

Chatou, le 4 juin 2021

**MONSIEUR ARNAUD PÉRICARD
MAIRE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
HOTEL DE VILLE
16 RUE DE PONTOISE,
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

Direction générale des services
Territoire d'Action Départemental Boucle
de Seine

Affaire suivie par :
Lionel Benhammouche
TAD Boucle de Seine
Téléphone : 01 61 31 18 30
Mail : lbenhammouche@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 mars 2021, réceptionné le 8 mars, la commune de **Saint-Germain-en-Laye** a notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de **modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Cette procédure vise, en particulier, à :

- adapter les règles de la zone UB ;
- ajuster les règles de la zone UEb ;
- introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (relatives au stationnement, aux coefficients environnementaux, aux sous-destinations autorisées, à l'implantation et à la hauteur...) ;
- modifier les plans de zonage notamment pour des évolutions d'emplacement réservés.

Pour répondre à ces objectifs, la commune souhaite adapter le rapport de présentation, le règlement (écrit, annexe et graphique) ainsi que le plan des hauteurs de la zone UB.

Le Département souscrit plus particulièrement aux évolutions permettant:

- de réaliser la déchetterie intercommunale en zone UEb, en limitant ses contraintes d'implantation,
- d'assouplir certaines règles en zones urbaines, notamment les zones UB et UEc, afin de faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- d'ajuster ou de compléter certaines définitions du lexique du règlement, ce qui permet notamment de préciser et d'assouplir quelque peu certaines règles comme celles s'appliquant aux « Espaces paysagers protégés » (EPP), quelques travaux y devenant plus clairement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif (cheminements, aires de jeux et de sports, aménagement des accès y compris par les véhicules motorisés, annexes à la construction principale, terrasses...).

A cet égard, toutefois, le Département constate et regrette que le règlement graphique (plan de zonage) n'ait pas été modifié sur les parcelles départementales du Musée Maurice Denis et qu'il fasse toujours apparaître, notamment pour la parcelle AL n°182, un Espace Boisé Classé (EBC). Au moment où le Département compte repreciser prochainement les besoins du musée en matière de stationnement au regard des flux, ce classement en EBC demeure une protection réglementaire particulièrement contraignante notamment pour cette parcelle où un parking d'accueil est envisagé de longue date, dans la mesure où la nouvelle affectation de ce terrain ne permettrait pas d'y préserver ou d'y recréer partout un boisement. Au demeurant, une protection

de type « EPP » semblerait plus adaptée que le classement en EBC sur une partie au moins de ce site intra-urbain, plus particulièrement sur cette parcelle AL 182.

Pour permettre ou faciliter *a minima* la réalisation du parking, **le Département renouvelle son souhait**, déjà exprimé notamment par courrier du 22/10/2019 à l'occasion de la modification simplifiée n°1 du PLU (cf. ci-joint), **qu'un déclassement total de la portion d'Espace Boisé Classé (EBC) impactant** en limite de rue **la parcelle AL 182:**

- **puisse être effectué** dans le cadre de la présente modification n°1, **ou être prévu** à défaut dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLU permettant la suppression de ce type de protection;
- **soit remplacé, le cas échéant, par la trame Espace paysager protégé (EPP)** sachant que le Département, attaché à la fois à la fonction d'accueil du site du Musée et à la préservation de son intégrité paysagère et patrimoniale, y conçoit la réalisation d'un projet de parking en tenant compte des autres prescriptions du PLU.

Le Département souhaite par ailleurs émettre l'observation et la suggestion suivante relative aux évolutions des règles de la zone UB :

Afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain, la commune adapte les règles relatives notamment à la mixité fonctionnelle, à la hauteur et à l'emprise au sol de la zone UB.

Le Département, favorable au renforcement de la mixité fonctionnelle, s'interroge en revanche sur l'effet cumulatif que pourrait générer l'application combinée de la diminution de la hauteur maximale sur plusieurs îlots (abaissement généralement d'un étage : -3 m.) et de celle de l'emprise au sol maximale sur l'ensemble de la zone (abaissement de 60% à 50%), qui aboutirait à une moindre densification de la zone.

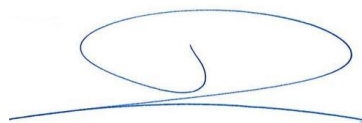
Sans doute ponctuellement justifiées s'agissant de la hauteur notamment (pour des raisons de qualité paysagère, de morphologie urbaine, voire de santé), ces dispositions ne semblent pas parfaitement adaptées ni à la situation de la zone UB (qui correspond à un tissu urbain mixte propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement proches des gares du Transilien et des futures stations du Tram 13 Express), ni à la vocation d'un « pôle structurant » comme Saint-Germain-en-Laye (tel que défini au titre des orientations issues du Schéma départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines), plutôt destiné à conforter sa densité urbaine de manière maîtrisée notamment afin de renforcer ses capacités de construction de logements diversifiés.

Sans remettre en cause l'ensemble des nouvelles dispositions envisagées pour la zone UB, le Département suggère donc à la commune de se réinterroger notamment quant à la diminution de l'emprise au sol uniformément proposée sur l'ensemble de la zone, en particulier pour les îlots où la hauteur est parallèlement diminuée.

Enfin, dans un cadre plus général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 311-RD 321), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertations avec le Service Technique Urbain de l'Établissement Public Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.



P/ Le Président du Conseil départemental,

Fabrice PATEZ

Directeur du Territoire d'Action Départementale Boucle de Seine