévoit environ 2000 m<sup>2</sup> SDP de logements en coliving, une résidence service d'environ 1000 m<sup>2</sup> SDP et un EHPAD d'environ 5000 m<sup>2</sup> SDP.

- Pôle santé

Une maison médicale d'environ 600 m<sup>2</sup> SDP, un pôle clinique Vivalto d'environ 900 m<sup>2</sup> SDP et un espace d'environ 1300 m<sup>2</sup> SDP de radiothérapie sont programmés.

- Commerces

Le projet de reconversion prévoit un cinéma d'environ 4000 m<sup>2</sup> de SDP, des commerces ainsi que des restaurants pour environ 5000 m<sup>2</sup> de SDP.

- Équipements

Les équipements publics prévus sur le site comprennent un Centre culturel d'environ 500 m<sup>2</sup> SDP et une crèche d'environ 300 m<sup>2</sup> SDP.

- Résidence Yvelines Essonne

Le lot développera un programme mixte d'environ 6000 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :

- Un centre de radiothérapie d'environ 1300 m<sup>2</sup> SDP (implanté en RDC et sous-sol des volumes) répondant au préprogramme du CHIPS
- Environ 4500 m<sup>2</sup> 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.

## 1.4.2. La mise en compatibilité du PLU

Les modifications du PLU concernent le rapport de présentation, les OAP et le règlement du PLU. Le projet n'implique pas de modifications dans le PADD du PLU, ce document prévoyant déjà les grands principes de l'évolution du quartier de l'Hôpital par le biais de l'OAP N°2.

### Rapport de présentation

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet sera apportée au rapport.

Une explication des coefficients de biodiversité est également introduite, en complément de celles du coefficient de biotope.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP n°2 pour le site de l'hôpital existe déjà dans la version du PLU en vigueur.

Un coefficient de biotope de minimum 0,3 est définie pour l'OAP n°2. Cette OAP vise pour ce quartier l'obtention du label écoquartier et par cela une grande exemplarité environnementale. C'est pourquoi des coefficients de biodiversité sont introduits en complément du coefficient de biotope. Ces coefficients de biodiversité devraient permettre de mettre en valeur les espaces prévoyant une mixité des sujets végétaux, favorables au développement de la biodiversité.

Le principe du calcul du coefficient de biotope est explicité dans la partie relative à l'OAP n°2 et les modalités de calcul des coefficients de biodiversité. Ces différents calculs sont appréciés à l'échelle de l'opération ; la globalisation du coefficient entre plusieurs unités foncières à l'échelle de l'OAP est possible pour un maître d'ouvrage ou un groupement de maître d'ouvrage.

Une précision de la règle de raccordement au réseau de chaleur est apportée. Cette obligation ne concerne que les constructions nouvelles et les réhabilitations. Des sous-stations telles qu'artisanat et commerce de détail, restauration et cinéma sont également exemptes de cette obligation de par leurs besoins spécifiques en chauffage réversible et de climatisation.

Le document de l'OAP N°2 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 mettre en valeur cette voie. Différentes réflexions et en particulier l'avis de l'Architect des Bâtiments de France envisagent de préserver certains bâtis de la rue Léon Désoyer. Un retrait des nouvelles implantations n'est donc plus imposé.

Etant donné les contraintes opérationnelles de l'aménagement du quartier, les règles de stationnement sont assouplies. La mutualisation des espaces de stationnement est autorisée, permettant à un même maître d'ouvrage de se prévaloir de places existantes ou projetées excédentaires sur un autre terrain, mais toujours situées dans le périmètre de l'OAP.

Enfin la règle de hauteur des constructions est complétée, permettant une majoration d'un mètre non seulement en cas de commerces à rez-de-chaussée, mais également en cas d'activités de service.

## 1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier présenté à l'examen du public lors de l'enquête a été composé des pièces suivantes :

- ▶ Arrêté du 28 janvier 2021 engageant la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
- ▶ Arrêté du 11 mai 2021 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
- ▶ Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 26 septembre 2020 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme ;
- ▶ Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.300-6 de Code de l'urbanisme ;
- ▶ Dossier de déclaration d'intention de l'opération de réaménagement du site de l'hôpital ;
- ▶ Pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées :
  - Pièce N°2.1 : Rapport de Présentation – Partie 1
  - Pièce N°2.2 : Rapport de Présentation – Partie 2
  - Pièce N°2.3 : Rapport de Présentation – Partie 3
  - Pièce N°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Pièce N°5.1.1 : Règlement – Pièce écrite
- ▶ Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées en date du 16 avril 2021 ;
- ▶ Mesures de publicité :

- Annonce du 26 mai 2021 dans Le Courrier des Yvelines
- Annonce du 26 mai 2021 dans Le Parisien
- Annonce du 16 juin 2021 dans Le Courrier des Yvelines
- Annonce du 16 juin 2021 dans Le Parisien

Ces documents ont été ouverts, côtés et paraphés par mes soins.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N° E21000027/78 en date du 26 mars 2021 j'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Germain-en-Laye avec le projet de restructuration du quartier de l'hôpital sur son territoire* ».

Ce document figure en **Pièce jointe 1**.

### 2.2. Modalités de l'enquête

C'est donc le maire de la ville de Saint-Germain-en-Laye qui a organisé le déroulement de l'enquête par arrêté en date du 11 mai 2021.

Cet arrêté, qui figure en **Pièce jointe 2**, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, se déroulera du vendredi 11 juin au lundi 12 juillet 2021 inclus.
- le dossier de la déclaration de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête, seront tenus à la disposition du public à l'accueil du Centre Administratif de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- un registre d'enquête dématérialisé est également mise à la disposition du public à l'adresse internet <http://declarationdeprojet-mec-plu-sgel.enquetepublique.net>;
- les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet de la ville, dans la rubrique urbanisme et aménagement : <https://www.saintgermainenlaye.fr:1367/declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilité-du-plan-local-d-urbanisme.htm>;
- chacun pourra prendre connaissance du dossier, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser :
  - par écrit au commissaire enquêteur, domiciliée à cet effet au Centre Administratif,
  - par courriel à l'adresse suivante : [declarationdeprojet-mec-plu-sgel@enquetepublique.net](mailto:declarationdeprojet-mec-plu-sgel@enquetepublique.net);

- un poste informatique sera mise à la disposition du public pour la consultation des documents en mairie ;
- le commissaire enquêteur recevra le public le :
 

le vendredi 11 juin 2021	de 09h00 à 12h00
le samedi 26 juin 2021	de 09h00 à 12h30
le mercredi 7 juillet 2021	de 13h00 à 17h30
le lundi 12 juillet 2021	de 13h00 à 16h00

au Centre Administratif de la mairie, siège de l'enquête, 86-88, rue Léon Désoyer ;
- un avis sera affiché au Centre Administratif et sur les panneaux administratifs dans la commune,
- l'enquête sera publiée quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête, dans le journal le Parisien et dans le Courrier des Yvelines. Une information en sera également faite dans le journal de Saint-Germain-en-Laye et l'avis de l'enquête publique sera publié sur le site internet de la commune.

### 2.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête une visioconférence a été organisée le 26 avril 2021 avec Madame Marine PROMPT, Directrice Adjointe de l'Urbanisme et Madame Helene PACZYNSKI, Chargée d'études et de planification urbaine.

Le projet de restructuration du site de l'hôpital m'a été présenté ainsi que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme engagée par la ville.

Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont ensuite été discutés et arrêtés.

J'ai procédé le 26 mai 2021 à une visite guidée si site et commentée par Madame Marillys MACÉ, Maire adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement, du site de l'hôpital, accompagné de plusieurs personnes du service d'urbanisme. Le concept du futur aménagement du site m'a été présenté en détail, avec le maintien de plusieurs bâtiments de l'hôpital et de plusieurs constructions appartenant à des particuliers le long de la rue Léon Desoyer, la construction de nouveaux parkings en sous-sol et des cheminements piétons prévus.

### 2.4. Information du public

#### 2.4.1. Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

##### **1<sup>ère</sup> publication**

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| - Le Parisien              | le 26 mai 2021 |
| - Le Courrier des Yvelines | le 26 mai 2021 |

##### **2<sup>ème</sup> publication**

- Le Parisien le 16 juin 2021
- Le Courrier des Yvelines le 16 juin 2021

Des copies des publications sont jointes en **Pièces jointes 3 et 4**.

#### **2.4.2. Publicité dans la commune**

Des affiches (**Pièce jointe 5**) annonçant l'enquête publique ont été mises en place devant le centre administratif et aux différents points d'affichage de la ville 8 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête.

Un certificat d'affichage m'a été remis en fin d'enquête (**Pièce jointe 6**).

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur le site Internet de la ville (**Pièce jointe 7**), dans deux Journaux de Saint-Germain-en-Laye (N° 788 du 21 mai et n°790 du 25 juin), sur des réseaux sociaux ainsi que dans plusieurs Newsletter de la ville.

#### **2.5. Permanences**

J'ai assuré les permanences dans les locaux du Centre Administratif de la mairie de Saint-Germain-en-Laye aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal :

- ▶ vendredi 11 juin 2021 de 9h00 à 12h00
- ▶ samedi 26 juin 2021 de 9h00 à 12h30
- ▶ mercredi 7 juillet 2021 de 13h00 à 17h30
- ▶ lundi 12 juillet 2021 de 13h00 à 16h00

J'ai pu constater la bonne mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique et veiller au contenu du dossier.

#### **2.6. Incidents pendant l'enquête**

Il n'y a pas eu d'incident durant les quatre permanences tenues au Centre Administratif.

#### **2.7. Clôture de l'Enquête**

L'enquête s'est terminée le 12 juillet 2021 à 16h00 et le registre a été clôturé par mes soins.

#### **2.8. Notification du Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse**

J'ai envoyé un procès-verbal de synthèse des observations du public le 15 juillet 2021 par courriel aux responsables du service d'urbanisme de la ville de Saint-Germain-en-Laye. Une visioconférence a ensuite été organisée le 16 juillet 2021 au-cours de laquelle j'ai pu échanger avec Madame Anne-Laure Berthon, Directrice Adjointe de l'Urbanisme et Madame Helene PACZYNSKI, Chargée d'études et de planification urbaine.

Nous avons eu un premier échange sur les principaux thèmes et préoccupations qui se sont dégagés pendant cette enquête et pendant les permanences tenues.

Les réponses de la commune, intégrée dans le texte du procès-verbal des observations, m'ont été transmises sous forme d'un mémoire en réponse par mail le 30 juillet 2021. Ce document, qui est un grand partie repris dans mon rapport, est annexé en intégralité comme **Pièce jointe 9**.

### 3. Analyse des observations du public

#### 3.1. Observations du public

Le public a montré un intérêt modéré à cette enquête publique.

J'ai reçu, pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 10 observations du public, dont 3 (RP1-3) ont été consignées dans le registre papier et 10 (RE1 à RE10) dans un registre dématérialisé.

L'ensemble des observations sont résumées ci-après, suivies des réponses reçues par la ville de Saint-Germain-en-Laye (en italique) et l'avis du commissaire enquêteur (encadré).

#### **RP1 : Monsieur Patrick LAZARD, en date du 7 juillet 2021 (déposée le 12 juillet 2021)**

M. Lazard soumet des remarques qui ont principalement trait au développement durable et au respect de la santé humaine.

Il précise d'avoir exercé un recours gracieux auprès de la MRAe d'Île-de-France à l'encontre des décisions de dispense d'évaluation environnementale aussi bien pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU que pour la modification n°1 du PLU. Le document du recours est joint à son observation.

M. Lazard précise que la ville nouvelle compte à ce jour, 44 351 habitants environ; 49% des déplacements domicile travail sont effectués en véhicules particuliers. L'augmentation attendue de la population à l'horizon 2030 (46 000 habitants) devrait s'accompagner d'une hausse des déplacements dont environ 40% en véhicules particuliers dans le meilleur des cas, c'est-à-dire si le Tram-Train n°13 répond aux estimations du projet initial avec un nombre de voyageurs conséquents. (Rapport de présentation, partie 3, rapport environnemental).

A la page 78, (partie 3) du rapport de présentation, concernant les risques et les nuisances provoqués par la mise en œuvre de la révision du PLU et la réalisation du projet CLOS SAINT LOUIS sur le site de l'hôpital, une synthèse est calligraphiée dont il extrait les points les plus significatifs concernant le quartier de l'hôpital :

- Evolution de la population exposée aux risques naturels
- Evolution des nuisances sonores liées à la hausse du trafic et à l'évolution de la desserte ferrée et transport en commun de la commune
- Evolution de la population exposée aux nuisances sonores, en particulier dans les secteurs destinés à évoluer de manière significative (Lisière Pereire, Zone UBa, secteur de l'Hôpital ...)
- Evolution de la population exposée aux pollutions atmosphériques en lien avec l'augmentation des déplacements motorisés et les nouveaux systèmes de production d'énergie
- Evolution de la population exposée à la pollution lumineuse et électromagnétique dans les secteurs en mutation.

Il insiste sur la discordance qui existe entre les études préparatoires effectuées par la ville en 2015 et 2016 (mission de programmation et de composition urbaine sur le secteur de l'hôpital à Saint-Germain-en-Laye, rapport de phase 1 (30 avril 2015), rapport de phase 2-Définition

du projet urbain (30 janvier 2017) étude de circulation (09.09.2015) et le projet Clos Saint Louis choisi et en cours de réalisation.

	Déclaration de projet	Clos st Louis Ogic Marignan	Etude ITER Circulation 1	Etude ITER Circulation 2	Etude ITER Circulation 3	
Surface plancher	50300	53870	28590	33197	25564	M <sup>2</sup>
Commentaire	Cinéma	npc	npc	npc	Cinéma	
Logements	31000	31784	13530	10847	19990	M <sup>2</sup>

Hébergement	8000	7800	6950	7000	3650	M <sup>2</sup>
Pole sante	1500	1200	150	2840	2200	M <sup>2</sup>
Commerces	9000	11800	7210	12170	14990	M <sup>2</sup>
Équipements	800	1288	750	700	0	M <sup>2</sup>
Centre radiothérapie	1300	1300	npc	npc	npc	M <sup>2</sup>
Logements locatifs sociaux YE	4500	Non pris en compte	npc	npc	npc	M <sup>2</sup>
Flux V matin			236	319	295	
Flux V soir			249	427	324	

Les surfaces de planchers construits augmentent de 50 à 100 % entre les 3 hypothèses ITER et celles prises en compte dans la déclaration de projet jointe à l'enquête publique et la plaquette Clos Saint-Louis ! De ce fait, l'estimation des flux de voitures générés par le projet sont inexacts. Ils avoisineraient plutôt entre 500 et 600 véhicules le matin et 500 à 800 le soir, par jour qui viendraient s'ajouter aux flux entrants et sortants de la ville et au flux traversant le territoire municipal (RN 13 et RN 184) aggravant de ce fait les embouteillages de la ville aux heures de pointe.

Il en sera de même de l'augmentation des pollutions atmosphériques et des nuisances dues aux bruits (transports routiers et ferroviaires). Il existe un anachronisme certain entre les spécificités socio-économiques de ville fort bien décrites dans le rapport de présentation du PLU responsables de 3 flux importants de véhicules motorisés, la complexité du réseau viaire et les mesures envisagées visant à restreindre la circulation des véhicules et favoriser les déplacements actifs. La ville est considérée, à juste titre, comme un centre commercial « à ciel ouvert ». L'activité hospitalière restera importante avec toute la chirurgie froide du CHIPS Poissy-Saint-Germain. L'activité touristique tend à se développer. Le pôle universitaire fait de même. Il est à craindre une perte d'attractivité de la ville dans un délai bref.

L'augmentation des nuisances risque d'engendrer une altération de la santé humaine des habitants et de leur qualité de vie. Les premières mesures à prendre seraient à mes yeux, les études d'un plan de circulation et des mesures permanentes et quotidiennes des pollutions à titre de prévention et de précaution.

*Avis de la Ville : La Ville prend acte du dépôt d'un recours gracieux contre l'avis du 26 septembre 2020 de la MRAe ne soumettant pas la déclaration de projet à évaluation environnementale.*

*Toutefois, il est important de rappeler que cette décision de l'Autorité environnementale émise dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du projet avec le PLU ne porte pas sur les incidences globales de l'opération sur l'environnement.*

*Cet avis, émis au visa de l'article 104-28 du Code de l'urbanisme porte surtout sur l'appréciation des incidences environnementales des évolutions réglementaires envisagées du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation du projet de l'Hôpital.*

*Ces adaptations règlementaires ne sont pas de nature à engendrer des nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter les orientations générales du document local d'urbanisme en vigueur ou de remettre en cause l'évaluation environnementale déjà réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU (approuvée en février 2019).*

*Ainsi, la présente enquête publique se rapportant à l'adaptation règlementaire du PLU pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la législation d'urbanisme, n'a pas vocation à traiter des impacts de l'opération en matière de circulation.*

*Toutefois, il convient de préciser que cette décision dispensant d'étude d'impact la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU, elle ne préjuge pas de l'obligation de réaliser une étude d'impact pour l'opération d'aménagement de reconversion du site de l'Hôpital.*

*C'est la raison pour laquelle cette opération a fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale, au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubriques 39°b et 41° a) et que l'autorité environnementale a décidé le 31 mars 2021 que le projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.*

*Dès lors, les interrogations de cette observation du registre d'enquête public se rapporteront à l'étude d'impact des incidences environnementales des opérations d'aménagements et des constructions du projet. Cette étude fera l'objet d'une mise à disposition à partir de l'automne, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis d'aménager qui constitue la première autorisation qui sera délivrée à l'échelle de l'opération.*

*Par ailleurs, concernant les surfaces de projet, il faut noter que celles présentées pour le projet Clos Saint Louis dans le cadre de la déclaration de projet sont équivalentes à celles proposées en 2019 lors de la concertation sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'Hôpital (données communiquées lors de l'exposition qui s'est tenue du 22 mars au 04 mai 2019 au Centre Administratif). Elles ne constituent donc pas une nouvelle donnée dans le cadre du projet de l'Hôpital.*

*Il convient de noter que le projet de Résidence Yvelines Essonne ne faisait pas l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt soumise à la participation citoyenne. Le partenariat tissé avec ce bailleur social s'est poursuivi tout au long de l'année 2020. Les études ITER étant antérieures à ces évolutions de projet à la concertation de 2019, elles n'intégraient de fait pas ces données.*

*Les données de circulation prises en compte dans l'étude d'impact des incidences environnementales des opérations d'aménagements et des constructions du projet ont donc été actualisées à la suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et des évolutions programmatiques successives. De ce fait, l'étude d'impact se base sur des données à jour de*

*la programmation du Clos Saint-Louis et du projet en co-maitrise d'ouvrage de Résidence Yvelines Essonne et du CHIPS, données qui seront donc mises à disposition du public à l'automne.*

*De plus, il faut aussi rappeler qu'à terme le quartier a pour vocation de favoriser les mobilités douces (marche à pied et vélo par exemple), diminuant alors l'utilisation de la voiture pour les habitants du quartier. Les infrastructures routières actuelles ne devraient donc pas être sous-dimensionnées.*

*Enfin, il est aussi important de souligner que la production de logements sur la commune s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la Territorialisation de l'Offre de Logement (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Aussi une friche hospitalière en plein cœur de Ville comme celle du site de l'Hôpital constitue une opportunité sans précédent de reconstitution de la ville sur elle-même, dans le respect des objectifs du développement durable.*

***La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

La ville rappelle dans sa réponse le cadre législative de cette enquête publique qui a été organisée selon la procédure au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui a pour principal objet une adaptation règlementaire du PLU pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la législation d'urbanisme et n'a pas vocation à traiter des impacts de l'opération en matière de circulation.

Or, l'article L.300-6 stipule que ces adaptations réglementaires du PLU peuvent être adoptées après enquête publique qui portera par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

C'est ainsi que le dossier de déclaration de projet pour la restructuration du site de l'hôpital développe bien les éléments justifiant l'intérêt général du projet et les démarches et études qui ont été initiées pour définir le projet.

Sur la page 5 du dossier est précisé : « *Entre 1014 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* ».

Il me paraît donc légitime que le public s'interroge sur la différences des données chiffrées en ce qui concerne le nombre de logements et en conséquence de voitures attendus entre l'étude ITER qui est mentionné dans le dossier et les nouveaux chiffres contenus dans le dossier d'enquête.

Les logements sociaux de la Résidence Yvelines Essonne, représentant 4500 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'explique à elles seules pas la différence entre l'Etude ITER et le projet présenté dans le cadre de la déclaration de projet.

L'affirmation que « *les infrastructures routières actuelles ne devraient donc pas être sous-dimensionnés car .. à terme le quartier a pour vocation de favoriser les mobilités douces, diminuant alors l'utilisation de la voiture pour les habitants du quartier* » n'est, sans étude de circulation à l'appui, pas vérifiable. Il en reste que le projet prévoit la création de plus de 400 logements, et il est peu probable que ces nouveaux habitants trouveront un emploi à proximité pour s'y rendre à pied ou en vélo. Et on peut également estimer que ces nouveaux habitants posséderont en moyenne 2 véhicules par famille. Il est difficile à imaginer que ce nouveau flot de véhicules n'aura pas d'impact sur les conditions de circulation vers et en partant du quartier de l'hôpital. Sans parler des véhicules qui utiliseront les 370 places de parkings publics nouvellement créés.

Porter à la connaissance du public l'étude d'impact, comprenant une étude de circulation, est attendu et indispensable. Je ne peux que regretter que ces études n'ont pas pu être mise à la disposition du public avant la présente enquête ; ceci aurait facilité la compréhension de l'intérêt général de ce projet important pour la ville et ses habitants.

**RP2 : Mme Marie-Françoise TERLIER et Mme Laure VIATT, pour le Collectif Rue de Breuvery, en date du 12 juillet 2021**

1. Elles adressent leurs remarques par rapport à l'impact du projet sur la circulation dans les rues du quartier environnantes et dans celles du centre-ville, pendant la durée des travaux mais également à l'issue du projet.

Impact sur :

- La circulation
- Les nuisances sonores
- La pollution atmosphérique

Elles sont surprises qu'il n'y ait une étude préalable d'impact concernant ces thèmes. Elles considèrent les flux de circulation largement sous-estimés et elles abandonnent dans le sens des courriers du Docteur Patrick LAZARD (RP1) et de Madame Monique DUMONT (RE11).

*Avis de la Ville : La présente enquête publique se rapporte principalement à l'adaptation réglementaire du PLU pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la réglementation d'urbanisme. Elle n'a pas donc pas vocation à traiter des impacts du projet Hôpital en matière de circulation.*

*Cette question est surtout traitée dans le cadre de l'étude d'impact se rapportant aux incidences environnementales globales à l'échelle du projet, qui fera l'objet d'une mise à disposition à partir de l'automne, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis d'aménager qui constitue la première autorisation qui sera délivrée à l'échelle de l'opération.*

*Néanmoins, il convient de rappeler qu'à terme le quartier de l'Hôpital a pour vocation de favoriser les mobilités douces (marche à pied et vélo par exemple), diminuant alors l'utilisation de la voiture pour les habitants du quartier. Le fonctionnement circulatoire existant devrait assurer une fluidité routière satisfaisante. Un nouveau plan de circulation sera également mis en place à l'échelle du quartier afin de réduire les éventuels effets sur la circulation motorisée. Les modalités de mise en place de ce plan de circulation seront explicitées dans le cadre de l'étude d'impact des incidences environnementales des opérations d'aménagements et des constructions du projet. Les infrastructures routières actuelles ne devraient donc pas être sous-dimensionnées.*

*De plus, une étude en vue de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021.*

***La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

La commune apporte des informations complémentaires par rapport à sa réponse donnée ci-avant à l'observation RP1, en indiquant qu'une étude en vue de l'élaboration d'un plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021.

2. Elles demandent la mise en place d'une signalisation drastique et contraignante interdisant l'accès des camions au centre-ville et aux petites rues du quartier pendant les travaux.

*Avis de la Ville : La présente enquête publique se rapporte principalement à l'adaptation réglementaire du PLU pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la réglementation d'urbanisme. Elle n'a pas donc vocation à traiter de ce sujet spécifique relatif à la gestion des impacts liés aux travaux dans le cadre des opérations de chantier.*

*Toutefois, une attention particulière est portée sur cette problématique de gestion des impacts liés aux travaux. Des mesures seront mises en œuvre pendant la phase chantier avec l'équipe de maîtrise d'œuvre ayant en charge le volet OPC (ordonnancement pilotage coordination) des différents chantiers à travers le suivi du plan d'installation de chantier et du plan de circulation de chantier.*

*De même, l'étude d'impact se rapportant aux incidences environnementales prévues à l'échelle du projet, qui sera mise à disposition à partir de l'automne, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis d'aménager, comprend un volet qui traite de la gestion des impacts liés aux opérations de travaux.*

***La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des explications données par la ville. Une étude d'impact comprend en effet nécessairement, pour un projet de cette dimension, un volet traitant la gestion de la circulation pendant la phase des travaux.

3. Elles déplorent que ce projet ne soit pas plus clair en matière d'impact sur le nombre d'habitants générés, le nombre de places de parking créées et leur destination (publique, privé, commerces, cinéma, restaurants).

*Avis de la Ville : Dans le total des places énoncées, il convient de faire la distinction entre les places de stationnement privées affectées aux besoins privatifs du programme et résultant des exigences du PLU et les places de stationnement public.*

*Les emplacements publics sont excédentaires aux besoins exigés au titre du PLU. Ils sont en partie affectés aux activités récréatives et commerciales du projet mais ont aussi vocation à satisfaire de façon directe la demande de stationnement en centre-ville.*

*Ainsi, 570 places seront publiques et répondront aux besoins du CHIPS et 712 places seront des places privées, pour un total de 1282 places.*

*Enfin, l'impact sur le quartier causé par les habitants supplémentaires issus du projet sera également évalué dans le cadre de l'étude d'impact précédemment mentionnée, mise à disposition du public à l'automne. Il convient toutefois de rappeler l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 pour la restructuration du site de l'Hôpital, intègre depuis l'approbation du PLU en février 2019 un prévisionnel d'environ 500 logements. Aussi, le dimensionnement de l'opération a déjà été prévu par le PLU.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye n'a pas à statuer sur cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

La ville apporte des précisions demandées en ce qui concerne le nombre de places de parking créés dans le cadre de la restructuration du site. Elle donne d'ailleurs des informations complémentaires sur ce thème et plus précises en réponse à l'observation RE4 ci-après.

**RP3 : Monsieur Jean-Louis MOLE, en date du 12 juillet 2021**

M. Mole pose deux questions :

1. Pourquoi l'étude de circulation de 2016 n'est-elle pas publiée ni accessible ? L'étude lancée en 2021 n'est pas une justification ; il serait bon de pouvoir comparer les deux études.

2. Grand flou concernant les places de parking :

- annonce de Monsieur le maire en réunion publique = 1000 places ;
- déclaration de projet : il est indiqué page 15 que le projet prévoit la création de deux parkings publics d'une capacité totale de 570 places, dont une partie réservée au CHIPS ;
- dans le document du groupement Clos St. Louis il est indiqué 1573 places.

Qu'est ce qui est réellement retenu et quelle est la répartition entre habitants, CHIPS et visiteurs ?

*1. Avis de la Ville : même réponse que précédemment. La ville revoie à l'étude d'impact qui fera l'objet d'une mise à disposition à l'automne dans le cadre de l'instruction du dossier de permis d'aménager.*

*2. Avis de la Ville : même réponse comme donnée à l'observation RP2 ci-avant.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des réponses données par la ville pour les thèmes étude de circulation et places de parking, déjà développés avec les observations précédentes.

**RE1 : Mme LOICHOT, en date du 20 juin 2021**

Madame Loichot est handicapée, n'a pas de voiture et est donc très dépendantes des transports publics. Elle rappelle que le Maire s'était engagé pour conserver les services de l'hôpital à St. Germain, or elle craint que tout soit géré par le Privé ou centralisé à Poissy.

Elle a besoin régulièrement de scanners et des radios et ses revenus modestes ne lui permettront pas des allers-retours réguliers à Poissy qui coutent 20 euros soit 2 heures de transport, car il n'y a pas de ligne directe pour aller à l'hôpital e Poissy.

Elle considère également la densité des logements trop importante, avec une végétalisation réduite et avec de plus en plus de flux de voitures et de bouchons.

*Avis de la Ville :*

*Pour rappel, la présente enquête publique se rapporte à l'évolution des règles du PLU pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la réglementation d'urbanisme.*

*Concernant le déplacement des activités sur Poissy : Le choix de transférer certains services hospitaliers de Saint-Germain-en-Laye à Poissy est un choix du CHIPS (projet d'établissement datant de 2013 et validé en 2016) et non de la Ville. Ce projet permet néanmoins de maintenir le pôle de santé existant avec un maintien des activités dites « froides » (activités de jour, ambulatoires, etc.) dans des conditions de soin plus qualitatives. De plus, le pôle de santé existant est renforcé par le projet Clos Saint Louis (extension de la clinique privée Vivalto, création d'une maison de santé, d'un hôtel médical et d'un EHPAD) et le projet en co-maîtrise d'ouvrage de Résidences Yvelines Essonne/ CHIPS (déplacement et modernisation de la radiothérapie). De plus, le projet Clos Saint Louis a été notamment choisi en raison de l'importance qui y est accordé au pôle médical, dans la continuité de la volonté politique de la Ville.*

*Concernant la critique sur la densité des logements : il convient de noter que la production de logements sur la commune s'inscrit dans le cadre des orientations du SDRIF (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la TOL (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Le site de l'Hôpital est donc un lieu privilégié pour la réalisation d'un projet de grande ampleur pour permettre d'atteindre ces objectifs du SDRIF dans un contexte de faibles emprises foncières disponibles à proximité du centre-ville. De plus, l'État encourage les municipalités à muter le foncier public disponible afin de reconstruire la ville sur elle-même.*

*Par ailleurs, les nouveaux bâtis du projet Clos Saint Louis sont le fruit d'une réflexion qui a été menée pour un projet urbain qui s'adapte au gabarit des bâtiments existant et qui s'insère dans la continuité urbaine du centre-ville, notamment rue Léon Désoyer, avec des hauteurs équivalentes à celle de la zone UA.*

*Des coefficients de biodiversité et de biotope sont introduits au projet, permettant de garantir la production espaces végétaux qualitatifs, luttant contre l'effet d'ilots de chaleur urbains.*

*Concernant les mobilités : la ville reprend les explications déjà données précédemment en renvoyant vers l'étude d'impact à venir.*

***La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le choix de transférer certaines activités du CHIPS vers Poissy ne dépend en effet pas de la ville de Saint-Germain-en-Laye.

La ville apporte des précisions attendue par Madame Loichot en indiquant les services de l'hôpital qui seront maintenus à Saint-Germain-en-Laye et la création de nouveaux services.

**RE2 : M. Jean-Yves BELOTTE, en date du 8 juillet 2021**

Il s'interroge sur la faisabilité de la règle, inscrit dans l'OAP, que les pieds d'arbres seront en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 1,5 m<sup>2</sup>.

*Avis de la Ville :* 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.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation uniquement en ce qui concerne l'obligation des pieds d'arbres en pleine terre.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse apportée par la ville qui donne son accord pour supprimer l'obligation que les pieds d'arbres soient en pleine terre, tout en maintenant une végétalisation des pieds d'arbres. Cette modification me paraît tout à fait justifiée vu la configuration du quartier.

**RE3 : M. Elan PONSIN, en date du 9 juillet 2021**

Il constate que l'ensemble des cheminements du projet soient réalisés de façon perméable. Tout en comprenant le problème de l'imperméabilisation des sols, il estime qu'il ne faudrait pas tomber dans l'excès inverse. Des dispositifs perméables demandent pas seulement un entretien couteux mais provoquent aussi des difficultés de parcours pour les personnes ayant des difficultés de mobilité.

*Avis de la Ville :* 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, l'accès au projet pour les PMR est un enjeu majeur. Il est donc préférable de circonscrire cette règle afin de permettre une accessibilité pour tous.

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage les réserves exprimées par Monsieur Ponsin et l'avis de la ville qu'il n'est pas souhaitable de prévoir que tous les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles soient perméables. Je recommande néanmoins de prévoir dans la nouvelle rédaction de cette

disposition qu'un maximum de surfaces de cheminements du projet soit perméable, tout en permettant une accessibilité pour tous, en particulier aux personnes à mobilité réduite.

**RE4 : M. Emmanuel Moulin, en date du 9 juillet 2021**

M. Moulin soumet des remarques principalement sur les thèmes « circulation et parkings » :

1. Communication sur le projet

Il estime que le projet va considérablement impacter le quartier et la ville de St. Germain avec 59 270 m<sup>2</sup> de SDP, 460 logements et 1261 places de parking (dont 570 ouvertes au public).

Il considère, au vu de l'impact de ce projet sur le commerce local, sur les déplacements durant les 6 ans de chantiers et à long terme, la pollution de l'air, il aurait mérité une présentation qui aille au-delà du document administratif.

Cette enquête ne porte certes que sur des modifications globalement mineures mais elle engage l'ensemble du projet avec les étapes futures avec notamment le permis d'aménager à venir qui sera soumis à évaluation environnementale (cf. décision DRIEE du 31 mars 2021).

Il estime qu'il est très difficile à ce stade de se faire une idée sur la base des informations fournies sur les véritables enjeux et risques et de comprendre ce qu'est la réalité de ce projet. Par ailleurs les études clefs notamment de circulation (étude du bureau ITER, etc.) ou d'impact (cf. appel d'offres de 2019 M19094 pour assistance d'études déplacement, faune, flore, qualité de l'air, acoustique, etc.) ne sont pas disponibles à ce jour.

*Avis de la Ville : Une concertation publique a été organisée en 2019 au moment du choix du lauréat pour le projet. Bien que le projet ait évolué lors du travail réglementaire avec l'Architecte des Bâtiments de France et au fil des ajustements programmatiques, ses principes structurants n'ont pas été amenés à évoluer. A partir de l'automne 2021 auront lieu de nouvelles réunions de présentation du projet aux riverains concernant la phase chantier, aux associations patrimoniales et environnementales, aux habitants de la cité Larget ainsi qu'à l'ensemble de la population.*

*De plus, il convient de rappeler que la présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de mise en comptabilité du PLU qui vise à adapter les dispositions du document d'urbanisme pour faciliter la sortie opérationnelle du projet au regard de la réglementation d'urbanisme. Elle n'a pas donc vocation à fournir une vision exhaustive de l'ensemble des aménagements prévus et de leurs impacts.*

*Ainsi, à l'automne aura lieu la mise à disposition de l'étude d'impact et du permis d'aménager, donnant davantage de clés de compréhension du projet finalisé.*

***La commune de Saint-Germain-en-Laye n'a pas à statuer sur cette observation.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je comprends la frustration de Monsieur Moulin qui estime que le dossier d'enquête comprend trop peu d'informations pour permettre au public de comprendre les enjeux et impacts du projet.

La ville renvoie avec sa réponse aux nouvelles réunions de présentation du projet à l'automne 2021 et à la mise à disposition du public de l'étude d'impact dans le cadre de l'instruction du dossier de permis d'aménager.

Je regret que cette mise à disposition de l'étude d'impact (avec évaluation environnementale et avis de la MRAe) n'a pas pu se faire avant la présente enquête publique sur la déclaration de projet et sur son intérêt général ou au moins concomitant avec celle-ci. Il aurait alors été plus facile pour le public de comprendre les enjeux du projet, ses impacts et les mesures d'évitement et de réduction envisagées, en particulier en ce qui concerne l'impact du projet sur la circulation.

## 2. Circulation

La création de 1261 places de parking mais aussi de 460 logements, de commerces (24 commerces prévus), d'un cinéma déplacé du centre-ville, les activités hospitalières vont générer un trafic important.

En l'absence de données il a fait un calcul grossier lié uniquement aux logements et constate qu'à eux seuls ils généreraient à peu près 200 véhicules supplémentaires (2 sens cumulés) aux heures de pointes du matin et du soir :  $500 \times 2$  personnes par logement  $\times 3,8$  déplacements journaliers par personne  $\times 0,5$  (part modale voiture)  $\times 0,15$  (coefficient d'heure de pointe). Un comptage rapide en heure de pointe face à la mairie annexe rue Désoyer effectué fin juin donne un trafic d'heure de pointe 2 sens cumulés d'environ 400 véhicules. L'impact du projet sur la circulation, même s'il sera réparti sur plusieurs rues, sera donc très important.

De plus durant les 6 ans que vont durer les travaux il faut s'attendre à un trafic de chantier intense.

*Avis de la Ville :* La ville apporte les mêmes précisions comme pour les observations précédentes sur le même thème de circulation. Elle renvoie vers l'étude d'impact à venir dans le cadre du permis d'aménager et vers l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville qui va démarrer à l'automne 2021.

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné sur le point précédent.

## 3. Parkings

Le nombre de places de parking total (1261) est très élevé et va représenter une très forte contrainte pour le site et obligatoirement générer beaucoup de trafic. Les éléments qui ont conduit à ce calcul sont ténus. Il est ainsi prévu de maintenir le ratio de la zone UA de 2 véhicules par logement sauf erreur de ma part ; est-ce vraiment judicieux dans un secteur proche de transports collectifs efficaces qui vont encore être améliorés par la venue du tram-train mi 2022 et alors même que peu à peu une approche différente de la mobilité donnant plus de place aux piétons et aux 2 roues se met en place dans la ville ?

*Avis de la Ville :* Un total de 1282 emplacements seront réalisés à l'échelle de l'opération.

*Dans ce total des places énoncées, il convient de faire la distinction entre les emplacements privés strictement affectés aux besoins privatifs de la programmation et résultant des obligations réglementaires du PLU, et les places de stationnement public prévues au projet.*

*Ainsi, ces 1282 places de stationnement sont réparties comme suit : 570 places de stationnement public pour répondre aux besoins des activités récréatives et commerciales et du CHIPS, 712 places privées affectées aux besoins privatifs du programme.*

*Il convient par ailleurs de souligner que le nombre de places de stationnement initialement prévues dans le cadre de la consultation du public en 2019 a été revu à la baisse : il avait ainsi été annoncé un total de 1573 places, réparties en 773 places privés et 800 places publiques.*

*Concernant les places privées, le ratio de place de stationnement de la zone UA est bien de 2 places par logement T2 et +, hors périmètre de l'OAP n°2. Néanmoins l'OAP n°2 fait l'objet d'une règle spécifique avec 1 place par logement en T1 et 1,4 places prévues par logement T2 et + (cf. Règlement).*

*Les places publiques prévues au projet ne sont pas comptabilisées dans le ratio réglementaire requis au titre du PLU. Comme rappelé, elles ont surtout vocation à répondre aux activités récréatives et commerciales du projet et à permettre d'absorber la demande de stationnement qui est souvent difficile à satisfaire dans le centre-ville, ce qui devra contribuer à diminuer les flux routiers liés à la consommation dans le centre ancien. Cette nouvelle offre de stationnement accompagnera également les dispositifs de transport en commun existants et à venir.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des informations complémentaires données par la ville en ce qui concerne les places de parking qui seront créées dans le cadre de ce projet.

#### **4. Liens entre le centre-ville et le nouveau quartier**

Le maintien du commerce est vital pour la ville et un des objectifs du projet est « d'accompagner le phénomène de déplacement de l'entrée dans l'hyper-centre de Saint-Germain-en-Laye engendrée par la création de ce nouveau quartier » en déplaçant cette entrée de la rue Armagis vers le secteur de la mairie annexe. L'offre de stationnement souterrain du projet est d'ailleurs sensée limiter l'accès des voitures vers la place du marché et donc servir aux commerces du centre-ville.

Dans ces conditions la conception du lien physique entre le nouveau quartier et la place du marché est primordiale si on veut favoriser les déplacements non motorisés ; cela concerne en particulier la rue Désoyer entre la rue d'Alger et la rue Armagis, dont l'aménagement devra être conçu autrement pour favoriser les mobilités douces : trottoir aujourd'hui trop étroits dans cette section, etc. Une des modifications proposée est malheureusement d'abandonner la modification du retrait de l'alignement prévu dans le PLU qui aurait permis d'élargir l'espace public dans cette partie de la rue Désoyer ; cette modification interroge même si elle a été demandée par l'architecte des bâtiments de France vu la nature du patrimoine (à l'exception peut-être du bâtiment situé au 91 bis ?).

*Avis de la Ville :*

*Au cours du travail architectural itératif avec l'Architecte des Bâtiments de France, il est apparu fondamental de maintenir certaines façades de la rue Léon Désoyer. Cette analyse s'est de plus appuyée sur une étude historique et patrimoniale indépendante de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce maintien vise à préserver les façades historiques de cette rue, assurant également une insertion plus profonde du projet du Clos Saint-Louis dans la continuité du tissu existant. Le maintien de ces bâtiments empêche l'élargissement du trottoir. L'alignement des façades doit être maintenu afin de ne pas avoir une architecture sur rue en dents de scie, entre façade nouvelle en retrait, et ancienne façade à l'alignement.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'avis de Monsieur Moulin sur ce point et je m'interroge également sur la qualité architecturale et patrimoniale des façades à préserver rue Léon Désoyer selon l'avis de l'ABF. Il est regrettable qu'un élargissement du trottoir n'a pas pu être réalisé, comme initialement prévu par la ville, afin de faciliter et de sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes vers le centre-ville.

**RE5 à 10 : Alain de la société OPIC, en date du 12 juillet 2021**

Six observations sont déposées sans réelle identification de la personne qui en est à l'origine. On ne peut que déduire à partir de l'adresse courriel qu'il s'agit d'un représentant de la société OPIC qui fait partie du groupement dont le projet a été retenu lors de l'appel à manifestation d'intérêt en 2018.

**RE5 : Toitures et forme et pente (page 51 du règlement)**

Concernant la règle du bandeau pour les toitures dont la pente est inférieure à 20°, la « vague cuivrée » qui est au pied des châteaux d'eau et qui marque l'entrée de ville côté Ouest constitue un « socle » pour les châteaux d'eau et est un geste architectural fort, qui a été travaillé et validé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Sa pente moyenne est inférieure à 20°, et le fait d'ajouter un bandeau alourdirait et dénaturerait cet élément.

Afin de maintenir les formes architecturales envisagées à la suite des discussions avec l'ABF, il serait donc pertinent d'exonérer le périmètre de l'OAP n° 2 des règles se rapportant aux pentes et formes de toit. »

*Avis de la Ville : 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. Il est donc donné un avis favorable à cette remarque.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de l'avis favorable donné par la ville.

### **RE6 : Coefficient de biotope et de biodiversité (page 11/12 de l'OAP n° 2)**

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.

(Cf. illustration 3 des coefficients de biodiversité)

L'inscription dans une démarche de labellisation homologuée telle que Biodiversity, REEAM, 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 leurs précautions d'utilisation (espèces toxiques, agressives, baies juteuses et/ou nauséabondes).

Nous proposons de conserver la règle d'intégration du coefficient de biodiversité en complément du coefficient de biotope (cf. déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 29/07/2020).

Nous proposons également que le coefficient de biotope d'une opération puisse être apprécié :

- 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.

*Avis de la Ville :* 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.

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de l'avis favorable donné par la ville

**RE7 : Notion de cheminement perméable**

Nous proposons que les dispositions relatives à la mise en œuvre obligatoire de cheminement perméable soient conditionnées à l'absence de contraintes techniques liées à l'accessibilité.

*Avis de la Ville :* 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.

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de l'avis favorable donné par la ville

**RE8 : Règles de plantation des arbres**

Compte tenu des contraintes du projet, nous proposons d'exonérer les pieds d'arbre de l'obligation d'être plantés en pleine terre, tout en conservant leur végétalisation sur à minima 1,5m².

*Avis de la Ville :* réponse identique à celle donnée à l'observation RE2.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné sous RE2.

### **RE9 : Ruelle du moulin à vent**

Nous proposons d'intégrer la ruelle du moulin à vent dans le schéma de l'OAP comme nouvelle voie de liaison.

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

*La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation.*

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de l'avis favorable donné par la ville

### **RE10 : BBIO**

Nous avons noté que « (.) Les constructions nouvelles (.) seront de conception bioclimatique et justifieront l'atteinte d'un besoin bioclimatique Bbio inférieur de 20% au besoin conventionnel (Bbio max) ».

Compte tenu des spécificités techniques de certains bâtiments, nous proposons que l'atteinte des objectifs, notamment pour les bâtiments à destination d'hôtel, d'EPHAD, résidence sénior et cinéma, soit conditionnée à l'obtention des autorisations administratives pour la mise en œuvre de production d'énergies renouvelables complémentaires telle que des panneaux photovoltaïques, et sans remettre en cause la programmation du projet dans son ensemble.

A défaut, ces bâtiments pourraient en être exonérés et s'en tenir aux objectifs de BBIO du précédent PLU (BBIO MAX-10%).

*Avis de la Ville : Le projet de l'Hôpital s'inscrit dans une démarche d'Éco-quartier, et dans une volonté d'exemplarité environnementale, par conséquent l'incidence environnementale des bâtiments ne doit pas être revue à la baisse.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de l'avis défavorable donné par la ville que je partage.

### **RE11 et 12 : Madame Monique DUMONT, Présidente de l'association E.P.E.S.G, en date du 12 juillet 2021**

Elle a soutenu le projet lors du dernier mandat, mais elle craint que le projet soit décevant comme le projet Lisière Pereire l'est car il est déjà modifié.

1) Elle trouve surprenant qu'il y a dispense d'évaluation environnementale par la MRAe Île de France ? Cela lui semble surprenant concernant un projet d'une telle ampleur sur le plan environnemental, circulation, pollution etc... et qui va impacter la Ville de façon durable et fort importante, le centre mais aussi les quartiers qui jouxtent ce secteur.

2) Elle constate qu'il est fait état d'une étude de circulation par l'Agence ITER, mais cette étude de 2015 n'est pas dans le dossier. Or cela est fondamental.

Les études faites au préalable entre 2014 et 2016 n'envisageaient pas un projet aussi important, **les surfaces ont doublé**, ce qui change totalement le projet. Ce projet va être super dense ! Aucune étude sérieuse d'impact n'a été faite avec le projet actuel qui d'ailleurs est à nouveau modifié tout récemment. avec la suppression du retrait rue Léon Désoyer. **Comment les voitures supplémentaires vont circuler dans la voirie actuelle ? Quel impact sur le carrefour du Bel Air ? Quelle pollution ?**

3) La suppression du retrait rue Léon Désoyer est un mauvais choix. Ce retrait est important pour permettre la circulation des piétons, vélos etc... La rue est fort étroite en ce lieu, c'est un goulet et en face il y a le Lycée Jean-Baptiste Poquelin avec beaucoup d'élèves. Ce retrait avait été proposé pour permettre une meilleure sécurité des piétons et permettre un espace plus aéré et cela était beaucoup esthétique sur le plan architectural.

Elle ne comprend pas le choix de l'ABF car cette rue n'est pas en secteur sauvegardé et le choix architectural du projet respectait l'unité architecturale dans la prolongation du centre-ville.

4) Les sous-sols avec les parkings devaient être sous les différents bâtiments permettant ainsi de planter en plein terre des arbres et avoir des zones perméables sous les voies à créer ou existantes, bien que sous les voies il y aura tous les réseaux.

Désormais il sera possible d'étendre les parkings sous les voies publiques existantes ou à créer ! Nous ne pouvons accepter ce nouveau changement, cela va devenir de plus en plus minéral.

5) Il n'est fait état nulle part des deux cèdres centenaires et fort résistants en particulier celui qui est juste en contre bas de l'ancien bâtiment de la Maternité. Les bâtiments de l'hôpital ont été construits il y a plus de 60 ans et les cèdres ont résisté alors qu'ils ont été bien mal traités. Nous demandons que ces cèdres soient conservés. Jamais un particulier n'aurait le droit de les supprimer ...

Les arbres sur les toits ou les terrasses, tout cela ne sera pas car les copropriétés ensuite sont libres de planter ou pas !

Conclusion :

Pas d'étude sérieuse concernant la circulation, la pollution, les incidences sur les quartiers alentours avec ce flot de véhicules supplémentaires !

Suppression des espaces déjà forts restreints en pleine terre donc imperméabilisation des terres !

Aucun moyen de permettre aux nombreux piétons supplémentaires de circuler sur le trottoir trop étroit, donc on met en risque la population.

Et aucune précision sur le devenir des deux cèdres qui initialement devaient être conservés !

*1) Avis de la Ville : La ville apporte les mêmes précisions comme pour les observations précédentes sur le même thème de circulation. Elle renvoie vers l'étude d'impact à venir dans*

*le cadre du permis d'aménager et vers l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville qui va démarrer à l'automne 2021.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

*2) Avis de la Ville : La ville apporte les mêmes précisions comme pour les observations précédentes sur le même thème de circulation. Elle renvoie vers l'étude d'impact à venir dans le cadre du permis d'aménager et vers l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville qui va démarrer à l'automne 2021.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné ci-avant à l'observation RP1.

*3) Avis de la Ville : Au cours du travail architectural itératif avec l'Architecte des Bâtiments de France, il est apparu fondamental de maintenir certaines façades de la rue Léon Désoyer. Cette analyse s'est de plus appuyée sur une étude historique et patrimoniale indépendante de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce maintien vise à préserver les façades historiques de cette rue, assurant également une insertion plus profonde du projet du Clos Saint-Louis dans la continuité du tissu existant. Le maintien de ces bâtiments empêche l'élargissement du trottoir. L'alignement des façades doit être maintenu afin de ne pas avoir une architecture sur rue en dents de scie, entre façade nouvelle en retrait, et ancienne façade à l'alignement.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné à l'observation RE4 sur le même sujet.

*4) Avis de la Ville : Afin de rationaliser les espaces de stationnement et ainsi économiser la consommation d'espaces potentiels de pleine terre, les différents parkings des bâtiments du front urbain de la rue Léon Désoyer vont être optimisés en un unique espace de stationnement souterrain. Toutefois, l'essentiel des espaces de stationnement se situant bien sous les emprises privées, les parties situées sous les emprises publiques sont très réduites. Cette disposition générera des emprises de pleine terre plus conséquente sur les lots non grevés d'un parking souterrain.*

*Par ailleurs, la plantation d'arbres sur l'espace public est toujours possible (fosses...). Des coefficients de biotope et de biodiversité sont également présents sur le projet afin de garantir un projet où les espaces verts soient en nombre et de qualité.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des explications données par la ville qui précise que la création de parkings sous les emprises publiques sera très réduite.

*5) Avis de la Ville : Les deux cèdres énoncés ne sont pas identifiés sur un plan, aussi il est difficile d'établir avec certitude s'ils feront l'objet d'un abattage. La destruction de la maternité, nécessaire dans le cadre de la restructuration du site de l'Hôpital, représente une contrainte technique forte obligeant l'abattage des arbres adjacents, dont des cèdres. Par ailleurs, il faut noter que ces arbres ne sont soumis à aucune protection particulière au titre du PLU.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse apportée par la ville. Il paraît en effet difficile de prévoir la préservation de tous les arbres dans le cadre d'un projet de cette ampleur. Projet qui prévoit d'ailleurs la plantation de 180 nouveaux arbres de haute tige.

#### **RE13 et 14 : Dr. Patrick LAZARD, en date du 12 juillet 2021**

Identique à RP1.

*Avis de la Ville : cf. RP1*

#### **RE15 : M. Jean-B. GALLAND, Délégué SPPEF Sites & Monuments Saint Germain-en-Laye, en date du 12 juillet 2021**

La reconversion du quartier de l'hôpital constitue une opération d'aménagement de grande ampleur qui implique de nombreux acteurs qui impliquera une forte coordination entre eux et qui nécessitera une prise en considération des conséquences du projet sur le reste de la ville notamment au centre-ville adjacent, classé en Site Patrimonial Remarquable.

##### 1. Convergence architecturale de l'opération avec l'existant

La SPPEF accueille très favorablement l'implication de l'ABF dans la recherche pour ce projet d'une unité architecturale dans la prolongation du centre-ville quand bien même celui-ci n'est pas toujours en secteur sauvegardé.

##### 2. Préservation de l'environnement et des arbres remarquables

Le projet 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 ».

Immédiatement, le projet programme la disparition des deux cèdres centenaires et fort résistants aux agressions environnementales. Ce serait en contradiction avec l'intentions du projet mais pas nouveau (disparition du tulipier de virginie pour le projet immobilier de l'hôtel de Richelieu - site Banque de France).

La SPPEF demande que les actes soient mis en cohérence avec les intentions en préservant les arbres existants menacés par le projet.

##### 3. Interaction avec le centre-ville situé en secteur protégé

Le dossier mentionne l'ouverture d'une offre en stationnement souterrain aux portes de l'hyper-centre qui va permettre de limiter l'accès des voitures dans le tissu urbain ancien, aujourd'hui encombré. A contrario :

- la réalisation du projet conduira selon toutes les estimations à un accroissement circulation supérieur à 500 véhicules matin et soir.
- à court terme et pendant plus de 5 ans, il faut s'attendre à un trafic de chantier intense.

Il en résultera des ébranlements accrus des bâtiments très anciens du centre-ville et une pollution préjudiciable aux habitants et à l'environnement général (arbres...).

Il est donc indispensable de disposer préalablement à l'engagement du chantier de documents qui expliquent comment sera organisée la circulation dans le centre-ville et quels sont les mesures qui seront prises y modérer la circulation et les risques associés.

*1. Avis de la Ville : La Ville reçoit cet avis de façon très favorable.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye n'a pas à statuer sur cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte.

*2. Avis de la Ville : Les deux cèdres énoncés ne sont pas identifiés sur un plan, aussi il est difficile d'établir avec certitude s'ils feront l'objet d'un abattage. Dans l'hypothèse où il s'agirait des cèdres situés à proximité du bâtiment de la maternité, les nécessités techniques inhérentes à la démolition de ce bâtiment ne permettent pas de les maintenir, aussi, ils sont abattus. Au niveau du site de l'Hôpital, il n'existe pas d'arbre protégé à titre individuel mais des Espaces Paysagers Protégés entourant la Chapelle de l'Hôpital, ne faisant pas l'objet d'abattage.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoie à mon avis donné sous RE11 et 12.

*3. Avis de la Ville : La présente enquête publique n'a pas vocation à traiter de ce sujet. Il s'agit d'une question qui est traitée dans le cadre de l'étude d'impact des incidences environnementales globale de l'opération de reconversion du Site. Cette étude fera l'objet d'une mise à disposition de l'étude d'impact en septembre, dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. Cf réponse RP2, RP3, RE1, RE2 etc.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je renvoi à mon avis donné à l'observation RE4 concernant l'absence d'une étude d'impact.

**RE16 : Madame Monique DUMONT, Présidente de l'association E.P.E.S.G, en date du 12 juillet 2021**

Elle complète son avis donné sous RE 11 et 12 : estimant que permettre des hauteurs jusqu'à 19 m a comme conséquence qu'il y aura aucun soleil pour certaines façades car les voies prévues étant étroites.

*Avis de la Ville : Dès la révision du PLU approuvée en février 2019, la hauteur de 18m majorée de 1m en cas de commerces à RDC a été intégrée réglementairement. Cette modification vient seulement préciser que cette règle pourra bien s'appliquer aux bâtiments présentant des cinémas, considérant que le cinéma est de nature commerciale. De plus, un travail d'ajustement des hauteurs des bâtiments a été fait par les concepteurs du projet aux côtés de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour la mise en valeur des châteaux d'eau. Cela est aussi le cas concernant les différents axes donnant sur la chapelle de l'Hôpital avec le travail des architectes pour une bonne insertion du projet.*

*La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

La hauteur des bâtiments autorisée dans le périmètre de l'OAP N°2 n'a en effet pas changé par rapport à la version du règlement approuvé lors de la révision du PLU en 2019.

## **3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur**

### **3.2.1. Champ d'application de la procédure de déclaration de projet**

Vous avez décidé d'appliquer pour ce projet la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU sur le fondement de code de l'urbanisme et de son article L.300-6 qui prévoit que « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de constructions » ...

Il s'agit d'une procédure allégée et plus simple à mettre en œuvre contrairement à la déclaration de projet suivant le code de l'environnement (L.126-1). Vous avez été confortés dans votre choix par la décision de la MRAe d'Île-de-France en date du 26.9.2020 dispensant le projet et la mise en compatibilité du PLU d'une évaluation environnementale.

Or, la DRIEE d'Île-de-France a rendu le 31 mars 2021 sa décision en soumettant le projet de reconversion du site de l'hôpital à la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement et à la réalisation d'une étude d'impact. La DRIEE estimant que le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et sur la santé.

Je m'interroge si, à la lumière de la décision de la DRIEE, la déclaration de projet n'aurait pas dû être organisée dans le cadre de l'article L.126-1 du code de l'environnement qui vise des projets soumis à étude d'impact avec une enquête publique alignée sur celui des études d'impact.

Sachant que l'organisation de l'enquête publique a été arrêtée le 11 mai 2021, après la décision de la DRIEE qui est intervenue le 31 mars 2021.

*Avis de la Ville : La commune comprend l'interrogation du commissaire enquêteur concernant le cadre juridique de la présente procédure de déclaration de projet, entre la procédure prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et celle visée à l'article L.126-1 du code de l'environnement.*

*En effet, l'homonymie des deux procédures et la lecture complexe des textes qui procède souvent par renvois multiples, sont susceptibles de brouiller la bonne compréhension du cadre juridique applicable.*

*Toutefois, il convient de rappeler que la présente procédure au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme vise à faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la sortie opérationnelle du projet.*

*En cela, elle se distingue de celle visée à l'article L.126-1 du code de l'environnement dont la finalité première est d'obliger le maître d'ouvrage public à se prononcer sur la caractère d'intérêt général d'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages, lorsque celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique sur le fondement de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.*

*En d'autres termes, la procédure du code de l'environnement s'applique aux projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique (rubrique 39°a du tableau annexé à l'article R.122-2).*

*Or, les travaux de reconversion du site de l'Hôpital ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique. Le projet constituant une opération d'aménagement d'une surface de plancher de plus 10 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de moins de 10 hectares qui relève d'un examen au cas par cas des rubriques 39°b et 41°a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.*

*Ainsi, pour faire évoluer les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, la Commune pouvait faire appel à la procédure facultative de déclaration de projet prévue par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, puisque, comme rappelé, l'objet principal de la déclaration de projet au visa de ce texte est d'adapter les règles d'urbanisme au projet de requalification du quartier de l'Hôpital.*

*On précisera aussi, pour la bonne compréhension du choix de la procédure, que les articles R.104-8 et suivants du code de l'urbanisme prévoient les cas dans lesquels la mise en comptabilité d'un document d'urbanisme par la voie de la déclaration de projet peut être soumise à évaluation environnementale. Au visa de ces dispositions, la présente procédure en a été dispensée par l'autorité environnementale (avis de la MRAe en date du 26 septembre 2020).*

*Pour autant, les dossiers relatifs à l'autorisation de l'opération devront faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique dans les conditions prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Cette consultation du public par voie électronique donnera lieu à la mise à disposition d'un dossier comme en matière d'enquête publique (qui comprendra notamment l'étude d'impact, les différents avis de l'autorité environnementale, le dossier du permis d'aménager etc.).*

*La décision de la DRIEE d'Île-de-France en date du 31 mars 2021 de soumettre à évaluation environnementale les travaux, constructions et aménagements prévus à l'échelle globale de*

*l'opération n'est donc pas de nature à remettre en cause le cadre juridique de la présente procédure, laquelle ne porte que sur l'adaptation des règles du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

La ville ne répond pas tout à fait à la question posée, à savoir, s'il n'aurait pas été plus judicieux – au vue de la décision de la DRIEE - communiquée avant l'organisation de l'enquête – de changer la procédure et d'appliquer celle conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement.

Formellement je donne raison à la ville : conformément à l'article R.122-2 et le tableau annexé ; le projet fait seulement l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas, et la ville a reçu la décision de MRAe le 26.9.2020 dispensant le projet et la mise en compatibilité de PLU d'une évaluation environnementale.

La ville a alors lancé la procédure au titre de l'article L.300-6 du code de l'environnement.

Or elle a eu ensuite connaissance, avant l'organisation de l'enquête publique par arrêté du maire du 11 mai 2021, de la décision de la DRIEE rendue le 31 mars 2021 de soumettre le projet de reconversion à la réalisation d'une étude environnementale conformément à l'art L.122-1 et à la réalisation d'une étude d'impact.

La DRIEE estime en effet dans une énumération de plusieurs considérations que le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé. Parmi ces impacts est en particulier indiqué que le projet va générer une augmentation du trafic routier et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore. Elle considère également que les travaux, qui se dérouleront sur une durée prévisible d'environ sept ans en milieu urbain dense, risquent d'engendrer des nuisances de bruits, poussières, pollution et obstacles de circulations.

Ce sont en particulier ces impacts sur la circulation qui ont fait l'objet de plusieurs observations du public dans le cadre de la présente enquête publique et qui n'ont pas pu recevoir une réponse satisfaisante en absence d'une étude d'impact et étude de circulation analysant ces problématiques et en apportant des réponses et solutions.

Au vue de la décision de la DRIEE j'estime qu'il aurait été possible de procéder dans un premier temps à une enquête publique ou consultation du public conformement à l'article L.122-1 du code de l'environnement en portant à la connaissance du public l'étude d'impact, l'évaluation environnementale et l'avis de la MRAe.

Cette procédure aurait pu être complétée par une déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU sur le fondement de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Ceci aurait eu l'avantage d'apporter une information cohérente et complète au public et des réponses aux inquiétudes exprimées en ce qui concerne l'impact du projet sur les conditions de circulation, de stationnement, de bruit et pollution atmosphériques, questions qui sont restées sans réponses précises dans le cadre de la présente enquête.

### 3.2.2. Intérêt général du projet

L'article L.153-54-1° du code de l'urbanisme prévoit que « *l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence* ».

J'ai donc à me prononcer aussi sur l'intérêt général du projet qui constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU. Ceci implique une analyse des coûts/avantages et inconvénients du projet.

Le dossier de déclaration de projet présente les différents motifs qui représentent son caractère d'intérêt général. En l'absence d'une étude d'impact, à savoir analyse des impacts sur l'environnement ou sur la santé avec présentation des mesures d'évitement ou de réduction, une analyse des avantages et des inconvénients du projet ne peut qu'être limitée.

Je vais néanmoins devoir me prononcer sur les problématiques soulevées par le public au cours de cette enquête publique et qui portent principalement sur l'impact du projet sur la circulation.

J'attends en conséquence vos explications et informations sur ce thème qui seront bien évidemment pris en considération par moi.

J'aurais par contre probablement des difficultés à donner un avis définitif et favorable sur cette question de circulation et de stationnement, à défaut d'une étude d'impact et d'une étude de circulation récente à ma disposition ; études qui semblent être en cours de réalisation.

Sous réserve et en attendant vos explications dans le cadre de votre mémoire en réponse, j'envisage d'assortir mes conclusions et mon avis d'une réserve, portant sur la réalisation de cette étude de circulation et ses conclusions et mesures de réductions de l'impact du projet sur la circulation.

*Avis de la Ville : L'intérêt général du projet est au centre des préoccupations de la Ville. La possibilité qui s'est offerte à la Ville de disposer de ce foncier aux abords du centre-ville a engendré une réflexion autour d'un nouveau quartier bénéfique pour tous et toutes les Saint-Germainois et Saint-Germainoises.*

*Dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet, l'utilité publique du projet de restructuration du site de l'Hôpital a été mise en avant, justifiant les évolutions du Plan Local d'Urbanisme. En effet, la restructuration du site de l'Hôpital permet de :*

- *Renforcer le pôle de santé existant par la création d'un cluster médical (agrandissement de la clinique privée, création d'une maison de santé, agrandissement de la radiothérapie, création d'un hôtel médicalisé, etc.) ;*
- *Renforcer l'offre de logement et d'hébergement à proximité du centre-ville par renouvellement urbain (total d'environ 520 logements) ;*
- *Accompagner la vocation commerciale du centre-ville, notamment par la création de deux parkings publics ;*
- *Maintenir et développer des équipements sur le site par complémentarité avec le centre-ville ;*
- *Conforter les liens et la perméabilité du quartier avec le centre-ville, classé en Site Patrimonial Remarquable ;*

- *Tout en prenant compte et mettant en avant les objectifs du développement durable ;*

*Le projet de restructuration du site de l'Hôpital prévoit une augmentation des surfaces de pleines terres existantes : 1 600m<sup>2</sup> environ d'espaces verts seront aménagés en pleine terre au sein des espaces publics (soit un gain d'environ 1500m<sup>2</sup>). Environ 165 nouveaux arbres de hautes tiges seront également implantés.*

*Concernant l'étude des impacts du projet sur le territoire communal, il faut rappeler que l'ensemble de l'évaluation environnementale du projet sera mis à disposition du public à l'automne. Le public pourra alors prendre connaissance des différentes analyses, notamment de circulation. De plus, plusieurs réunions avec le public seront organisées, notamment avec les riverains concernant la phase chantier, les associations patrimoniales et environnementales, les habitants de la Cité Larget et l'ensemble de la population saint germanoise.*

*Il importe également de préciser que les études ITER réalisées précédemment (2015) sont partiellement caduques en raison de l'agrandissement du périmètre initialement considéré (projet RYE non pris en compte). Ainsi, si les surfaces de programme ont augmenté par rapport à cette étude, elles sont équivalentes, voire inférieures à celles projetées lors de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et discutées lors de la concertation en 2019 sur les différents projets en compétition dans ce cadre.*

*Les données de circulation prises en compte dans l'étude d'impact des incidences environnementales des opérations d'aménagements et des constructions du projet ont donc été actualisées à la suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et des évolutions programmatiques successives. De ce fait, l'étude d'impact se base sur des données à jour de la programmation du Clos Saint-Louis et du projet en co-maitrise d'ouvrage de Résidence Yvelines Essonne et du CHIPS, données qui seront donc mises à disposition du public à l'automne.*

*Plus précisément concernant les circulations, la phase chantier pourrait engendrer une perturbation du trafic (apport et export de matériaux notamment) mais les réserves de capacité mettent en évidence un bon fonctionnement circulaire attendu, comme dans la situation actuelle, à toutes les étapes du chantier.*

*Afin de réduire cette incidence, un plan de circulation en période chantier sera mis en place afin d'éviter les périodes d'affluence et donc de réduire l'impact du transit lié aux travaux. De plus, l'inversion du sens de circulation de la rue de Brewery pourrait permettre un meilleur écoulement du carrefour.*

*Les conséquences de la phase chantier sur la circulation seront de plus diminuées par l'application du volet chantier de la charte promoteur, cette charte imposant des itinéraires pour poids lourds pour l'ensemble des dessertes de chantier dans le périmètre de la ville de Saint-Germain-en-Laye.*

*Enfin, un Responsable « Chantier à faible impact environnemental » sera désigné au sein de chaque entreprise du chantier. Celui-ci gèrera l'organisation du chantier (signalétique, circulation, gestion du stationnement et des livraisons) et veillera également à faire respecter les plans de circulation établis avec la ville de Saint-Germain-en-Laye*

*Pour ce qui est des circulations, une fois aboutie la restructuration de ce quartier, il est attendu un fonctionnement circulaire satisfaisant à l'heure de pointe du matin sur*

*l'ensemble du réseau d'étude, et une circulation relativement satisfaisante à l'heure de pointe du soir.*

*En effet, le fonctionnement circulatoire intrinsèque du carrefour Alger x Désoyer et du carrefour de raccordement au projet permet de confirmer le fonctionnement satisfaisant attendu.*

*Afin de pallier les problématiques de long terme issue du projet, l'étude trafic envisage deux actions d'aménagement permettant de limiter les risques de conflits à l'heure de pointe du soir.*

*- Agir sur le plan de feux, l'affectation des voies du carrefour Carnot x Désoyer et/ou agir sur les sens de circulation de la rue d'Ourches et la rue Maréchal Joffre ;*

*- Réguler les remontées de file en implantant un carrefour à feux au droit du carrefour Désoyer x Larget afin de faciliter l'insertion des véhicules en phase exploitation du projet.*

*Cette mesure permettra une amélioration du fonctionnement circulatoire en heure de pointe du soir.*

*De plus, il convient de rappeler que le projet envisage de poursuivre le développement des modes actifs par une valorisation des déplacements piétons et cyclables, permettant une réduction du trafic routier sur le long terme :*

*- Aménagement de locaux vélos en rez-de-chaussée des bâtiments de logements ;*

*- Maintien des mails de l'îlot en voies piétonnes et cyclables ;*

*- Mise en place d'arceaux vélos en pied d'immeuble ;*

*- Mise en place de vélos ou autres cycles en partage, notamment autour de la conciergerie.*

*La prise en compte des nuisances issues du projet de l'Hôpital vient ainsi accompagner le caractère d'intérêt général et d'utilité public de ce projet.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je remercie la ville pour l'ensemble ces informations complémentaires données en ce qui concerne les données de circulation, extraits de l'étude d'impact en cours de finalisation et qui sera soumis prochainement à l'avis de autorité environnementale. Ces informations sont de nature à rassurer le public en démontrant que la problématique de circulation – déjà présente vers et dans le centre-ville – constitue une préoccupation pour la ville qui s'efforce à apporter des solutions adaptées.

Il en reste que ces indications données ne peuvent pas remplacer une information du public beaucoup plus complète dans le cadre d'une enquête publique ou consultation du public portant sur une étude d'impact, une étude de circulation et l'avis d'expert donné par l'autorité environnementale.

Chevreuse, le 6 août 2021




Reinhard Felgentreff

Commissaire Enquêteur

## **B Conclusions motivées et avis**

### **5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

#### **5.1. Objet de l'enquête**

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement du quartier du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy – Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) qui a décidé en 2013 le déménagement de certaines activités sur le site de Poissy, libérant ainsi environ 3 hectares à Saint-Germain-en-Laye.

En parallèle à ce programme de restructuration du CHIPS, la ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé en mai 2013 d'instituer un périmètre d'étude pour fixer le cadre et les grandes orientations d'un projet d'envergure et structurant autour du site de l'hôpital.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville comprend depuis sa révision en 2019 une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°2, consistant en la restructuration du quartier de l'hôpital. La réalisation de cette opération nécessite une adaptation des documents d'urbanisme.

C'est par délibération en date du 28 janvier 2021 que le conseil municipal de la ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet, présentant un caractère d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet de réaménagement du site de l'hôpital.

L'opération d'aménagement pour la reconversion du quartier de l'hôpital répond aux critères de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme permettant une mise à compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet.

#### **5.2. Organisation et déroulement de l'enquête**

Par décision N° E21000027/78 en date du 26 mars 2021 j'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur.

C'est le maire de la ville de Saint-Germain-en-Laye qui a organisé le déroulement de l'enquête par arrêté en date du 11 mai 2021.

L'enquête publique s'est déroulée au Centre Administratif de la mairie sur une durée de 32 jours du 11 juin au 12 juillet 2021 inclus.

Quatre permanences ont été tenues les 11 et 26 juin 2021 et les 7 et 12 juillet 2021.

Le dossier d'enquête relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ainsi qu'un registre ont été déposés au Centre Administratif à la disposition du public pour consultation tout au long de l'enquête. Le dossier d'enquête était également consultable sur le site Internet de la ville.

Le public a été informé par voie de presse avant et pendant l'enquête, par affichage aux lieux habituels d'affichage de la ville et par publication sur son site Internet.

### **5.3. Conclusions du commissaire enquêteur et avis**

Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,

Après visite de la ville et en particulier du secteur du projet dans le quartier du CHIPS,

Après la réception et l'audition du public et l'examen de leurs observations,

Après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications reçues dans un mémoire en réponse de la ville,

Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête,

#### **► Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la ville,

CONSIDERANT la tenue régulière de quatre permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,

CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complète et conforme à la réglementation en vigueur,

#### **► Sur le fond de l'enquête :**

L'enquête publique a porté, aux termes de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, « *à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence* ».

#### **1. Sur l'intérêt général du projet**

Doivent être examinés dans le cadre de cette enquête publique, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme la conformité de l'opération à l'intérêt général, en prenant en considération des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la ville. N'entre pas dans le cadre de cette enquête l'examen de l'impact environnementale du projet en absence d'une étude d'impact et d'une évaluation environnementale.

Le projet de restructuration du site de l'hôpital trouve ses origines dans la décision du CHIPS de transférer une partie de ses services vers Poissy. La ville a bénéficié de cette occasion pour lancer une étude et de réflexion sur un périmètre plus large autour du site de l'hôpital en

fixant comme objectifs une requalification des espaces et voies publics du secteur accompagné d'un programme mixte de création de logements, commerces et équipement de 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de places de stationnement publics supplémentaires.

La conformité à l'intérêt général peut être mesurée à partir des objectifs poursuivis par le projet de restructuration du site de l'hôpital :

- Maintien et développement des activités médicales sur le site

Le projet de restructuration du site hospitalier prévoit le maintien et le développement des soins dédiés aux activités dites « froides », en regroupant plusieurs spécialités et de développer une offre d'hospitalisation de jour.

De plus, le projet prévoit l'agrandissement de la clinique privée Vivalto située à proximité de l'hôpital. En complémentarité du projet d'agrandissement de cette clinique est prévue la création d'une maison de santé dédiée à la médecine du quotidien pour compléter l'offre existante.

Le projet projette également la création d'un dispositif d'hôtel médical et le développement d'un EHPAD disposant de la technologie korian.

Enfin le projet comprend un déménagement et l'agrandissement de la radiothérapie comprenant l'installation de deux nouveaux accélérateurs.

- Création de nouveaux logements à proximité du centre-ville

Le projet prévoit la création d'environ 30 000 m<sup>2</sup>, soit 450 logements neufs et en plus 5000 m<sup>2</sup> ou 70 logements sociaux. Ces créations de logements s'inscrivent dans les objectifs du PLU et les orientations du SDRIF qui fixent comme cadre la création de 213 logements à réaliser par an jusqu'en 2030.

Le projet comprend d'autre part la construction d'un EHPAD de 90 chambres et d'une résidence de co-living dans les châteaux d'eau d'environ 53 chambres.

- Proposer une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville

La ville souhaite favoriser le développement d'une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville. Le projet propose la création d'environ 24 commerces et d'un cinéma de 10 places.

- Création des places de stationnement public supplémentaires

Le projet prévoit la création de deux parkings publics d'une capacité de 570 places, dont 200 places seront réservées aux besoins du CHIPS après suppression des places existantes en surface rue Armagis. Ces nouvelles places de stationnement répondront aux nouvelles activités commerciales et récréatives du quartier mais visent également de satisfaire la demande de stationnement en centre-ville.

En plus des places de stationnement public seront créés 712 places privées affectées aux besoins des nouveaux logements.

- Impact du projet sur la circulation

Le projet prévoit la création de 520 nouveaux logements, de nouveaux commerces, d'un EHPAD et d'une résidence de co-living ; accompagné de la réalisation de 1282 places de stationnement. L'impact de ces nouvelles constructions sur la circulation automobile à proximité du centre-ville a été la principale inquiétude exprimée par le public lors de cette enquête.

La ville a apporté quelques précisions sur ce sujet dans son mémoire en réponse qui figurent dans le rapport sous le chapitre 3.2.2. ; précisions qui sont extraites de l'étude d'impact en cours de finalisation. L'étude d'impact fera partie de la procédure de demande d'autorisation de l'opération à venir dans les prochains mois, elle sera accompagnée d'une évaluation environnementale et soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

La demande d'autorisation fera l'objet d'une consultation du public. Ça sera alors l'occasion pour la ville d'apporter des réponses et explications complètes et détaillées au public sur les mesures envisagées pour limiter, voir éviter des impacts négatifs du projet sur la circulation vers le quartier et/ou vers le centre-ville.

Je recommande à la ville l'organisation d'une réunion publique spécifiquement dédiée à ce thème ou toute autre forme de communication identique pour informer et rassurer le public.

- Développer et améliorer la qualité des espaces verts

Le projet prévoit le développement du quartier de l'hôpital sous forme d'un éco quartier exemplaire en matière de transition écologique et énergétique. Ceci comprend en particulier la transformation de zones de stationnement avec emprises non imperméabilisées en surfaces de plaines terres ou sur dalle avec plantation de 180 nouveaux arbres. Le projet porte également une attention particulière à la gestion de l'eau de pluie de toiture mais également des sols urbains.

Les nouveaux logements créés seront raccordés au réseau de chaleur de la ville.

**En résumé de ce qui précède, et pour tous les objectifs du projet développés ci-avant visant en particulier la création de nouveaux logements, le maintien d'activités médicales accompagnée d'une amélioration environnementale du site, mais sous réserve d'une analyse plus approfondie de l'impact du projet sur la circulation, je considère que le projet de reconstruction du site de l'hôpital représente bien une opération d'intérêt général.**

## 2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de reconversion du site de l'hôpital fait déjà partie des documents du PLU révisé en 2019. La présente procédure de déclaration de projet ne nécessite donc pas de modification du PADD du PLU.

- Rapport de présentation

Les modifications apportées au rapport de présentation n'appellent pas de remarques particulières. Elles portent principalement sur une présentation de la présente procédure de déclaration de projet et l'introduction d'un coefficient de biodiversité.

- OAP N°2

Les modifications suivantes sont envisagées :

a.) Suppression du retrait des bâtiments le long de la rue Léon Desoyer avec, entre la rue Armagis et le carrefour rue d'Alger, suite à un avis négatif de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Je considère regrettable ce maintien imposé à l'alignement actuel avec un trottoir très étroit. Un retrait aurait permis d'améliorer très sensiblement la sécurité de circulation des piétons et des cyclistes le long de la rue Léon Desoyer dans ce secteur.

b.) globalisation des coefficients de biotope à l'échelle de l'opération, si des demandes d'autorisation sont déposées sur plusieurs unités foncières à conditions de se rapportant à une même opération.

c.) Introduction de coefficients de biodiversité pour permettre la mise en valeur des espaces et une mixité des sujets végétaux, valorisant les surfaces de coefficient de biotope.

- Le règlement

Le règlement de la zone UA, concernée par l'OAP N°2, est adapté sur les points suivants :

a.) La hauteur des constructions prévoit déjà une majoration de 1 m en cas de commerces à rez-de-chaussée. Cette règle de majoration est élargie également aux activités de service ;

b.) Les règles de stationnement de la zone UA sont assouplies pour l'OAP N°2 permettant une mutualisation des espaces de stationnement en tenant compte, des places existantes ou projetées excédentaires dans l'emprise d'autres opérations autorisées, y compris pour un autre pétitionnaire. A condition toutefois que ces places de stationnement se situent dans le périmètre de l'OAP.

**Je considère que les adaptations apportées aux documents du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées par l'intérêt général du projet. Les documents du PLU comprenaient déjà des dispositions et règles spécifiques pour l'OAP N°2 ; les modifications prévues peuvent être considérées comme relativement peu significatives.**

**En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent**

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye avec le projet de restructuration du site de l'hôpital ; assorti de la **recommandation** d'organiser une réunion d'information du public spécifique pour présenter les résultats de l'étude d'impact, de l'étude de circulation et de l'avis de l'autorité environnementale sur l'impact du projet sur la circulation et sur les mesures de réduction et d'évitement envisagées par la ville.

Chevreuse, le 6 août 2021



Reinhard Felgentreff  
Commissaire Enquêteur