

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Alain RISPAL  
Commissaire enquêteur**



# SOMMAIRE

## RAPPORT

### 1. GENERALITES

Pages 7 à 19

- 1.1. Préambule
- 1.2. Objet de l'enquête
- 1.3. Cadre juridique et réglementaire
- 1.4. Nature et caractéristiques du projet
  - 1.4.1. Mise à jour du Rapport de présentation -Partie 1
  - 1.4.2. Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension
  - 1.4.3. Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU
  - 1.4.4. Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement
  - 1.4.5. Adapter certaines règles de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain
  - 1.4.6. Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité de la déchetterie intercommunale
  - 1.4.7. Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines
  - 1.4.8. Modifier les plans de zonage
  - 1.4.9. Mise à jour de la palette des couleurs de la ville, annexé au règlement du PLU
- 1.5. Composition du dossier

### 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pages 19 à 24

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités de l'enquête
  - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
  - 2.2.2. Visite des lieux
- 2.3. Information effective du public
  - 2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée

- 2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
- 2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête
- 2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête
- 2.5. Climat de l'enquête
- 2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
- 2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
- 2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes
  - 2.8.1. Relation comptable des observations
  - 2.8.2. Principaux thèmes

### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Pages 24 à 122

- 3.1 Détail des observations du public pendant l'enquête
- 3.2 Avis des personnes publiques associées
- 3.3 Questions du commissaire enquêteur
- 3.4 Synthèse des observations et réponses apportées
- 3.5 Commentaire du commissaire enquêteur

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pages 123 à 132

### **PIECES JOINTES**

- N° 1 : Arrêté municipal d'engagement de la procédure de modification du PLU ;
- N° 2 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 3 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;
- N° 4 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien ;
- N° 5 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Courrier des Yvelines ;
- N° 6 : Photo de l'affiche sur le panneau d'affichage administratif en mairie ;
- N° 7 : Certificat d'affichage
- N° 8 : Captures d'écran de l'information faite sur le site internet de la commune ;
- N° 9 : Encart passé dans le journal municipal ;
- N° 10 : Procès-verbal de synthèse ;
- N° 11 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

# RAPPORT



# **RAPPORT**

## **1. GENERALITES**

### **1.1. Préambule**

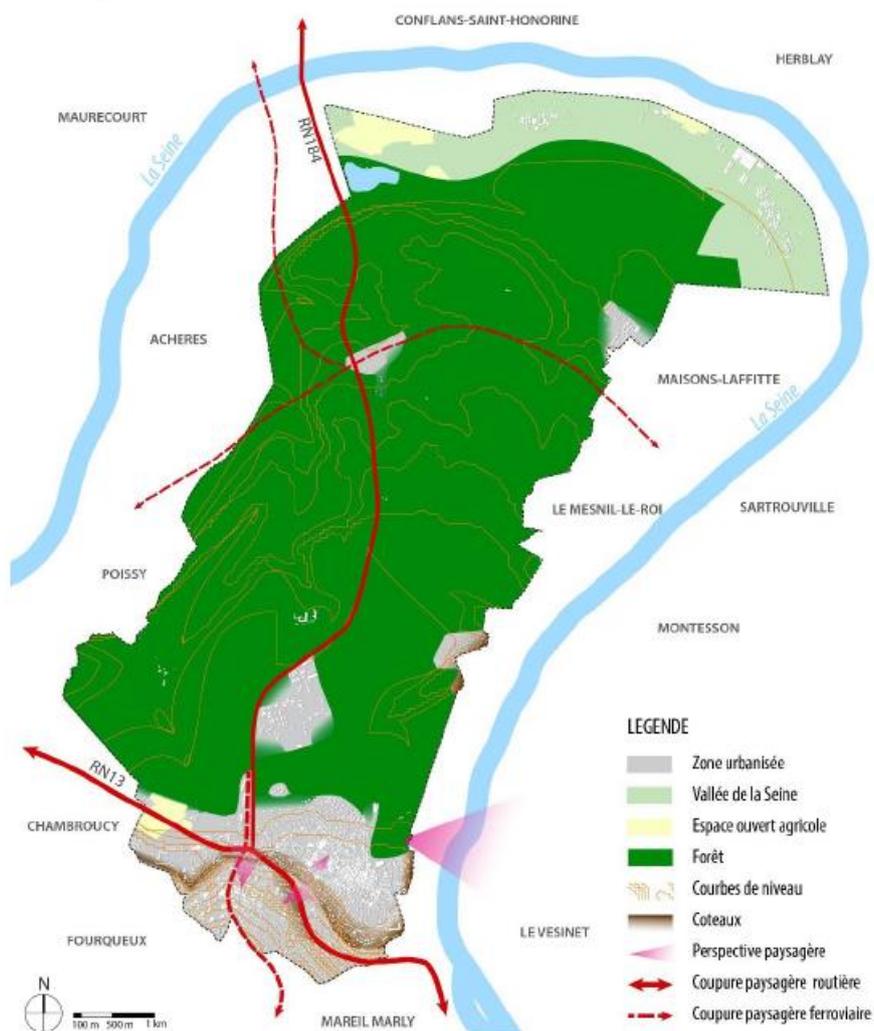
L'enquête concerne la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Elle est située à 20 kilomètres à l'ouest de Paris et à 13 kilomètres au nord de Versailles, dans le département des Yvelines.

Elle est la commune la plus importante du département, en termes de superficie avec 4 800 hectares. Toutefois une grande partie est occupée par la forêt domaniale, qui représente environ 75% de sa superficie.

Les communes limitrophes sont :

- A l'est : Le Pecq, le Mesnil-le-Roi, Maisons-Laffitte
- Au nord et à l'ouest : Achères
- A l'ouest : Poissy
- Au sud : Fourqueux, Mareil-Marly, Chambourcy



Sa population est de 39 547 habitants, ce qui en fait la quatrième ville du département.

Saint-Germain-en-Laye est desservie par le RER A, qui la relie à Paris en moins de 40 minutes et le transilien ligne L.

La partie urbaine est traversée par la RN 13.

La ville de Saint-Germain-en-Laye fait partie de la Communauté d'Agglomération "Saint-Germain Boucles de Seine".

Le Plan Local d'Urbanisme actuel doit faire l'objet de modifications, d'adaptations, d'ajustements, de précisions et d'une harmonisation.



## Secteur urbanisé de Saint-Germain-en-Laye

### **1.2. Objet de l'enquête**

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Saint-Germain-en-Laye.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension (notamment des corrections minimales de sens et des règles d'implantation, de hauteur maximale, de stationnement, de plantation des espaces libres...);
- Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU (notamment les règles de hauteur, d'aménagement des Espaces Paysagers Protégés...);
- Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement (notamment la définition d'une extension, de la mixité fonctionnelle, d'une saillie, d'une marge de recul...);
- Adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain;
- Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale (notamment les règles d'implantation...);

- Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (notamment les règles en cas de piscine, le stationnement, les coefficients environnementaux, les sous-destinations autorisées, l'implantation, la hauteur...);
- Modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, des évolutions d'emplacements réservés...);
- Préciser la palette des couleurs de la Ville, annexée au règlement du PLU.

### **1.3. Cadre juridique et réglementaire**

La présente élaboration du PLU doit notamment prendre en compte :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme ;

Le code de l'environnement.

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-en-Laye a été approuvée le 21 février 2019.

Une modification simplifiée, de ce PLU, a été approuvée le 11 juin 2020.

Un arrêté municipal d'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU a été pris en date du 18 décembre 2020.

Un arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 11 mai 2021.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France n'a, en date du 5 mai 2021, pas soumis la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Germain-en-Laye à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **1.4. Nature et caractéristiques du projet**

#### **1.4.1. Mise à jour du Rapport de présentation - Partie 1**

#### **1.4.2. Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension**

- Mise à jour des destinations suite au décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020
  - *Modification des définitions des sous-destinations au sein des dispositions générales du PLU*
  - *Modification en chaque zone du PLU des tableaux des destinations et sous-destinations autorisées*
  - *Modification en chaque zone des règles de stationnement par destination et sous-destinations*

- *Mise à jour du Rapport de présentation – Partie 2*
- Correction de coquilles rédactionnelles dans le règlement du PLU
  - *Pages 36 (37) : Répétition de déterminants*
  - *Pages 46 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous », inversion des deux tirets pour plus de clarté s'agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension*
  - *Pages 66 : Insertion d'une référence précise à la place du « ci-dessus » (le plan général des hauteurs de la zone UB) et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension*
  - *Page 88 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté s'agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension*
  - *Page 131 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous » et inversion des deux tirets pour plus de clarté s'agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous »*
  - *Page 152 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension*
  - *Page 153 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous » et inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous »*
  - *Pages 170 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.*
- Correction d'une coquille rédactionnelle dans le rapport de présentation – partie 2 du PLU
- Précision de la règle de hauteur pour les extensions des constructions existantes en zones UA, UB, UC, A et N.
- Correction d'une coquille dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en UAa.
- Correction d'une imprécision en zone N.
- Précisions sur les conditions d'implantation d'une parcelle de second rang en zone UA.
- Précision de la hauteur maximale majorée dans le cas d'un retrait d'1m50 par rapport aux voies et emprises publiques en UA et et UC

- Précisions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble de la zone UA et de la zone UB et en zone UCa, UD et UE.
- Précision des possibilités d'extensions des constructions existantes en toutes zones par rapport aux limites séparatives.
- Précision du calcul des marges de retrait dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, A.
- Précision de la règle de retrait d'implantation en UA
- Précision des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en UA et UB.
- Précision concernant le stationnement pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en UA, UB, UC, UD, UE
- Précision de la règle de plantation des espaces libres en UA, UB, UC, UD, UE, A, N.
- Précision de la règle concernant les abattages et élagages d'arbres en EPP en toutes zones.
- Précision de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UB et UC.
- Précision des possibilités de construction au sein des retraits graphiques du plan de zonage.
- Insertion dans le rapport de présentation n°2 des règles propres à la zone UCm.
- Précision des règles de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat en toutes zones.
- Précision du contexte d'application de bande constructible issue de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme en zone UE.

#### **1.4.3. Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU**

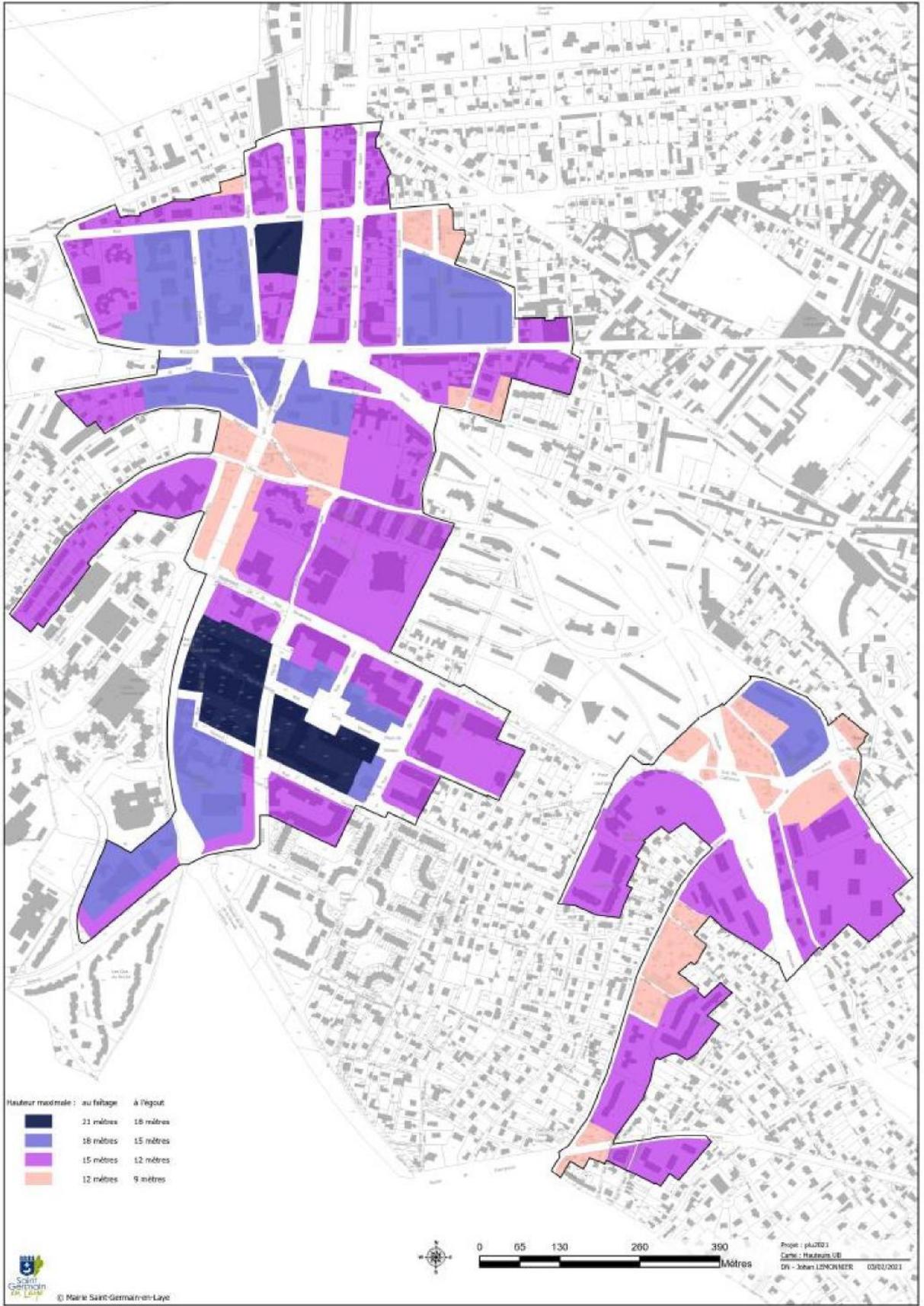
- Précision et uniformisation des règles de hauteur en cas de bâti protégé au titre de l'article L.151-19 en UA, UB, UC, UD, UE, N.
- Construction en EPP en zone UA, UB, UC, UD, UE, A
- Rappel des règles relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC) en toutes zones.
- Précision de terme concernant les limites de fond de terrain

#### **1.4.4. Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement**

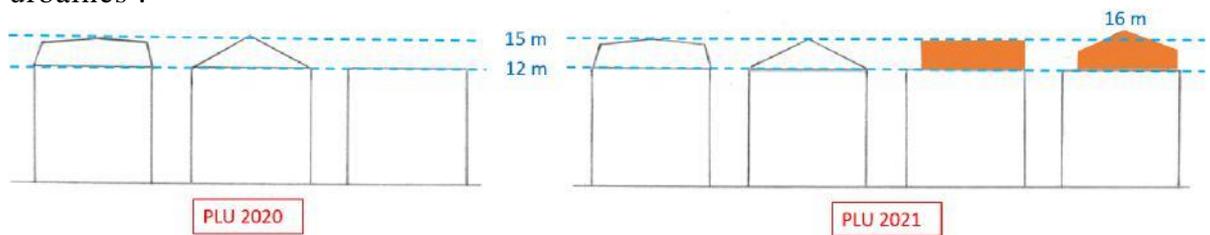
- Précision de la notion d'extension dans le lexique du règlement (p 17)
- Définition de la notion de mixité fonctionnelle dans le lexique du règlement (p 24)
- Précision de la définition des saillies (p 25)
- Correction grammaticale de définition des marges de recul (p 23)
- Mise en cohérence liée à la prise en compte dans les saillies des balcons (p 23)
- Introduction d'une définition des places de stationnement surnuméraire (p 25)

#### **1.4.5. Adapter certaines règles de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain**

- Modification des règles d'emprise au sol (passage de 60 à 50%)
  - Modification des règles de hauteurs
- Le nouveau plan des hauteurs de la zone UB est le suivant :



Par ailleurs il est introduit la possibilité de développer différentes formes urbaines :



- Modification des règles de mixité fonctionnelle

#### **1.4.7. Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité de déchetterie intercommunale**

- Modification des règles d'implantation en UEc pour la déchetterie

#### **1.4.10. Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines**

- Introduction de règles particulières pour les piscines en UA.
- Introduction d'une règle spécifique de stationnement pour les établissements destinés à la petite enfance en UA, UB, UC, UD, UE.
- Introduction de nouvelles dispositions autorisant la mutualisation des places de stationnement en zone UB
- Places commandées en UB
- Exception à la règle de pleine terre pour les équipements publics de stationnement en UB
- Modification des sous-destinations autorisées en UCm, hors camps militaires
- Modification de la règle de hauteur en UCm
- Application des règles en UD en cas de division
- Bande constructible variable en fonction de la profondeur de la parcelle et précision de base de calcul dans l'ensemble de la zone UD
- Implantation des constructions en UDa et UDp par rapport aux limites séparatives
- Modification règle de stationnement en zone UE
- Pente de toit en toutes zones

#### **1.4.11. Modifier les plans de zonage**

- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle de l'Hôtel des impôts pour un cheminement en mobilité douce

PLU approuvé le 11 juin 2020

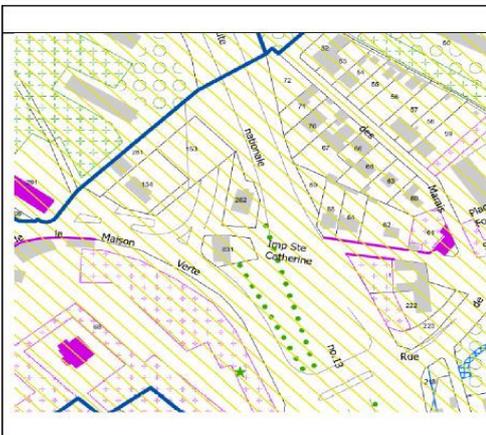


PLU modifié (2021)

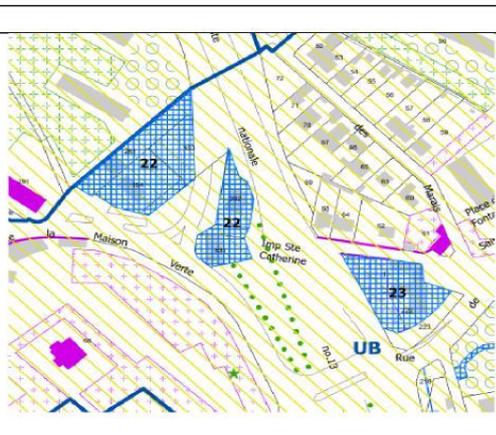


- Création d'un emplacement réservé rue de la Maison Verte et place Sainte Catherine pour création d'un espace public

PLU approuvé le 11 juin 2020



PLU modifié (2021)



- Suppression d'une partie d'un bâti remarquable 33 avenue Carnot (AB 73)

*PLU approuvé le 11 juin 2020*

*PLU modifié (2021)*



- Correction d'une coquille de classement 1 rue de la Grande Fontaine (AI 1096)

*PLU approuvé le 11 juin 2020*

*PLU modifié (2021)*



- Protection des coursives du 89 rue du Maréchal Foch (parcelle AC 484)





- Extrait de plan sud est n° 2.2.1
- Légende des extraits de plans
- Plan des hauteurs de la zone UB
- Annonces presse
- Avis de la MRA
- Avis des personnes publiques associées :
  - Conseil Départemental des Yvelines (souhais - reçus hors délais)
  - Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines (avis favorable)
  - Chambre de Commerce et d'Industries départementale de Versailles-Yvelines (avis favorable)
  - Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (pas de remarque)
  - DRIEA (recommandations)
  - Mairie d'Aigremont (avis favorable)
  - Mairie de Mareil Marly (avis favorable)
  - Agence Régionale de Santé (pas d'avis)
  - Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (souhait le maintien de la protection de deux maisons forestières)
  - Préfet des Yvelines (pas de remarque - reçus hors délais)
- Registre papier d'enquête
- Encarts publiés dans le journal municipal
- Observations courrier, courriel et registre électronique

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

La Présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame Jenny GRAND d'ESNON, a désigné en date du 29 mars 2021, décision n°E21000026/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur.

### **2.2. Modalités de l'enquête**

#### **2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête**

Un arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 11 mai 2021. Il fixe une période d'enquête allant du lundi 14 juin, 9 heures, au jeudi 15 juillet 2021, 17 heures 30 inclus.

Le dossier d'enquête, transmis en avril 2021, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de la part du commissaire enquêteur. Il a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue, le vendredi 7 mai 2021, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

#### **2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage**

A cette réunion participaient le commissaire enquêteur ainsi que pour la mairie de Saint-Germain-en-laye Mesdames Anne-Laure Berthon, directrice de l'urbanisme, Marie Prompt, directrice adjoint de l'urbanisme et Hélène Paczynski, chargé d'études et de planification urbaine.

Une présentation, des principaux points de la modification, a été faite par le service durant cette réunion.

Lors de celle-ci, à la suite de l'étude préalable du dossier, le commissaire enquêteur a été amené à demander des précisions et compléments sur les points suivants :

- La taille des plans, inclus dans le rapport de présentation (pièce 2.2), aux pages 27, 32, 37, 42, 47 et 56 est insuffisante pour permettre une lecture aisée par le public.  
Réponse du maître d'ouvrage : Un ajout de plans de plus grande taille sera réalisé pour l'enquête.
- Une incohérence apparait entre le titre de la page 37 (UEb), du rapport de présentation, et le contenu du texte (UEc).  
Réponse du maître d'ouvrage : Il s'agit d'une coquille qui va être modifiée.
- Le PLU actuel ne figure pas dans le dossier.  
Réponse du maître d'ouvrage : Il sera rajouté pour l'enquête.

#### **2.2.1.2. Modalités pratiques de l'enquête :**

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 14 juin, 9 heures, au jeudi 15 juillet 2021, 17 heures 30 inclus s'est déroulée au Centre Administratif de la mairie, situé 86-88 rue Léon Désoyer 78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Conformément à l'arrêté municipal du 11 mai 2021, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la commune, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Lundi 14 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 23 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 03 juillet, de 9h30 à 12h30
- Samedi 10 juillet, de 9h30 à 12h30
- Jeudi 15 juillet, de 14h30 à 17h30.

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement le commissaire enquêteur.

Les observations pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier
- Sur le registre d'enquête dématérialisé

Ou envoyées :

- Soit par courriel à l'adresse "modification-nl-plu-sgel@enquetepublique.net"
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Un registre d'enquête a été paraphé le lundi 14 juin 2021, en début d'enquête.

### **2.2.2. Visite des lieux**

Une visite des lieux a été effectuée, le vendredi 7 mai 2021, par le commissaire enquêteur, sans accompagnement de membres de la commune, en raison de la crise sanitaire. Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement des différents lieux caractéristiques de la commune, objets de la modification.

Durant l'enquête, à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur s'est rendu de nouveau sur certains secteurs afin de vérifier des points particuliers.

### **2.3. Information effective du public**

L'information du public a été faite au-delà de la publicité légale, détaillée au paragraphe 2.3.2 ci-après.

#### **2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée**

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien les mercredis 26 mai et 16 juin 2021.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du Courrier des Yvelines les mercredis 26 mai et 16 juin 2021.

- Communication sur le site internet de la commune de l'avis d'enquête.
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune et sur celui situé dans le hall d'accueil du centre administratif, de l'affiche réglementaire d'avis au public.

### **2.3.2. Autre action d'information du public réalisée par le maître d'ouvrage**

- Information dans le journal municipal du 21 mai 2021 avec indication des dates de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.
- Mise en ligne mercredi 23 juin d'un article d'actualité sur la page d'accueil du site internet de la ville ([www.saintgermainenlaye.fr](http://www.saintgermainenlaye.fr)) concernant les procédures d'enquête publique du début d'été, dont la présente modification, objet de ce rapport.
- Information de la tenue de l'enquête sur les newsletters des 28 juin, 1, 8 et 12 juillet 2021.
- Information de la tenue de l'enquête sur Facebook et Twitter.

### **2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public de la façon suivante :

- Sous format papier, dans le hall d'accueil du centre administratif,
- Sur un poste informatique, situé dans cette même salle,
- Sur le site de la commune,
- Sur le site Publi légal, dans la partie concernant la présente modification.

## **2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Un seul incident a été constaté, portant sur le vol de deux pièces du dossier d'enquête papier (légende des extraits de plan de zonage et règlement modifié) entre le vendredi 9 après-midi et le samedi 10 juillet à midi. Ces pièces ont été remplacées dès le lundi 12 juillet.

## **2.5. Climat de l'enquête**

Le personnel de la mairie a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Un protocole sanitaire avait été mis en place et respecté.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les permanences se sont toutes tenues au rez-de-chaussée du centre administratif, soit au guichet urbanisme, soit dans une salle de réunion, à proximité de l'accueil.

## **2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre**

Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête. Il a été clos vendredi 15 juillet 2021, à 17 heures 30, et emmené par le commissaire enquêteur.

## **2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

Le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, a été remis en main propre à Mesdames Berthon et Paczinsky le mardi 20 juillet 2021, ainsi que le registre papier d'enquête et les observations courriers et courriel. Il a été signé, en double exemplaire, par Madame Berthon et le commissaire enquêteur, ce même jour.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le lendemain, le fichier du procès-verbal a été adressé par mail au maître d'ouvrage afin de lui faciliter l'établissement du mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse a été reçu, par courriel, le mardi 03 août 2021.

Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a répondu de façon précise aux observations, avis et questions.

## **2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes**

### **2.8.1. Relation comptable des observations**

Lors des permanences 28 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- Lundi 14 juin : 3 personnes
- Mercredi 23 juin : 6 personnes
- Samedi 03 juillet : 4 personnes
- Samedi 10 juillet : 5 personnes
- Jeudi 15 juillet : 10 personnes

Le dénombrement des contributions s'établit comme suit :

- 5 contributions manuscrites formulées directement sur le registre ;
- 71 contributions sur le registre électronique (courriel et formulaire), dont deux hors délais ;

- 8 contributions par courrier, dont une hors délais.

Par ailleurs, aucune contribution orale n'a été reçue par le commissaire enquêteur.

En résumé 81 contributions recevables ont été formulées durant l'enquête comportant un total de 110 observations.

### **2.8.2. Principaux thèmes**

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée, par le commissaire enquêteur, par ordre de communication, sur le registre d'enquête papier et à réception pour les courriers et courriels, en différenciant leur mode d'expression (manuscrites registre papier, courrier, registre électronique).

Les différentes contributions ont été regroupées par thèmes et sous thèmes pour en faciliter la lecture et l'analyse. Le numéro de contribution est rappelé à chaque fois.

Ces thèmes et sous thèmes sont les suivants :

Réflexions multiples sur le projet de modification	6 contributions
Constructibilité projets rue de Fourqueux	
Secteur projet ADI	34 contributions
Projet AFC	2 contributions
Divers	4 contributions
Constructibilité projet rue Croix de fer/Clos Magloire	2 contributions
Constructibilité projet à proximité de la résidence Saint Fiacre	3 contributions
Bati à protéger	
133, rue Léon Désoyer	3 contributions
Divers	2 contributions
Stationnement	4 contributions
Circulation	2 contributions
Divers	18 contributions
Erreur et observations hors délais	4 contributions

## **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire, a répondu au procès-verbal de synthèse qui regroupait l'ensemble des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ainsi que la question du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque

observation est reprise, suivie de la réponse du maître d'ouvrage et du commentaire du commissaire enquêteur.

### **3.1. Détail des observations du public pendant l'enquête en fonction des thèmes et sous-thèmes**

## **REFLEXIONS MULTIPLES SUR LE PROJET DE MODIFICATION**

### **Observation courrier n° 3 et registre électronique n° 56**

Monsieur Patrick Lazard, Ancien Conseiller Municipal (mandature 2014-2020), Vice-Président de la Commission locale de Développement Durable a remis une note de 3 pages accompagné d'un dossier sur le recours gracieux formulé à l'encontre de deux décisions de la MRAe a également été communiqué (mise en conformité du quartier de l'hôpital vis à vis du PLU et de la modification n°1 du PLU 14 pages).

Monsieur Patrick Lazard a écrit :

*« En tant qu'ancien conseiller municipal de Saint-Germain-en-Laye (2014-2020), je souscris aux évolutions permettant :*

- *De réaliser la déchetterie intercommunale en zone UEb*
- *D'assouplir certaines règles en zones urbaines, notamment en zones UB et UEc, afin de faciliter la réalisation d'intérêt collectif et de services publics,*
- *D'ajuster et de compléter certaines définitions du lexique du règlement*
- *D'adapter les règles des zones UB et UEb*

*De modifier les plans de zonage notamment pour des évolutions d'emplacements réservés.*

*J'adhère totalement à la diminution des hauteurs sur plusieurs îlots de la zone UB ainsi que la modification des règles d'emprise au sol de cette zone (passage de 60 à 50%). Lors de l'élaboration de la révision du PLU en 2019, le groupe municipal « Agir pour Saint-Germain-en-Laye », dont je faisais partie, avait vainement réclamé ces modifications, afin de limiter la sur densification de la zone UB autour des RN 13 et RN 184.*

*L'objectif, annoncé par le Maire de la cité, des modifications envisagées dans la modification n°1 est d'assurer une qualité urbaine à la zone UB égale à l'ensemble du territoire saint-germanoïse tout en maintenant sa fonction de zone de renouvellement urbain. La ville insiste sur la prise en compte de la problématique santé (pollution atmosphérique et pollution sonore) en particulier le long des axes majeurs de communication (RN 13, RN 184). Ces modifications sont louables mais tardives. Depuis 2019, des immeubles de grand gabarit ont été construits le long de la RN 13 à proximité du carrefour du Bel Air, du pont de la Sous-Préfecture et à proximité de Port-Marly. Ils ont pour particularité d'être situés à proximité immédiate des voies routières.*

*D'autres projets sont en instruction auprès du service de l'urbanisme de la ville, à proximité immédiate des routes nationales (extrémité de la Lisière Pereire, rue A. Priolet, départ de la rue de Fourqueux, Carmel proche du carrefour du Bel Air)*

*Le carrefour du Bel Air et la rue Albert PRIOLET sont bordés d'immeubles nouvellement construits et situés à très faible distance des chaussées (2 à 3 mètres) exposant habitants et piétons aux nuisances, aggravées par la disparition de l'alignement prévu dans les précédents PLU rendant toute transformation du carrefour impossible actuellement. En 2004, le député élu à cette époque, Pierre Morange, avait pourtant obtenu 20 millions d'euro de subvention pour le modifier ! Rien ne fût fait.*

*Appliquer les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme qui impose de respecter des marges de recul de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, devrait être exigé pour toute nouvelle construction.*

*Les mesures des pollutions atmosphériques devraient être systématiques et permanentes.*

*La mise en œuvre d'un plan de circulation efficace prenant en compte les trois flux quotidiens de circulation devrait permettre d'améliorer le trafic, les conditions de vie et la santé des riverains de ces zones très polluées.*

*Pour toutes ces raisons, je n'adhère pas à la demande du président du Conseil départemental des Yvelines de se réinterroger quant à l'opportunité de la diminution de l'emprise au sol des bâtiments et la diminution de leur hauteur en zone UB.*

#### Avis de la Ville :

Il convient de rappeler que l'un des principaux objets de la procédure de modification n° 1 du PLU est de garantir une insertion des projets de qualité. Il est donc apparu nécessaire de redéfinir les règles d'emprise au sol maximale des constructions au sein de la zone UB et la hauteur de certains îlots. Il a également été introduit le principe de la mixité fonctionnelle au sein de cette zone.

Toutefois, la zone UB demeurant la principale zone de renouvellement urbain du PLU, il n'est pas pertinent de retenir un abaissement uniformisé de la hauteur des constructions qui reviendrait à remettre en cause la vocation de cette zone.

C'est pourquoi, il a semblé pertinent d'abaisser les hauteurs au sein seulement de certains îlots de cette zone, en général d'un étage (3m), en tenant compte des gabarits et de la conception architecturale du tissu bâti existant, afin de garantir :

- Une continuité des formes urbaines du tissu saint-germanoïse global, en développant un épannelage de hauteur entre la zone UB et les autres zones du PLU ;
- Une bonne insertion des nouvelles constructions au sein même de la zone UB dans les espaces demeurants majoritairement pavillonnaires en privilégiant des constructions en R+3 ;
- La prise en compte de la problématique santé (pollution atmosphérique, pollution sonore) en particulier le long des axes majeurs de communication (RN 13, RN 184). Cela amène à repenser la constructibilité des parcelles aux abords, vers un développement urbain mesuré, qui permettrait toutefois de répondre aux objectifs de production de logements en secteur tendu.

Il convient aussi de noter que, la production de logement sur la commune doit suivre les orientations du SDRIF (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la Territorialisation de l'Offre de Logement (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation du PLU (révisé approuvé en février 2019), comme l'a rappelé le Département dans son avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification n°1. L'objectif ici est de trouver le juste équilibre entre la préservation des possibilités de densification et d'urbanisation de cette zone et le maintien des formes urbaines existantes.

Par ailleurs, en ce qui concerne les marges de recul aux abords des axes routiers, le Plan Local d'Urbanisme respecte les règles issues de l'article L111-6 (l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme étant abrogé) qui impose de respecter, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,

Ces distances n'étant applicables qu'en dehors des espaces urbanisés, il n'apparaît pas envisageable et pertinent de prolonger le principe de cet article sur l'ensemble des axes fréquentés de la commune qui sont déjà urbanisés.

Concernant les études techniques nécessaires aux constructions, celle-ci n'ont pas à être assumées dans le cadre du PLU mais par les porteurs de projet en s'appuyant notamment sur les données figurant dans le PLU et/ou issues des servitudes d'utilité publique (site Basias, secteur affecté par le risque d'ancienne carrière etc.). Toutefois, il convient de rappeler que le PLU prévoit plusieurs dispositions en faveur des énergies renouvelables et de la biodiversité (Bbio, Coefficient de biotope, Coefficient d'énergie primaire, Coefficient d'imperméabilisation etc.)

Enfin, s'agissant du plan de circulation, une étude en vue de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021. A noter également que des études de circulation ont été réalisées pour le quartier de l'Hôpital dans le cadre de l'étude d'impacts sur ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

*Par ailleurs, la lecture des contributions récemment déposées sur le site internet de l'enquête publique amène de ma part aux commentaires suivants :*

- *Sur la demande du recteur de la région académique d'Ile-de-France à propos d'une suppression de l'obligation de la réalisation de parkings lors de la construction de deux nouvelles écoles sur le site Ropital (site ayant fait l'objet d'un don à la ville par la famille Désoyer en 1904) : ayant exercé mon activité vétérinaire de 1974 à 2017, 80 rue Pereire, je m'oppose avec fermeté, à cette demande. En effet, ce quartier est actuellement intensément saturé par les flux de véhicules et les stationnements des étudiants et des particuliers, à tel point que la cité de logements sociaux située en face de mon ancienne clinique a été obligée de clôturer son parking intérieur et que, moi-même, ait été régulièrement envahi par des véhicules étrangers à mon activité, nécessitant de multiples interventions de la police municipale ! Le site urbain triangulaire limité par la RN 13 au sud, la RN 184 à l'est, la forêt au nord, la rue Pereire au centre est un des quartiers les plus critiques de Saint-Germain-en-Laye concernant les problèmes de circulation, de pollutions atmosphériques et de bruits ! De plus, le parking Michel Péricard compte 240 places dont 100 réservées pour les utilisateurs du Pass Navigo et se révélera très vite d'une capacité insuffisante. Par ailleurs, un projet municipal concernant la circulation des transports en commun venant de l'ouest, est en cours d'étude avec arrêt de ceux-ci rue Turgot et stationnement des véhicules rues Bernard Palissy et Bastiat ! La finalisation des constructions de la Lisère Pereire et la transformation du site de Ropital en écoles d'enseignement supérieur ne feront que compliquer la problématique actuelle, sans compter que le site compte crèches, écoles maternelles et élémentaires et maisons de retraites médicalisées considérés comme à risque par le Code de l'Environnement (voir mon recours gracieux MRAe). J'ajouterai aussi que la suppression de places de parking et la mise en place du stationnement payant, en centre-ville, a déporté le stationnement vers ce quartier martyrisé.*

Avis de la Ville :

Concernant cet avis sur le commentaire laissé par CY Cergy Paris Université appuyé par le recteur de la région Ile-de-France, la Ville en prend note et renvoie à ses réponses consultables dans le présent document à la suite des observations courrier n°2 et électronique 25, 51 et 55.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commentaire du commissaire enquêteur figure, après l'avis du maître d'ouvrage, aux observations courrier n°2 et électronique 25, 51 et 55.

- *J'approuve totalement la demande de l'association du quartier Cuvier, Mermoz, Hennemont, Alger pour les raisons qu'elle évoque ainsi que ceux que j'évoque ci-dessus.*

Avis de la Ville :

La Ville prend note de l'avis de Monsieur LAZARD concernant la demande l'association du quartier Cuvier, Mermoz, Hennemont, Alger.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

- *J'approuve la demande de Monsieur Freedman en raison des arguments développés par son avocat, Maître Ferraci.*

Avis de la Ville :

La Ville prend note de cet avis concernant la demande de Monsieur Freedman.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

- *Je désapprouve la modification du PLU dans le secteur de la rue de Fourqueux, zone dans laquelle les intérêts des constructeurs et de certains particuliers semblent supérieurs à l'avenir du quartier et aux problèmes de circulation et de pollutions.*

Avis de la Ville :

La typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations, côté Est de la rue. C'est effectivement afin de garantir une insertion des projets de qualité que l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux, ont été apaisées, afin de favoriser la qualité de vie du quartier.

Par ailleurs, le Département des Yvelines s'interroge dans son avis sur la modification n°1 sur l'opportunité de passer l'emprise au sol maximale des constructions de 60 à 50%.

Il apparaît donc qu'une emprise au sol de 50% permet un compromis entre le maintien des possibilités de densification et d'urbanisation de cette zone avec le maintien des formes urbaines existantes.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage est effectivement confronté à des positions contradictoires entre des volontés supra communales de densification, la préservation de l'existant de la part de certains habitants et le souhait de propriétaires voulant valoriser leur foncier. Il lui revient de faire des choix qui sont de sa responsabilité.

*Je joins à ma lettre, la copie du recours gracieux que j'ai adressé le 29 juin dernier au président de la MRAe Ile de France à l'encontre des dispenses d'évaluation environnementale après examen au cas par cas concernant la modification n°1 du PLU et la reconversion du quartier de l'hôpital. J'y développe mes arguments sur les problèmes de pollution et d'atteinte à la santé humaine dans certaines zones de Saint-Germain-en-Laye dont la zone UB. »*

Avis de la Ville :

La Ville prend acte du dépôt auprès de la MRAe d'un recours gracieux contre la décision de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre à étude d'impact la présente modification du PLU.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête.

#### **Observation registre électronique n° 48**

Monsieur Pierre Jomier, Président des « Ateliers de l'Environnement et de la Démocratie » a écrit :

*« Voici quelques observations ou approbations à la lecture du rapport de présentation, faites à titre personnel, n'ayant pas le loisir de me plonger plus en avant dans la consultation de l'ensemble du dossier modification numéro 1, et n'ayant pas eu non plus l'opportunité d'en débattre avec le conseil d'administration de notre association.*

*Page 21 dudit rapport, il serait préférable, si ce n'est précisé plus en détail dans les pièces soumises à enquête publique, d'imposer la plantation de plusieurs arbres de la même espèce*

*par tranche entamée ou non de 80 m<sup>2</sup>, respectivement 100 m<sup>2</sup>, afin d'avoir la certitude qu'au moins un de ces arbres atteigne la maturité, et de demander au propriétaire ou syndicat de copropriété d'apporter la preuve au bout par exemple de 5 années qu'au moins un plant atteint un développement suffisant.*

Avis de la Ville :

La commune comprend l'esprit de cette observation. Toutefois, l'obligation de plantation de plusieurs arbres par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> ou 100m<sup>2</sup> serait difficilement réalisable.

En effet, cela pourrait être néfaste au développement des arbres à terme, en ce qu'une telle règle ne permettrait pas de présager de leur bonne implantation par rapport aux bâtiments et entre eux. La croissance d'un arbre ne relève pas du Code de l'Urbanisme, seul son élagage ou son abattage peuvent être régis. La modification actuelle semble déjà être une avancée importante pour la plantation des espaces libres.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La prise en compte de cette observation renforcerait fortement la règle de plantation des espaces libres. Il semble difficile de pouvoir effectuer un suivi des plantations comme demandé. La réponse apportée par le maître d'ouvrage donne tous les éléments nécessaires pour justifier sa position.

*Page 25, camp des Loges, il existe actuellement une zone boisée en bordure de la N 184, comment sa pérennité est-elle garantie par le PLU ? (fait-elle partie de l'espace en forêt de protection ?)*

Avis de la Ville :

La modification page 25 du rapport de présentation de la modification n°1 n'implique que la zone UE et les abords de l'autoroute A14, donc aucunement la RN184.

De plus, en l'absence de précision sur la ou les parcelles envisagées dans le commentaire ci-dessus, il est difficile d'établir si celles-ci sont intégrées au périmètre de la servitude de forêt de protection. Le périmètre exact ainsi que la liste des parcelles concernées sont en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Il faut aussi noter que la plupart des parcelles bordant la RN184 autour du Camp des Loges se situent dans le périmètre de cette servitude protectrice, et sont également couvertes par des Espaces Boisés Classés. Ces parcelles sont donc essentiellement inconstructibles.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme la difficulté de répondre à cette observation, faute de précisions.

*Page 34, ce retour à 50 % de zone verte au lieu des 40 % actés lors de l'approbation du nouveau PLU est un grand progrès, les zones vertes en ville sont encore plus nécessaires que les grandes zones forestières comme la forêt de Saint Germain pour atténuer en ville les effets caniculaires plus fréquents dus au réchauffement climatique.*

Avis de la Ville :

La Ville reçoit cet avis de façon très favorable. Néanmoins, il est important de préciser que certains aménagements, comme les cheminements, les escaliers ou les terrasses, ne génèrent pas d'emprise au sol, et ne sont donc pas concernés par cette règle. Toutefois, cette modification ne peut que contribuer à favoriser la préservation et le développement des espaces verts nécessaires au sein des secteurs urbanisés de la Ville.

**La commune de Saint-Germain-en-Laye n'accorde pas de suite à cette observation.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

*Page 36 approbation entière de ces dispositions*

Avis de la Ville :

La Ville reçoit cet avis de façon très favorable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

*Page 42 également. l'ensemble des remarques (p 21, p 25 et page 34) viennent de la constatation effectuée récemment par une équipe scientifique internationale que les arbres en ville ont un triple rôle majeur, 1 quand ils sont en bordure des voies, éviter l'accumulation de chaleur par les chaussées, et 2 d'une manière générale, l'évaporation d'eau qu'ils génèrent rafraîchit localement l'atmosphère en période chaude, 3 enfin quand ils sont feuillus, former un filtre à poussières fines et les "relarguer" en période de pluie vers le réseau d'assainissement, contribuant ainsi à baisser le niveau de pollution par les poussières fines. »*

Avis de la Ville :

La ville prend note de cette remarque et rappelle l'existence de plusieurs projets communaux, comme le square Bastiat ayant pour objectif de créer un îlot de fraîcheur dans le quartier de la Lisière Pereire, ou le futur réaménagement de la Place Saint Catherine.

La ville est très attachée à la prise en compte des enjeux environnementaux comme le montrent les obligations en termes de pleine terre et les coefficients de biodiversité et de biotope inscrits dans son PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'appelle pas de commentaire.

**Observation registre électronique n° 57, 65 et courrier n° 4**

Madame Monique Dumont, Présidente de l'association E.P.E.S.G, a écrit :

*« Nous ne pouvons qu'approuver certaines modifications prises dans ce nouveau PLU, qui sont des points que nous avons soulevés lors de la révision du PLU puis de la modification simplifiée.*

*Mais nous aurions souhaité que cette modification aille encore plus loin.*

*1) Nous approuvons par exemple l'abaissement des hauteurs en certains lieux de la zone UB, nous nous étions opposés à 21 m de hauteur le long des axes où la circulation est la plus importante.*

*La révision du PLU avait permis les hauteurs les plus élevées 21 m le long des axes les plus fréquentés ce qui nous semblait une hérésie car fort dommageable pour la santé humaine. RN13 – Carrefour du Bel Air – RN 184 – déviation etc ...*

*Nous sommes pour cet abaissement des hauteurs le long des axes les plus pollués et même nous serions pour une distance minimum importante pour construire le long de ces axes.*

*Exemple d'hérésie : le terrain de la pizzeria Fontana était dans le précédent PLU inconstructible sauf à l'identique, mais la révision de 2019 a autorisé la construction jusque 21 m de haut sur ce terrain ... nous avions prévu la vente de ce terrain, le propriétaire faisant une affaire extraordinaire, la meilleure de sa vie ! Nous avons raison, les propriétaires ont mis en vente le terrain et la Ville s'est vu dans l'obligation de préempter à un prix exorbitant pour empêcher la construction d'un immeuble de 21m en un lieu très pollué angle rue de la croix de fer et de la RN13.*

*Donc oui pour l'abaissement des hauteurs.*

*Parfois le choix n'est pas cohérent. Rue de Fourqueux, revenons sur l'abaissement des hauteurs au milieu de la rue de Fourqueux.*

*Un projet d'immeuble raisonnable est apparu, n'utilisant pas toutes les possibilités du PLU. L'un des voisins avait voulu vendre sa maison au promoteur mais à un prix trop élevé, le promoteur n'aurait pas donné suite. Alors c'est le dossier qui est rédigé et signé par ce propriétaire, qui a été déposé dès le début de l'enquête.*

*Depuis 18 mois ce projet qui respecte le PLU n'est pas accepté, et pour l'empêcher on modifie le PLU.*

*Par contre sur le même trottoir, en un lieu qui pose beaucoup plus de problèmes, au carrefour avec la rue de Fourqueux et la bretelle qui mène à la déviation, un projet*

*(architecte de Saint-Germain) est accepté haut, très dense, nécessitant l'abattage des arbres. L'abaissement des hauteurs aurait dû être aussi pour ce terrain situé à 50 m de l'autre.*

*Nous reprochons les changements de PLU pour empêcher ou pour favoriser des projets.*

*Nous disons que les hauteurs de 21 m le long des axes les plus fréquentés ne devraient pas être autorisées. De nombreux immeubles ont été construits ces dernières années le long de ces axes, collés à ces axes, en particulier des logements sociaux, c'est inacceptable.*

#### Avis de la Ville :

Tout d'abord, il convient de rappeler que la présente procédure de modification du PLU n'a pas vocation à se prononcer sur tels ou tels projets qui auraient été refusés, accordés, ou qui seraient en cours d'instruction ou encore en cours de faisabilité.

Toutefois, sur l'observation plus générale relative à l'évolution des règles de hauteur de la rue de Fourqueux, il faut surtout noter que la typologie urbaine de ce secteur est caractérisée par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations. Il n'est pas donc pertinent d'abaisser la hauteur dans ce secteur en particulier.

Aussi, afin de garantir une insertion des projets de qualité pensée à l'échelle de la zone UB, il a été rendu nécessaire d'abaisser l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots.

Par ailleurs, les hauteurs maximales réglementées ont été spécifiquement abaissées le long des axes de circulation majeurs de la commune et de fait, très peu de parcelles seraient concernées par une hauteur maximale réglementaire des constructions de 21m maximum (hors équipement public ou d'intérêt collectif). L'abaissement de la hauteur maximale le long de certains axes de la zone UB ne doit pas remettre en cause les possibilités de production de logements sur la commune qui doit suivre les orientations du SDRIF et de la TOL.

Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation dont la vocation doit être maintenue.

Dans son avis en tant que Personne Publique Associée, le Département des Yvelines rappelle cette nécessité, devant se traduire par des règles d'emprise au sol maximum et de hauteur maximale importantes. La ville formule donc une position de conciliation de ces objectifs avec la préservation du cadre de vie et l'insertion satisfaisante des projets dans l'existant.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La rue de Fourqueux fait l'objet d'un thème particulier dans lequel se trouve le commentaire du commissaire enquêteur.

Comme déjà précisé, le maître d'ouvrage est confronté à des positions contradictoires entre des volontés supra communales de densification, la préservation de l'existant de la part de certains habitants et le souhait de propriétaires voulant valoriser leur foncier. Il lui revient de faire des choix qui sont de sa responsabilité.

*2) Le dossier de présentation aurait dû être relu et corrigé, voire mis à jour.*

*Quelques exemples :*

*- P 53 Le service Nivart n'existe plus*

*- P 51 le marché place Christiane Frahier n'existe plus en ce lieu depuis plusieurs années*

*- P 61 L'ESUP n'est plus rue du Prieuré*

*- P 68 la Chapelle du Carmel n'existe plus ni le Carmel, il faudrait aussi le supprimer*

*Et bien d'autres points qui pourraient être corrigés !*

Avis de la Ville :

La Ville accueille favorablement cette observation et corrige les inexactitudes contenues dans le rapport de présentation du PLU.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces observations détaillées vont permettre de mettre à jour le rapport de présentation.

*3) Des anomalies ont été signalées lors de la révision du PLU de 2019 mais aussi lors de la modification simplifiée concernant les zonages, qui ont des découpages chirurgicaux parfois incompréhensibles.*

*Pourquoi rue Mermoz le zonage ne suit pas la rue ? Ces terrains faisaient partie de la réserve Péreire, pourquoi ce décrochage ? Y-aurait-il un promoteur qui ait demandé cela ? ces maisons devraient rester en zone UDA comme avant.*

***Voir plan sur courrier***

Rue Priolet – rue Carnot

*Incohérence totale rue Priolet, on a retiré un alignement qui existait depuis plus de 40 ans, ce qui a permis de construire le long de la RN 184 et qui empêche toute amélioration du*

*carrefour du Bel air, on a donné des permis de construire exigeant l'alignement le long du trottoir et maintenant on met un alignement (retrait trait bleu sur le plan) des deux côtés pour quoi faire, tout est construit !*

*On ne va pas demander de démolir ! Il aurait fallu aussi ne pas faire passer la séparation de la zone UB au fond des parcelles, au milieu des terrains, en effet cela risque de faire que des immeubles soient construits en remplacement des maisons rue Priolet donnant sur les terrains des maisons de l'avenue Carnot ! Il fallait que la limite soit le long de la rue Priolet.*

***Voir plan sur courrier***

Avis de la Ville :

La ville rappelle qu'il n'est pas présenté dans le cadre du dossier de modification soumis à enquête publique d'évolution du tracé de zonage. Le zonage en vigueur est celui approuvé en février 2019, suite à une procédure de révision générale. Les points évoqués dans cette observation ont été commentés et expliqués dans le cadre de précédentes procédures d'évolution du document (révision et modification simplifiée n°1).

Pour rappel, le zonage mis en place dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 21 février 2019 a été établi en suivant les formes urbaines du tissu existant, indépendamment du découpage issu des rues, et de leur proximité le long des axes importants de circulation.

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU, il n'apparaît pas opportun de procéder à des modifications de zonage en l'absence de demandes expresses des propriétaires des parcelles concernées.

Concernant le front bâti de la rue Albert Priolet, il n'est pas envisagé de démolition des bâtis existants. Il faut surtout souligner que le retrait graphique imposé à l'alignement de cette rue ne vient pas remettre en cause l'implantation des constructions existantes. L'existence de ce retrait graphique implique uniquement qu'en cas d'évolution du foncier, toute nouvelle construction devra s'implanter au-delà du retrait graphique. Cette règle permet surtout de créer et d'anticiper une perspective paysagère future plus qualitative sur cet axe de circulation.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

*De même nous redisons comme lors de la révision ou de la modification simplifiée que nous ne comprenons pas pourquoi la zone UF a été partagée en deux zones l'une UD et l'autre*

*UDb. Ce sont les mêmes terrains, certains plus petits d'autres plus grands, Zone ex UF découpée le long du chemin du torreau et du chemin de la planche.*

### ***Voir 2 plans sur courrier***

*Ce passage en zone UD est à l'avantage des terrains qui sont passés de la zone ex UF en zone UD. En effet cela donne plus de constructibilité permettant de s'appuyer sur une limite séparative et 30% au lieu de 25% de surface constructible. Aussitôt le PLU voté, la maison de la maire-adjointe de l'urbanisme a été vendue, bénéficiant de ce changement. La maison était située sur un terrain étroit, elle pourra être agrandie en s'appuyant sur une limite séparative !*

### ***Voir Plan satellite sur courrier***

*On peut voir sur cette photo de satellite que la zone est homogène. Les photos aériennes montrent bien que tout ce quartier aurait dû être traité de la même façon à savoir laisser la zone ex UF devenir UD ou sinon mettre toute la zone ex UF en UDb. L'équité entre les habitants d'une même zone telle que la zone ex [JF, doit être la règle du bien vivre ensemble.*

#### Avis de la Ville :

Comme évoqué précédemment, le découpage des zones s'est opéré avec la volonté de correspondre au tissu urbain existant et à sa morphologie.

Le zonage en vigueur est celui approuvé en février 2019, suite à une procédure de révision générale. Les points évoqués dans cette observation ont également été commentés et expliqués dans le cadre de précédentes procédures d'évolution du document (révision, modification simplifiée n°1).

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU, il n'apparaît pas opportun de procéder à des modifications de zonage en l'absence de demandes expresses des propriétaires des parcelles concernées.

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

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

#### **4) Implantation des maisons sur un terrain profond**

*Nous avons signalé une incohérence concernant les terrains profonds en zone [JD (ex [JE)*

*Il en reste très peu, cela rendait inconstructible des terrains profonds.*

*Une rectification a lieu dans cette modification mais elle est insuffisante ! Nous l'approuvons mais elle doit être complétée.*

*Ce qui est écrit :*

*Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDa*

*Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une bande, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, de :*

- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;*
- 45 mètres pour une profondeur de terrain de plus de 50 mètres.*

*Il faut remettre comme cela était avant et comme c'est en zone UA :*

- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;*
- 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres ;*
- 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80 mètres.*

*Il reste peu de terrains profonds mais quartier sous-préfecture, c'étaient des terrains étroits et profonds, aussi quitte à corriger, corrigeons complètement !*

*Avis de la Ville :*

L'objectif de cette modification du PLU est de préserver les fonds de jardin pour les parcelles en lanières afin d'éviter un excès d'urbanisation en fond de parcelle, tout en tenant compte du fait que les parcelles de cette zone peuvent être de profondeur variable. Élargir la bande constructible pour les terrains les plus profonds ne permet pas un maintien de ces fonds de jardin.

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

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

La prise en compte de cette observation engendrait vraisemblablement un risque de densification sur ces parcelles au détriment des fonds de jardin.

*5) Nous nous opposons à la demande du Conseil Général de supprimer l'Espace Boisé classé sur le terrain du musée du Prieuré.*

*Nous souscrivons comme le département 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...)*

*Par contre nous ne sommes pas en accord avec la demande du département de ne pas baisser les hauteurs ni de diminuer l'emprise au sol.*

*Nous sommes pour abaisser les hauteurs de 21 m à 18 m le long des axes de circulation intense et de ne permettre que 50% au lieu de 60% d'emprise au sol.*

Avis de la Ville :

Il n'est pas possible de modifier le classement d'un espace boisé classé dans le cadre d'une procédure de modification. Une telle modification ne peut s'envisager que par une procédure de révision ou par une procédure de révision allégée. L'avis de la ville concernant les demandes du Département des Yvelines est exprimé dans la partie dédiée aux avis des Personnes Publiques Associées. Il convient de s'y rapporter.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme l'impossibilité de modifier le classement d'un espace boisé classé dans le cadre d'une modification de PLU.

6) *Nous avons demandé la liste des espaces boisés classés avec leur superficie, elle n'est toujours pas donnée dans ce PLU modifiée.*

Avis de la Ville :

La majorité des Espace Boisés Classés se situant en forêt, il ne semble pas opportun d'en dresser la liste.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

7) *Une grande partie du terrain du Carmel (qui a été vendu à un promoteur) est en espace boisé classé, comment se fait-il que sur le plan où sont mises les hauteurs de la zone UB, la partie EBC n'est pas mentionnée et cette partie du terrain a une hauteur qui lui est affectée or c'est inconstructible !*

Avis de la Ville :

Les espaces boisés identifiés sont effectivement non constructibles. L'inclusion dans cet espace d'une couleur dans le cadre du plan des hauteurs n'implique pas une perspective de

construction dans cet espace mais vise uniquement à ne pas laisser un grand espace blanc sur le plan, pouvant être sujet à confusion. De plus, il faut tenir compte du fait que le plan de hauteur de la zone UB ne fait pas office de plan de zonage : il définit uniquement des règles de hauteurs, et aucunement des prescriptions graphiques du PLU (Espace boisé classé, espace paysager protégé, bâti protégé etc.).

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage permet d'apporter une réponse claire à cette observation.

8) *Nous ne sommes pas en accord avec la demande de l'Université pour avoir moins d'exigences concernant les parkings.*

*Le parking Lisière Pereire sera probablement insuffisant pour les besoins de la Lisière Pereire aussi il ne faut pas compter sur ces places, de plus il est probable que les professeurs et les étudiants seront peut-être pour certains dans l'obligation d'utiliser une voiture. L'idée que ne pas prévoir de places de parking permet de supprimer des voitures nous semble une illusion.*

Avis de la Ville :

La Ville prend note de l'avis de l'EPESG concernant la demande du CY Cergy Paris Université et renvoie à ses réponses consultables dans le présent document à la suite des observations courrier n°2 et électronique 25, 51 et 55.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commentaire du commissaire enquêteur se trouve à la fin du thème "stationnement".

9) *Concernant les hauteurs sur le site de l'hôpital, 19 m est trop haut*

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 rez-de-chaussée 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 effectué 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.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'apporte pas d'arguments précis sur le bien-fondé ou non d'une hauteur à 19 mètres et le maître d'ouvrage justifie sa position de façon satisfaisante.

*10) On rajoute des coefficient divers biotope etc ...mais en même temps sur ce site de l'hôpital on va autoriser à construire les parkings sous les rues existantes ou à venir alors qu'il était prévu que ce soient des lieux en pleine terre et on parle de planter des arbres qui ne seront pas en pleine terre mais on va abattre deux cèdres centenaires et qui ont résisté aux constructions il y a plus de 50 ans ! Il était prévu de les garder, nous demandons que ces cèdres soient protégés.*

Avis de la Ville :

Les deux cèdres énoncés, ne sont pas identifiés sur un plan. 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, ces arbres ne sont soumis à aucune protection particulière au titre du PLU.

La possibilité d'implanter des espaces de parking sous les espaces publics relève de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de restructuration de l'Hôpital. La ville n'a donc pas à statuer sur cette remarque, hors sujet dans le cadre de la présente procédure, et qui sera traitée dans le cadre de la déclaration de projet.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

*11) Toujours pas d'étude de circulation pour prendre toutes ces décisions Il serait indispensable d'appliquer les dispositions de l'article L.11-1-4 du Code de l'urbanisme, càd de respecter des marges de recul de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75m de part et d'autre des axes à grande circulation comme la RN184, la RN 13 et la déviation, pour toute nouvelle construction.*

Avis de la Ville :

Le Plan Local d'Urbanisme respecte les règles issues de l'article L111-6 (l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme étant abrogé) qui interdit, en dehors des espaces urbanisés des communes, des constructions ou installations dans une bande de cent mètres de part et d'autre

de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Il n'est pas remis en cause le principe de cette interdiction qui ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés. Aussi, il n'apparaît pas envisageable et pertinent de prolonger le principe de cet article sur l'ensemble des axes fréquentés dans les secteurs urbanisés de la commune.

Enfin, en ce qui concerne l'étude de circulation, il faut noter qu'au regard de la faible portée de la présente procédure de modification du PLU, celle-ci a été dispensée d'étude d'impact. Néanmoins, une étude en vue de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021. A noter également que des études de circulation ont été réalisées pour le quartier de l'Hôpital dans le cadre de l'étude d'impacts.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce projet de modification n'est pas soumis à une étude de circulation. Toutefois le PLU permettant, à terme, une certaine densification, il est nécessaire que cette étude soit lancée au plus tôt.

*12) De même toujours pas de mesures régulières voire permanentes concernant les pollutions atmosphériques ! »*

Avis de la Ville :

L'enquête publique n'a pas vocation à traiter de ce sujet, cette question sera traitée durant la mise à disposition de l'étude d'impact du projet de reconversion du Site de l'Hôpital, à l'automne 2021. Néanmoins, à terme, le quartier de l'Hôpital a pour vocation de favoriser les mobilités douces (marche à pied et vélo par exemple). La commune porte également plusieurs projets de réalisation de cheminement pour les modes doux sur l'ensemble du territoire.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne rend pas dans le cadre de la présente enquête.

# CONSTRUCTIBILITE PROJETS RUE DE FOURQUEUX

## SECTEUR PROJET ADI, RUE DE FOURQUEUX

### Observation registre manuscrit n°1 et registre électronique n° 1

Monsieur Pierre Charcellay, Secrétaire de MVSGS, a écrit :

*« Il apparait selon le 1er alinéa de l'article 1 de l'arrêté en date du 18/12/2020 prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Germain-en-Laye qu'il est envisagé d'« adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain »*

*Dans le cadre de « L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE »(arrêté du 11/5/2021), nous, association de quartier de Mieux Vivre à St Germain Sud (MVSGS), voulons ici vous demander de modifier le PLU de manière à éviter dans le futur de vives contestations occasionnant mécontentements et frustrations des riverains vis-à-vis d'un projet récent.*

*Il s'agit du projet du 27 rue de Fourqueux dont je retrace ci-dessous l'historique, avec les références aux documents en pièce jointes :*

- 1. Vives inquiétudes sur le projet ADI : Courrier de MVSGS le 26 janvier 2020 à l'attention de M. le Maire*
- 2. Vives inquiétudes réaffirmées par les riverains immédiats : courriers des :*
  - a. 24 mai 2020 (13 familles directement concernées à l'attention de M. le Maire)*
  - b. 25 mai 2020 (9 familles du projet Windsor situé au 37 rue de Fourqueux à l'attention de Mme Marillys Macé, Maire adjointe en charge de l'urbanisme)*
- 3. Invitation à une 1ère présentation à l'association du projet ADI en mairie le 1er juillet 2020 ; voir aussi supports de présentation de MVSGS et des riverains pour cette réunion*
- 4. Confirmation des inquiétudes et du rejet du projet : Courrier de MVSGS 6 juillet 2020 à l'attention de M. le Maire*
- 5. Rejet du projet par la mairie : arrêté de refus du PC le 3/9/2020*
- 6. S'ensuit une période pendant laquelle ADI conteste l'arrêté de refus de la mairie (information de la mairie, pas de pièce justificative)*
- 7. MVSGS apprend le 11 mars 2021 que le promoteur a déposé un autre permis pour un projet réduit*
- 8. Une nouvelle réunion de présentation est organisée le 31 mars ; le compte rendu de réunion de MVSGS note que le projet a été insuffisamment revu à la baisse (niveau réduit que sur une partie et ensemble trop massif) :*

- La modification consiste à baisser l'immeuble d'un étage dans sa seconde moitié, coté fond de l'Allée des Carrières, soit 250m<sup>2</sup> de surface habitable en moins. La partie coté rue de Fourqueux et début de l'allée des Carrières est inchangée*
- Le projet consiste en 42 logements versus 46 dans la version précédente ; les parkings sont au nombre de 72 (versus 79).*

- *Le potentiel de surface habitable :*

§ • *Potentiel du terrain : 3 250 m<sup>2</sup>*

§ • *1er projet : 2 870 m<sup>2</sup>*

§ • *2ème projet : 2 614 m<sup>2</sup>*

9. *MVSGS et des riverains sollicitent une réunion avec le Maire pour recueillir son avis sur la procédure en cours et le nouveau projet ADI ; cette réunion a lieu le 17 mai 2021 : malgré son refus de négocier davantage, le promoteur est prié de faire un effort supplémentaire (i.e. a minima un étage de moins sur toute la longueur de l'immeuble) Il nous semble très clair que si on peut regretter l'attitude et la rigidité du promoteur ADI, ainsi que l'absence de concertation au début du projet malgré la signature de la charte par ce promoteur, l'origine du différent est un PLU inadapté par rapport aux zones pavillonnaires autour de la rue de Fourqueux autorisant des constructions bien trop denses et bien trop hautes.*

*Les différents courriers et échanges répètent les raisons du rejet du projet par les riverains : passer de 2 à 40 logements est une hérésie en termes d'architecture, de concentration et de développement durable.*

*Nous voudrions donc que la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intègre les changements nécessaires pour des constructions en zone UB moins denses et moins hautes, en harmonie avec les pavillons avoisinants.*

*Des représentants de MVSGS et des riverains passeront vous voir lorsque vous recevrez le public à partir du 14 juin dans le cadre de l'enquête publique. Cela permettra d'échanger autant que nécessaire et de comprendre en quoi consistent les modifications résumées à l'article 1 de l'arrêté mentionné ci-dessus et en quoi elles éviteront tant de désagréments dans le futur.*

*Nous sommes à votre disposition pour tout échange, et dans l'attente de vous rencontrer, vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos sincères salutations.*

*PJ : telles qu'énoncées ci-dessus points 1 à 5 (7 documents)*

*Copie aux riverains impactés »*

### **Observation registre électronique n° 3**

*MVSG Sud a écrit :*

*« Baisser densité et hauteurs le long de la rue de Fourqueux*

*L'association « Mieux vivre à St Germain Sud » MVSGS observe que la « couture nord-sud du territoire » telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 2 (chapitre 3 : Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables page 32) mise en place dans le PLU approuvé en 2019 est incompatible avec la typologie urbaine telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 1 (chapitre 2.5 : Les typologies urbaines et architecturales page 108).*

*Il faut donc revoir à la baisse densité et hauteurs de constructions futures en se rapprochant le plus possible de la zone UD avoisinante et cohérente, elle, avec la typologie du quartier.*

*Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux sur le plan des hauteurs, à :  
- modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% selon le projet actuel*

de modification n°1, et

- modifier les hauteurs au faitage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1, même si les hauteurs de la zone UD eues été plus adaptées à la typologie urbaine (10 et 7 mètres).

Ceci correspond à des bâtiments un peu moins imposants et un peu moins hauts (R+2+combles au lieu de R+3+combles au point bas).

Il y est préservé la possibilité de densifier mais dans l'esprit du PLU et de la charte pour promoteurs.

Il est aussi important de noter que les 3 projets immobiliers récents le long de la rue de Fourqueux ont revu significativement à la baisse leur projet par rapport aux possibilités théoriques actuelles du PLU, ceci soit à la suite de concertations avec la mairie et les riverains, soit à la suite de refus de permis de construire sur la base d'éléments de cohérence avec le tissu pavillonnaire existant.

L'annexe 1 détaille les récents PLU et les parties objet des demandes. »

#### **Observation registre électronique n° 4**

MVSG Sud a écrit :

« Annexe 1 en complément de l'observation n°3 »

#### **Observation registre électronique n° 5**

MVSG Sud a écrit :

« Modifier le cadastre trompeur voire fallacieux

L'association « Mieux vivre à St Germain Sud » MVSGS souhaite que soit modifié la représentation de la parcelle n°144 sur laquelle actuellement les couleurs sont inversées, ce qui donne une fausse impression d'un gros immeuble déjà existant alors qu'il n'y a aujourd'hui qu'une petite maison le long de la rue de Fourqueux.

Voir schémas en annexe 2 »

#### **Observation registre électronique n° 6**

Monsieur François demnard a écrit :

« Concernant le secteur rue de Fourqueux, côté est (numéros impairs), il existe une incohérence majeure entre les discours officiels de la mairie et de Monsieur le Maire et le PLU. En voici la démonstration :

1 - Page 9 la pièce 2.2 - Rapport de présentation Partie 2 [Modification], il est indiqué : « (...) le PLU prévoit une évolution des espaces urbanisés dans le respect et la préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et de type paysager des zones, notamment sur les secteurs pavillonnaires et de type « villas ». Cela illustre une volonté d'organiser la densification du territoire de manière cohérente et garante de la qualité et du cadre de vie des Saint-Germainois ».

2 - Monsieur le Maire a écrit un courrier à tous les Saint Germanois dans le cadre des élections Régionales de juin 2021 : "Pourquoi je soutiens Valérie Pécresse", accompagné du programme détaillé de Valérie Pécresse qui indique page 16 : "Ville, stop à la loi du béton" "Protéger les quartiers pavillonnaires des excès de l'urbanisation".

3 - Ces affirmations sont en contradiction flagrante avec le PLU qui indique : « La vocation de cette zone (secteur est de la rue de Fourqueux) est de permettre le renouvellement urbain sur ces espaces urbanisés stratégiques et d'établir une couture nord-sud du territoire, de part et d'autre de la RN13 ». Cette stratégie de « couture » ne respecte ni ne préserve en aucun cas le secteur pavillonnaire en question puisqu'il le livre à la destruction par les promoteurs immobiliers.

Nous souhaitons donc que les modifications du PLU puissent mettre fin à la destruction programmée de ce secteur pavillonnaire, comme promis par Valérie Pécresse et Arnaud Péricard. »

### **Observation registre électronique n° 7**

Madame Pascale Anest a écrit :

« Le PLU est inadapté par rapport aux zones pavillonnaires autour de la rue de Fourqueux autorisant des constructions bien trop denses et bien trop hautes.

De manière à limiter autant que possible les rejets de projets par la population comme c'est le cas actuellement du projet ADI au 27 rue de Fourqueux, je formule les observations suivantes :

Observation N°1 : baisser densité et hauteurs le long de la rue de Fourqueux  
MVSGS observe que la « couture nord-sud du territoire » telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 2 (chapitre 3 : Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables page 32) mise en place dans le PLU approuvé en 2019 est incompatible avec la typologie urbaine telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 1 (chapitre 2.5 : Les typologies urbaines et architecturales page 108).  
Il faut donc revoir à la baisse densité et hauteurs de constructions futures en se rapprochant le plus possible de la zone UD avoisinante et cohérente, elle, avec la typologie du quartier. Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux sur le plan des hauteurs, à :

- modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% selon le projet actuel de modification n°1, et
- modifier les hauteurs au faitage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1, même si les hauteurs de la zone UD eues été plus adaptées à la typologie urbaine (10 et 7 mètres).

Il est aussi important de noter que les 3 projets immobiliers récents le long de la rue de Fourqueux ont revu significativement à la baisse leur projet par rapport aux possibilités théoriques actuelles du PLU, ceci soit à la suite de concertations avec la mairie et les riverains, soit à la suite de refus de permis de construire sur la base d'éléments de cohérence avec le tissu pavillonnaire existant.

*L'annexe 1 détaille les récents PLU et les parties objet des demandes.*

*Observation N°2 : modifier le cadastre trompeur voire fallacieux*

*Nous souhaitons aussi que soit modifié la représentation de la parcelle n°144 sur laquelle actuellement les couleurs sont inversées, ce qui donne une fausse impression d'un gros immeuble déjà existant alors qu'il n'y a aujourd'hui qu'une petite maison le long de la rue de Fourqueux.*

*En résumé, nous souhaitons préserver notre quartier et rue et garder l'authenticité de ses villas de début 20 ème siècle, pour info, 3 meulières dont la nôtre sont classées bâtiments remarquables, et d'autres le mériteraient amplement. Ainsi pour être en cohérence, il ne faut pas défigurer et transformer complètement le quartier. »*

### **Observation registre électronique n° 8**

Anonyme

*« Nous approuvons les propositions de l'association MVSG : en effet, elles préservent notre quartier des projets immobiliers surdimensionnés, tout en restant ouvertes à de petits projets qui pourraient contribuer au renouvellement urbain de la Zone UB, tout en restant en cohérence avec notre tissu pavillonnaire.*

*Avec cette revue à la baisse du PLU 2019, le projet ADI aurait été tout autre et probablement accepté par les riverains... »*

### **Observation registre électronique n° 9**

Monsieur Pierre Dechoux a écrit :

*« Nous reprenons à notre compte les observations de notre association de quartier MVSGS, comme suit. Nous sommes attachés à conserver le caractère pavillonnaire du quartier pour conserver les espaces verts actuels et éviter la concentration qu'amènerait les constructions grande hauteur.*

*Le PLU est inadapté par rapport aux zones pavillonnaires autour de la rue de Fourqueux autorisant des constructions bien trop denses et bien trop hautes. De manière à limiter autant que possible les rejets de projets par la population comme c'est le cas actuellement du projet ADI au 27 rue de Fourqueux, nous formulons les observations suivantes :*

*Observation N°1 : baisser densité et hauteurs le long de la rue de Fourqueux MVSGS observe que la « couture nord-sud du territoire » telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 2 (chapitre 3 : Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables page 32) mise en place dans le PLU approuvé en 2019 est incompatible avec la typologie urbaine telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 1 (chapitre 2.5 : Les typologies urbaines et architecturales page 108). Il faut donc revoir à la baisse densité et hauteurs de constructions futures en se rapprochant le plus possible de la zone UD avoisinante et cohérente, elle, avec la typologie du quartier.*

*Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux sur le plan des hauteurs, à :*

- *Modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% selon le projet actuel de modification n°1,*
- *Modifier les hauteurs au faîtage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1, même si les hauteurs de la zone UD eues été plus adaptées à la typologie urbaine (10 et 7 mètres).*

*1 Pièce jointe (plans des hauteurs objet de l'observation n° 4) »*

### **Observation registre électronique n° 10**

Monsieur Chalandon a écrit :

*« Ci-dessous mes observations sur les modifications du PLU*

*Observation numéro 1 : Il est indispensable de baisser la densité et les hauteurs des futurs bâtiments le long de la rue de Fourqueux.*

*Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux à modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40 %, et non pas à 50% selon le projet actuel de modification n°1.*

*Nous souhaitons modifier les hauteurs au faîtage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification numéro 1.*

*Observation numéro 2 : Nous souhaitons aussi que soit modifié la représentation de la parcelle n°144 sur laquelle actuellement les couleurs sont inversées, ce qui donne une fausse impression d'un gros immeuble déjà existant alors qu'il n'y a aujourd'hui qu'une petite maison le long de la rue de Fourqueux. »*

### **Observation registre électronique n° 11**

Monsieur et Madame Simon Cédric ont écrit :

*« Nous approuvons les propositions de l'association MVSG : en effet, elles préservent notre quartier de la pression immobilière grandissante.*

*Les projets en cours sont effrayants et vont encore dégrader les conditions de circulation déjà difficilement acceptables.*

*C'est toute l'harmonie et l'équilibre de Saint Germain en laye qui est en jeu : une ville verte où il fait bon vivre. Préservons cette identité ! »*

### **Observation registre électronique n° 14**

Monsieur Nicolas Bruno a écrit :

*« Nous reprenons à notre compte les observations de l'association de quartier MVSGS, comme suit. Nous sommes attachés à conserver le caractère pavillonnaire du quartier pour*

conserver les espaces verts actuels et éviter la concentration qu'amènerait les constructions grande hauteur.

Le PLU est inadapté par rapport aux zones pavillonnaires autour de la rue de Fourqueux autorisant des constructions bien trop denses et bien trop hautes. De manière à limiter autant que possible les rejets de projets par la population comme c'est le cas actuellement du projet ADI au 27 rue de Fourqueux, nous formulons les observations suivantes: Observation N°1 : baisser densité et hauteurs le long de la rue de Fourqueux MVSGS observe que la « couture nord-sud du territoire » telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 2 (chapitre 3 : Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables page 32) mise en place dans le PLU approuvé en 2019 est incompatible avec la typologie urbaine telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 1 (chapitre 2.5 : Les typologies urbaines et architecturales page 108). Il faut donc revoir à la baisse densité et hauteurs de constructions futures en se rapprochant le plus possible de la zone UD avoisinante et cohérente, elle, avec la typologie du quartier. Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux sur le plan des hauteurs, à : -modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% selon le projet actuel de modification n°1, et-modifier les hauteurs au faîtage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1, même si les hauteurs de la zone UD eues été plus adaptées à la typologie urbaine (10 et 7 mètres). »

**Observations registre électronique n° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 46, 47, (strictement identiques)**

Mesdames et Messieurs : Arnaud Meunier, Yves Boré, Jérôme Augereau, Anne-Florence Boutier, Jean Philibert, Stéphane Chalandon, Hélène de Fumichon, M et Mme Hartani, Ioana Mera Daniels, Ioana Mera Daniels, Christopher Daniels, Denise et Patrick Chopelin, Denise et Patrick Chopelin, J P Cauvin, Pascal Fouque, Olivier et Fabienne de Bandt, Sébastien Glais, Claude et Marie-Agnès Chotard, Emmanuelle et Sébastien DEC, Famille Decroix (Gabriel, Patrick, Marie Alix), Jocelyne Banfi ont écrit :

*« Le PLU actuel de la ville de Saint Germain en Laye pour le quartier Sud est inadapté par rapport aux zones pavillonnaires autour de la rue de Fourqueux car il autorise des constructions bien trop denses et bien trop hautes. De manière à limiter autant que possible les rejets de projets immobiliers par la population comme c'est le cas actuellement du projet ADI au 27 rue de Fourqueux, nous formulons les observations suivantes:*

*Observation N°1 : baisser densité et hauteurs le long de la rue de Fourqueux*

*La « couture nord-sud du territoire » telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 2 (chapitre 3 : Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables page 32) mise en place dans le PLU approuvé en 2019 est incompatible avec la typologie urbaine telle que décrite dans le Rapport de présentation Partie 1 (chapitre 2.5 : Les typologies urbaines et architecturales page 108).*

*Il faut donc revoir à la baisse densité et hauteurs de constructions futures en se rapprochant le plus possible de la zone UD avoisinante et cohérente, elle, avec la typologie du quartier.*

*Cela revient, pour les parties en orange le long de la rue de Fourqueux sur le plan des hauteurs, à :*

*- modifier les règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% \*selon le projet actuel de modification n°1, et*

*- modifier les hauteurs au faitage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1, \*même si les hauteurs de la zone UD eues été plus adaptées à la typologie urbaine (10 et 7 mètres)\*.*

*Ceci correspond à des bâtiments un peu moins imposants et un peu moins hauts R+2+combles au lieu de R+3+combles au point bas).*

*Il y est préservé la possibilité de densifier mais dans l'esprit du PLU et de la charte pour promoteurs.*

*Il est aussi important de noter que les 3 projets immobiliers récents le long de la rue de Fourqueux ont revu significativement à la baisse leur projet par rapport aux possibilités théoriques actuelles du PLU, ceci soit à la suite de concertations avec la mairie et les riverains, soit à la suite de refus de permis de construire sur la base d'éléments de cohérence avec le tissu pavillonnaire existant.*

*Observation N°2 : modifier le cadastre trompeur voire fallacieux*

*Je souhaite aussi que soit modifié la représentation de la parcelle n°144 sur laquelle actuellement les couleurs sont inversées, ce qui donne une fausse impression d'un gros immeuble déjà existant alors il n'y a aujourd'hui qu'une petite maison le long de la rue de Fourqueux. »*

### **Observation registre électronique n° 21**

M et Mme Rocchetti Giulio et Marilena, Mme Rondu Nicole, Mme Fenain Françoise, M et Mme Droumenq J-Paul et Elisabeth ont écrit :

*« Révision n°1 du PLU : abaisser la densité et les hauteurs le long de la rue de Fourqueux. Nous approuvons toutes les observations et propositions de l'Association MVSGS, en particulier portant sur :*

*- la limitation de la densité,*

- la limitation de l'emprise au sol pour passer de 60 à 40%
- et la limitation de la hauteur admissible au faitage et à l'égout respectivement de 12 et 9 mètres le long de la rue de Fourqueux, en cohérence avec la typologie du quartier déposée par les copropriétaires du 21 rue de Fourqueux »

Avis de la Ville concernant les règles de la zone UB et l'ensemble des commentaires rappelés ci-dessus :

Il convient dans un premier temps de rappeler qu'il n'appartient pas à la ville de se positionner sur les projets en cours et sur le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.

La typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur le côté Est de la rue. Il ne peut donc être envisagé une hauteur maximale uniformisée à l'échelle de l'ensemble de la zone UB. C'est ainsi qu'afin de garantir une insertion des projets de qualité avec les formes urbaines de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux, l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots ont été apaisées.

De même et comme indiqué précédemment, la production de logement sur la commune doit suivre les orientations du SDRIF (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la TOL (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation (PLU révisé approuvé en février 2019). Le passage d'une emprise au sol maximale de 50 à 40% et une baisse de la hauteur du bâti de manière généralisée sur la rue de Fourqueux, iraient à l'encontre de sa vocation de densification et par conséquent des besoins de la ville en matière de production de logements.

De plus, il n'est pas possible de comparer les deux rives (paire et impaire) de la rue de Fourqueux, l'une étant en zone UD, dédiée au tissu pavillonnaire et l'autre en zone UB. En effet, les caractéristiques et les vocations de ces zones étant différentes, les deux rives ne doivent pas être considérées comme une même entité avec une réglementation identique.

Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que la vocation d'un règlement de Plan Local d'Urbanisme n'est pas nécessairement de figer les formes urbaines.

Dans son avis en tant que Personne Publique Associée, le Département des Yvelines rappelle que les règles de la zone UB définie dans le PLU doivent être destinées à conforter sa densité urbaine, et doivent donc se traduire par des règles d'emprise au sol maximum et de hauteur maximale importantes.

La ville formule donc une position de conciliation de ces objectifs avec la préservation du cadre de vie et l'insertion satisfaisante des projets dans l'existant.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Par sa réponse le maître d'ouvrage confirme son choix d'être passé d'une hauteur de 12 à 9 mètres à l'égout du toit et de 15 à 12 mètres au faîtage ainsi qu'une réduction de l'emprise au sol de 60 à 50%. Il ne donne que partiellement satisfaction aux observations qui demandaient de limiter l'emprise au sol à 40%.

Avis de la Ville concernant l'erreur de cadastre :

Le fond de plan du Plan Local d'Urbanisme est le cadastre émis par les services de la DGFIP. Les administrés sont invités à se rapprocher de cette entité pour toute modification.

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire

## **PROJET AFC RUE DE FOURQUEUX**

**Observation registre électronique n° 26**

Famille Burgos Nathalie / Chambrey Alain, famille Gilles Burgos, copropriétaires au 2 allée des Carrières, ont écrit :

*« Pour faire suite à notre entrevue du mercredi 23 juin, je vous confirme, par écrit, notre adhésion aux propositions de l'association MVSGS qui préservent notre quartier de projets immobiliers surdimensionnés, tout en restant ouvertes aux projets raisonnables, aptes à renouveler l'espace urbain en cohérence avec le tissu pavillonnaire.*

*Nous tenons par ailleurs à vous rappeler le principal sujet de nos échanges, à savoir, notre totale incompréhension des dernières décisions de la ville qui vont à l'encontre de sa volonté d'organiser la densification du territoire de manière cohérente et garante du cadre de vie des riverains .*

*D'une part, son soutien à deux projets immobiliers très denses, dont celui > du promoteur ADI au 27 rue de Fourqueux complètement démesuré. Celui-ci représenterait 42 logements sur une superficie de 1800 m2, autrement dit un nombre de logements proche de celui de la résidence Windsor, sur un terrain 3 fois plus petit. Ce dernier projet, malgré ses dimensions récemment revues à la baisse, soulève aujourd'hui un rejet unanime des riverains.*

*D'autre part, l'absence de réponse du service de l'urbanisme (à la limite de l'irrespect) face*

*aux multiples tentatives de contact du promoteur AFC pour déposer un projet raisonné au 33 rue de Fourqueux. Ce projet est aux antipodes du projet ADI, avec ses 14 logements sur une superficie de 1100m<sup>2</sup> ; il est en deçà des normes de la modification n°1 du PLU. Le promoteur a délibérément limité son emprise au sol à 33% de la superficie du terrain par souci de préserver le site d'un projet trop dense et de créer plus de 550m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 50% de l'assiette foncière du projet qui sera végétalisée.*

*Le projet a l'adhésion du quartier, ayant été présenté aux riverains mitoyens et à l'association MVSGS, laquelle a relevé la différence d'échelle entre les projets ADI et AFC.*

*A ce jour, aucun des acteurs à qui a été présenté le projet AFC n'est capable d'expliquer*

*les raisons du refus par la mairie du plus petit des 3 projets immobiliers dont nous parlons ici.*

*D'où nos interrogations :*

*Dans quelle mesure une mairie peut-elle frapper d'alignement des propriétaires avec un PLU en 2019, déclarer leur zone d'habitation "à vocation de renouvellement urbain", accepter un projet immobilier démesuré mitoyen de leur habitation, et en même temps, leur refuser de vendre à un promoteur, dont le projet respectueux du quartier est accepté par les riverains ?*

*J'espère que votre rapport, monsieur le commissaire, nous permettra d'avoir des réponses intelligibles de la mairie. »*

### **Observation registre électronique n° 53**

Madame et Monsieur Inga et Gero Zenner ont écrit :

*« Habitants depuis presque 40 ans 4 Allée des Carrières, membre de l'association MVSGS depuis longtemps nous vous confirmons notre adhésion aux propositions de notre association qui préservent notre quartier de projets immobiliers surdimensionnés, tout en restant ouverts aux projets raisonnables, aptes à renouveler l'espace urbain en cohérence avec le tissu pavillonnaire.*

*Par la vente d'une partie de notre terrain depuis début 2021 ensemble avec la vente de nos voisins Burgos au promoteur AFC nous voulons participer dans cet esprit à la restructuration acceptable pour les habitants du quartier du tissu urbain mixte existant avec pavillons et immeubles.*

*Le promoteur AFC étant le premier à nous proposer de pouvoir vivre dans notre maison à côté de son petit immeuble exemplaire sans avoir remords et regrets.*

*Dans le même contexte nous partageons totalement l'analyse de la situation et les jugements exprimés de nos voisins Burgos (voir observation No 26) lors de l'entrevue (Mme Nathalie Burgos) avec vous le 23.06. : c.à.d. surtout la comparaison des deux projets ADI et AFC: ADI, un grand projet de 42 logements qui semble démesuré par rapport à la taille du terrain*

*et le caractère pavillonnaire autour et le projet AFC, un petit immeuble avec initialement 16 logements seulement au 33 rue de Fourqueux bien intégré dans l'environnement du quartier.*

*En plus : le promoteur AFC avec maintenant seulement 14 logements au lieu de 16. 5 parkings en moins et en deçà des normes de la modification n°1 du PLU a délibérément limité son emprise au sol à 33% de la superficie du terrain par souci de préserver le site d'un projet trop dense et de créer plus de 550 m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 50% de l'assiette foncière du projet qui sera végétalisée. Le projet a l'adhésion du quartier, ayant été présenté aux riverains mitoyens et à l'association MVSGS.*

*L'appréciation des deux projets d'aménagement par la municipalité nous semble donc incompréhensible et injuste sur le secteur du quartier de la Rue de Fourqueux et donne l'impression d'une certaine incohérence quant à sa volonté d'organiser la densification du territoire de manière cohérente et garante du cadre de vie des riverains. Nous espérons aussi que le retard du dossier AFC causé par l'urbanisme depuis janvier 21 trouvera après sa troisième présentation et le dépôt du dossier par AFC début juillet (semaine 27) enfin l'instruction que le projet AFC mérite.*

*J'espère que votre rapport, Monsieur le commissaire, favorisera des solutions d'aménagement plus équitables et cohérentes, conciliant le développement urbain de la ville et les intérêts des riverains pour contribuer comme l'exprime notre président MVSGS à retrouver « un urbanisme apaisé » que tout le quartier souhaite. »*

#### Avis de la Ville :

Comme indiqué ci-avant, il convient de noter qu'il n'appartient pas à la ville de se positionner sur les projets en cours et le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU. L'ensemble des enjeux évoqués dans le paragraphe dédié aux observations sur le projet ADI et les évolutions apportées par la modification à la zone UB et plus spécifiquement la rue de Fourqueux s'applique également ici.

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

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

## **DIVERS RUE DE FOURQUEUX**

### **Observation courrier n° 5**

La famille Dyja (Marie Agnès, François, Florence et Catherine) ont écrit :

*« Nous sommes contre la densification du quartier sud de Saint-Germain-en-Laye spécialement le long de la rue de Fourqueux. L'infrastructure entre autres ne permet pas l'implantation de nouveaux immeubles »*

### Avis de la Ville :

Comme ci-avant précisé, la typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur le côté Est de la rue. Toutefois, cette vocation de secteur propice au renouvellement urbain de la zone doit composer avec le tissu pavillonnaire existant.

C'est pourquoi, afin de garantir une insertion des projets de qualité, l'emprise au sol maximale des constructions a été abaissée et la hauteur maximale a été redéfinie uniquement au sein de certains îlots, en particulier dans le secteur de la rue de Fourqueux.

L'abaissement limité de l'emprise au sol et la redéfinition de la hauteur maximale uniquement dans certains îlots ne remet pas en cause la philosophie de la zone UB qui constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation (PLU révisé approuvé en février 2019) pour permettre à la commune de suivre les orientations du SDRIF et de la TOL en matière de production de logements.

Ainsi, si dans son avis de Personne Publique Associée, le Département des Yvelines s'interroge sur l'opportunité de passer l'emprise au sol maximale des constructions de 60 à 50%, une réduction de l'emprise de seulement 10 points de pourcentage permet un compromis entre les différents objectifs marquant cette zone.

Concernant les infrastructures, il faut rappeler que tout projet de construction nouvelle implique la réalisation de stationnements qui lui sont propres. L'accès aux zones de stationnement privées sont étudiées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin que la sécurité publique ne soit pas remise en cause. Concernant la capacité des infrastructures existantes, il est à noter que l'élaboration d'un plan de circulation à l'échelle de la ville débutera à l'automne 2021.

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

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage est confronté à des positions contradictoires entre des volontés supra communales de densification, la préservation de l'existant de la part de certains habitants et le souhait de propriétaires voulant valoriser leur foncier. Il lui revient de faire des choix qui sont de sa responsabilité et dans l'intérêt général.

### **Observation courrier n° 7**

Monsieur Philippe Bros a écrit :

*« J'habite depuis 40 ans à l'adresse indiquée. Longtemps président de l'association des résidents de la rue de Fourqueux, je me suis attaché à défendre et préserver, avec la compréhension des municipalités précédentes, l'équilibre urbain de ce quartier avec sa zone pavillonnaire sans interruption, ses résidences des n°15, 39 et 41 entourées de vastes espaces verts, sa gendarmerie parfaitement intégrée au tissu urbain.*

*Force est de constater que le nouveau PLU autorisant une densification de centre-ville circonscrite entre les n°13 et l'allée des Carrières a favorisé deux projets de construction d'immeubles qui viennent rompre cet équilibre. Il ne s'agit pas moins de 100 logements supplémentaires avec parkings associés, puisque depuis la réfection de la rue il est impossible de se garer sur les trottoirs, sauf quelques places autorisées pour parking temporaire. Cela nécessitera physiquement l'artificialisation de 4700 m<sup>2</sup> de terrain. Y-a-t-il une cohérence avec les recommandations de la direction de l'environnement en lie de France visant à préserver en grande couronne les ressources en eau potable et la nouvelle directive adressée aux préfets pour veiller à contrôler l'artificialisation des sols en France. Il ne s'agit pas d'une extension urbaine marginale car elle entraînerait une augmentation des riverains d'environ 250 personnes soit presque le doublement des effectifs actuels des riverains. D'autre part a-t-on évalué les nuisances qu'apporteraient les deux énormes chantiers, s'étalant sur 2 ans et menés de façon concomitante, en bordure d'une route départementale au trafic très dense.*

*Cette voie de contournement obligée subit une circulation soutenue de voitures, d'utilitaires et de camions, en particulier à grand gabarit déviés obligatoirement depuis la RN 13. A ce bilan carbone défavorable et qui le restera, faut-il ajouter celui apporté par deux massives constructions. Le « coin » situé entre la RN 13 et la rue (dans les anciens plans elle s'appelait d'ailleurs la route de Fourqueux) est affecté par la pollution automobile. Certains soirs cela sent vraiment la « bagnole » et non le Bel-Air comme était surnommée Saint Germain du temps de la Révolution.*

*On peut regretter que ce projet d'urbanisation qui bouleverse les conditions d'habitat ait été mené dans l'opacité sans la moindre concertation avec la « population » du quartier. Nous en tant que riverains du 25/27 et allée des Carrières avons dû subir un face à face stérile avec un promoteur obtus et incompétent tandis que les services de la Mairie se réfugiaient derrière le secret d'instruction des dossiers.*

*En tant que citoyen et citoyen je ne peux que partager l'opinion d'un juriste patenté professeur de droit public à Panthéon Sorbonne : « nous assistons à un certain nombre de reculs du droit des citoyens à la participation, reconnue pourtant par la Constitution (article 7 de la Charte de l'environnement) et par le Conseil constitutionnel. Au nom de la croissance et de l'efficacité, les possibilités de contester certains projets susceptibles de porter atteinte à l'environnement se sont considérablement réduites. La loi ASAP relative à la simplification et à l'accélération de l'action publique, promulguée en décembre 2020 ne fait que parachever cette évolution. » (Mr Loïc Blondiaux).*

*Le projet « Domaine des Lys » au n°13, exposé par une publicité mirobolante bien avant que le permis de construire soit accordé, ne souffre apparemment pas de contestation car il se situe dans le prolongement des immeubles du n°15 et remplace un petit ensemble de bureaux. Il reste à voir si la promesse « du parking pour tous » est techniquement possible. Je peux faire remarquer que le projet comporte cinq niveaux habitables alors que l'immeuble*

*voisin au n°13 n'en comporte que quatre avec garages en RDC. Densification modérée ? On peut se poser la question. D'autre part si le but est de freiner la pression sur les prix de l'immobilier, c'est loupé, car un studio de 35 m2 y est proposé à 330 000 euros alors qu'un studio équivalent au centre-ville l'est à 300 000 euros. Les investisseurs et spéculateurs ont fait de nos villes des actifs inscrits en portefeuille en densifiant et construisant avec des bénéfices toujours plus importants.*

*Le projet d'immeuble d'ADI Promotion au 25/27 rue de Fourqueux a suscité par contre une vive et légitime protestation des riverains car surdimensionné, s'encastrant littéralement dans un environnement pavillonnaire et dénaturant ce dernier. La Mairie de Saint Germain a donc refusé le permis. Mais le promoteur s'obstine encore en présentant un projet à peine modifié. Face aux ambiguïtés des services de la Mairie à notre égard, manifestées lors de la réunion du 31 mars 2021, j'ai adressé à Monsieur le Maire, le 3 mai 2021, une démonstration que je crois rigoureuse, démontrant l'infaisabilité d'un parking sur ce site pour des contraintes proprement physiques.*

*En premier lieu la surface disponible de 1660 m2 n'autorise que 40 à 45 places sur deux niveaux- alors que le promoteur annonce 72 places ! Ce projet entraînerait une artificialisation totale du sol et la destruction irrationnelle du pavillon le plus récent de la rue au n°25 alors que dans le même temps le gouvernement incite par des dispositions fiscales à rénover l'ancien —ce qui se fait depuis 40 ans dans la rue- plutôt que de détruire.*

*En second lieu, la présence d'une nappe d'eau souterraine à niveau constant au milieu du terrain à trois mètres environ du sol, sur une profondeur de trois mètres, interdit la création d'un niveau de parking en sous-sol. Comme je ne suis pas encore sûr d'avoir été pris au sérieux, je cite cette information glanée sur internet : « à Morang sur Oise, un immeuble de 15 mètres de haut (comme le projet ADI) constituant une verrue dans un paysage pavillonnaire a nécessité la construction d'un parking enserré dans une nappe phréatique. Suite à des infiltrations d'eau, une pompe a dû être installée en sous-sol associée à un bassin de rétention. L'eau faisant partie d'un réseau souterrain le pompage est quasi permanent ».*

*Alors même que le promoteur a osé tenter un recours sur le refus de permis de construire, il est grand temps de revenir à la raison contre la démesure et de reclasser le site de l'allée des Carrières en « secteur à faible capacité de densification et de mutation », c'est-à-dire confirmer la continuité pavillonnaire de la rue entre les n°13 et 39. »*

#### Avis de la Ville :

Comme déjà rappelé, il est important de noter que la présente procédure de modification du PLU, n'a pas vocation de permettre à la Ville de se positionner sur tels ou tels projets refusés, accordés ou encore projetés.

Sur la remarque plus générale relative à la préservation du tissu urbain de la rue de Fourqueux, il faut encore noter que la typologie urbaine de ce secteur est définie par une

mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations, notamment sur le côté Est de la rue.

C'est effectivement afin de garantir une insertion des projets de qualité dans le tissu existant sans remettre en cause la vocation de renouvellement urbain de la zone, que l'emprise au sol maximale des constructions a été abaissée de 60 à 50 % et la hauteur maximale des constructions été redéfinie uniquement au sein de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux.

Pour ce qui est de la réalisation du parking, il appartient à chaque maître d'ouvrage de projet de faire réaliser les études nécessaires à la faisabilité d'un parking. De même, il appartiendra aux maîtrises d'ouvrage du projet de prévoir les mesures nécessaires pour limiter les nuisances de chantier, dans le respect de la charte promoteur mise en place par la ville.

Concernant les conséquences sur le marché immobilier, la ville n'a pas pour objectif d'influer positivement ou négativement sur le prix du foncier communal. Les règles d'urbanisme indiquées dans le PLU existent pour garantir un cadre de vie le plus valorisant possible pour les administrés, tout en répondant aux objectifs supra communaux de production de logement.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage est confronté à des positions contradictoires entre des volontés supra communales de densification, la préservation de l'existant de la part de certains habitants et le souhait de propriétaires voulant valoriser leur foncier. Il lui revient de faire des choix qui sont de sa responsabilité et dans l'intérêt général.

### **Observation registre électronique n° 58**

Madame Jeanne Kroely a écrit :

*« Dans le PLU de 2005 (celui en vigueur avant celui de 2019), le 12 rue de Fourqueux et les parcelles adjacentes étaient en zone UDa, zone définie comme : "zone située en périphérie du centre ancien, comportant des bâtiments d'habitation dans un environnement aéré et verdoyant qu'il y a lieu de préserver". L'ensemble est délimité topographiquement par la rue Jean Jaurès et la rue de Fourqueux qui remonte vers le Musée Maurice Denis à partir de la place d'Aschaffenburg.*

*Depuis le PLU de 2019, les parcelles sont restées ensemble dans la même zone (désormais appelée UAa) sauf le 12 rue de Fourqueux qui est passé en zone UB définie comme porteuse de renouvellement urbain (plusieurs parcelles n° 214, 215, 153 pour une adresse). Cette adresse, avec un bâtiment unique existant (mais découpée en plusieurs parcelles), est donc isolée et adjacente à un ensemble d'habitations en zone UAa (situation paradoxale d'un point de vue topographique).*

*Actuellement la hauteur autorisée pour le 12 rue de Fourqueux indiquée dans le plan de zone UB est de 12m au faîtage et 9m à l'égout. Dans la modification n°1 du PLU en cours, soumise à enquête publique, les hauteurs autorisées de la zone UB sont augmentées : "Par ailleurs, outre cette modification du plan des hauteurs, est introduite la possibilité de développer différentes formes urbaines, de sorte que le faux mansart assimilable à un toit terrasse ne soit pas l'unique forme urbaine développée en zone UB, notamment dans le cadre d'une maximisation de la surface de plancher d'une construction. Il est donc introduit des éléments complémentaires aux réflexions en termes de faîtage/égout pour les toits terrasses : un étage supplémentaire (en toit terrasse ou en toit à pente) en retrait d'au moins 1,5m est autorisé sur les toits terrasses." (P36 du rapport de modification du PLU) ce qui donne : "La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 du Plan général des hauteurs de la zone UB. \*Pour les constructions comportant un toit terrasse, un étage supplémentaire d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou de 3 mètres à l'acrotère est autorisé avec un retrait imposé de 1,50 mètre par rapport à la façade donnant sur les voies et emprises publiques\*." (p66).*

*En conséquence, l'écart des possibilités de construction avec la zone UAa va être accentué. S'agissant du 12 rue de Fourqueux, les nouvelles possibilités permettent la réalisation de bâtiments en plus grand décalage avec les constructions immédiates existantes, portant atteinte à ces dernières du fait de constructions de plus fortes hauteurs. Cela altère également l'harmonie urbaine de la zone, constituée majoritairement de maisons individuelles anciennes (première moitié du 20ème siècle).*

*Nous suggérons donc de reconsidérer la zone applicable au 12 rue de Fourqueux et de la recatégoriser en zone UAa (situation historique avant 2019) afin que le renouvellement urbain reste dans la continuité de son environnement direct, ou à minima, de maintenir les contraintes actuelles UB au 12 rue de Fourqueux, sans augmentation supplémentaire des hauteurs autorisées. »*

#### Avis de la Ville :

Le zonage du PLU approuvé en février 2019 n'a fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure. La parcelle sise 12 rue de Fourqueux est donc en zone UB depuis cette date. Les évolutions entreprises notamment au niveau du plan des hauteurs, visent justement à assurer une bonne insertion des futurs projets de la zone UB à proximité des autres zonages du PLU, par la mise en place d'un épannelage. Au niveau du 12 rue de Fourqueux, la hauteur de la zone UAa (et non UDa) est égale à celle de la zone UB pour cette parcelle.

Le bâti de la parcelle sise 12 rue de Fourqueux constitue un repère urbain important, qui définit spatialement la place Saint Catherine et la limite de la zone UB.

Dans le cadre du respect des obligations de productions de logements, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation.

**La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation demandant un changement de zonage de la parcelle 12 rue de Fourqueux.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

**Observation registre électronique n° 61**

Madame Monique Dumont, Présidente de l'association E.P.E.S.G, a écrit :

*« Quelques remarques supplémentaires suite au premier dossier déposé, après lecture des courriers identiques mis sur le registre électronique*

*Je voudrais vous préciser que l'association E.P.E.S.G a été créée en 1990 pour empêcher un désastre, l'autoroute A 14 devant couper la forêt en deux et la Terrasse de Le Nôtre. Après un combat long et difficile, nous avons réussi avec Michel Pericard le député Maire, l'homme de la France défigurée à faire passer l'autoroute en grande partie en tunnel et une autre partie en tranchée couverte. Nous nous impliquons dans les dossiers concernant la forêt, l'environnement ou les transports etc ... toujours pour l'intérêt général.*

*Nous avons pris connaissance des remarques toutes identiques, sans même changer un mot de quelques personnes concernant la rue de Fourqueux.*

*Le secrétaire qui signe Mr Charcellay est celui qui n'a pas pu vendre sa maison au prix qu'il aurait souhaité, prix très supérieur au marché selon ce qui nous a été dit.*

*Ce qui nous surprend c'est que ces personnes ne disent rien concernant le projet situé un peu plus bas, dans un lieu plus dangereux, au carrefour avec la bretelle d'accès à la déviation (RN13) et le pont de la rue de Fourqueux. Le projet est très dense, il porte atteinte à l'environnement en abattant tous les arbres, pour sortir ce sera très risqué car juste au feu et pour entrer il faudra remonter toute la rue de Fourqueux pour redescendre et être du bon côté pour entrer.*

*La Ville voulait des hauteurs beaucoup plus importantes car elle voulait prévoir une densification, au départ il était envisagé 21 m, nous avons obtenu que cela soit conforme aux immeubles existants donc plus bas à savoir 15 m.*

*En bas de la rue de Fourqueux où va se construire le domaine du Lys il y a un immeuble de bureaux mais peu important et cet immeuble a moins de 30 ans, on le démolit pour mettre des habitants au plus près de la RN13 !*

*Ce projet n'avait pas encore le permis mi-juin, a-t-il été donné depuis ? Cependant la commercialisation a débuté le 19 juin. J'avais appelé en demandant s'ils avaient le permis :*

*la réponse non mais aucun problème, le Maire ne pourra pas refuser le permis à notre architecte, c'est pour cela que nous l'avons choisi !*

*Donc notre étonnement que ces personnes qui se liguent pour les problèmes de circulation qu'engendreraient un immeuble au 25 ne disent rien pour un projet beaucoup plus important au 13 rue de Fourqueux, 70 logements ! Défendent-ils un intérêt général ou un intérêt particulier ? Si on baisse les hauteurs quelques mètres plus haut, qu'on le fasse aussi pour la parcelle qui est située le long de la bretelle de la RN 13. Ceci aurait au moins une certaine cohérence.*

#### **Voir visuel de programme sur courrier**

*Nous pourrions demander à nos adhérents nombreux de copier chacun le même écrit, mais cela ne sert à rien qu'à alourdir l'enquête publique. »*

#### **Avis de la Ville :**

La Ville prend note des remarques de l'EPESG concernant la rue de Fourqueux. L'enquête publique n'a toutefois pas vocation à transmettre des informations concernant les permis de construire en cours d'instruction. Comme évoqué précédemment, les évolutions concernant la zone UB permettent un compromis entre la production de constructions apaisées et le respect des obligations de production de logement auxquelles la commune doit se conformer. Il n'est donc pas envisageable de baisser davantage les possibilités de construire sur cette rue, sans remettre en cause le projet communal approuvé en février 2019.

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

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire.

## **CONSTRUCTIBILITE PROJET RUE CROIX DE FER/CLOS MAGLOIRE**

#### **Observation registre manuscrit n°5**

Monsieur Vincent Jacquemet, parcelle AV 214, a écrit :

*« Objet : projet Immobil sur 7 parcelles entre les rues de la Croix de Fer et du Clos Magloire Malgré l'accord des propriétaires et les PUV signées, et malgré les ajustements effectués par Immobil pour respecter les modifications en cours (réduction emprise, baisse hauteur, mixité fonctionnelles), la mairie ne donne pas, à ce stade, de suite positive à ce projet.*

*Cette décision appelle 3 commentaires :*

- 1) Incompréhension face à cet aller-retour sur les règles du PLU qui avaient dans un premier temps augmenté la constructibilité sur cette zone et cherche à présent à la diminuer.*

- 2) *Incohérence de ces mesures pour la zone concernée par le projet Immobil étant donné que des immeubles de grande hauteur (el dorado, R+7 ou 8 notamment) entourent déjà la zone.*
- 3) *Inquiétude car cette décision augmente encore l'illisibilité pour les propriétaires fonciers et l'incertitude. De plus, le seuil de 1500 m<sup>2</sup> pour la mixité fonctionnelle pourrait autoriser des projets immobiliers plus petits "au bout " de mon jardin, ce qui réduirait la valeur de mon bien et provoquerait un désagrément évident.*

*En conclusion, je souhaite réaffirmer mon accord pour le projet Immobil et souhaite que la mairie y donne une suite favorable ? que les critères du PLU soient respectés (y compris les révisions en cours) ; cela permettra à chacune des parties d'atteindre ses objectifs et remettra un peu de cohérence dans la conduite de ce projet. »*

### **Observation registre électronique n° 67**

La Famille Goodman a écrit :

*« Nous trouvons qu'il y a un manque de cohérence dans le PLU.*

*Les différentes hauteurs semblent changeantes par rapport au dernier PLU.*

*Prenons les hauteurs maximums sur rue de la Croix de Fer. etc...*

*Le bruit court que vous envisagez une construction de sept étages sur les parcelles de la pizzeria.*

*Nous avons beaucoup de questions mais pas des réponses. Je pense que les réponses on les aura jamais. On a discuté à propos de ce PLU avec notre diaspora. Malheureusement on peut pas citer nos opinions à propos de cette affaire. Par ailleurs nous sommes d'accord avec toutes les analyses de Mr. Jacqueret et on espère que ces mêmes restrictions seront appliquées à tout Saint Germain, pas uniquement à la famille Goodman. Nous allons prendre nos dispositions. »*

### **Avis de la Ville :**

Comme indiqué, il n'appartient pas à la ville de discuter ici des études de faisabilités de projets en cours. De la même façon qu'en zone UB rue de Fourqueux, la ville porte une volonté de favoriser un développement urbain apaisé dans ces secteurs urbanisés. En particulier, la rue de la Croix de Fer présente des espaces densément boisés et un dénivelé important, rendant très visibles les nouvelles constructions dans la perspective depuis le bas de la pente. Il est donc apparu nécessaire pour ce secteur de baisser d'un étage les hauteurs maximales autorisées. Cela ne remet toutefois pas en cause la possibilité de réalisation de projets qui soient en cohérence avec ces caractéristiques du secteur.

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le projet de modification du PLU prévoit une baisse des hauteurs à l'égout du toit de 15 à 12 mètres et au faitage de 18 à 15 mètres ainsi qu'une baisse de l'emprise au sol de 60 à 50%. L'objectif affiché est une meilleure intégration dans l'environnement. Cela n'empêche pas une évolution des constructions dans ce quartier.

## **CONSTRUCTIBILITE PROJET A PROXIMITE DE LA RESIDENCE SAINT FIACRE**

### **Observation courrier n° 1**

Le Conseil Syndical des copropriétaires de la résidence Saint Fiacre a remis :

Un dossier comportant 9 pages. Dossier également envoyé sur le registre électronique enregistré en observation n°12, ci-dessous.

### **Observation registre électronique n° 12**

Messieurs Pierre-Yves SAINT et Philippe CURIE (Conseil Syndical résidence St Fiacre) ont écrit :

*« Objet : révision n°1 du PLU ZAC Bel-Air. Situation de la résidence St Fiacre et avenir de la perspective de la rue des Gaudines côté Nord*

*Monsieur,*

*Suite à notre entretien du 3 courant au centre administratif rue Léon Désoyer, nous reprenons dans la présente note les éléments principaux évoqués à cette occasion :*

#### *1) Existence d'un espace résidentiel oublié dans le PLU*

*La Villa Saint-Fiacre (photo 1) se situe au carrefour de l'avenue Saint-Fiacre et de la rue des Gaudines. Elle jouxte dans la continuité une autre résidence située avenue Saint-Fiacre (Villa des Iles d'Or)*

*La résidence Saint-Fiacre est actuellement le seul immeuble résidentiel de la rue des Gaudines.*

*Le PLU actuel, de même que son projet de révision en l'état avant consultation, pose une hauteur maximale de 21 m (cf. schéma PLU secteur bleu) pour l'ensemble de la zone considérée (incluant les deux résidences) sans aucune prescription particulière pour tenir compte du résidentiel existant (Villas St-Fiacre et des Iles d'Or), des questions de perspective architecturale et de la conformation du terrain. En particulier, la Villa Saint Fiacre ainsi que la perspective de la rue des Gaudines côté Nord n'apparaissent dans aucun document.*

#### *2) Homogénéité architecturale du quartier*

*La Villa Saint Fiacre constitue la pierre d'angle entre deux perspectives (St Fiacre côté Ouest et Gaudines côté Nord). Dans la projection attendue de nouveaux développements d'espaces résidentiels rue des Gaudines, il est particulièrement important pour l'homogénéité architecturale du quartier que la perspective Gaudines côté Nord soit respectée (alignements, respect des bordures arborées)*

*Ce respect des alignements et des perspectives est actuellement bien réalisé sur l'ensemble de la ZAC et notamment pour la perspective St Fiacre côté Ouest, la continuité architecturale des deux résidences ayant été assurée par un alignement en hauteur (photo 2). C'est également le cas pour la perspective Gaudines côté Sud (photo 3).*

3) *Prise en compte de la conformation du terrain dans la fixation des limites en hauteur*

*La fixation d'une limite uniforme à 21m sur la zone considérée ne prend pas en compte la pente existante entre les rues des Gaudines, en haut, et St Vincent, en bas (photo 4). Cette pente amène à un écart de 4 m en hauteur, la Villa St Fiacre culminant à 15m. Il convient de noter que cette élévation est mesurée entre le point le plus bas de la parcelle 2579 (voir Extrait cadastral) et la panne faîtière du bâtiment. Le PLU doit donc être modifié afin que la parcelle 2579 passe de bleu foncé (21 m d'élévation) à rose (15 m d'élévation).*

*En conclusion, les développements à venir des espaces résidentiels entre la rue des Gaudines et la rue St Vincent doivent d'une part prendre en compte le résidentiel existant et d'autre part s'inscrire en continuité du respect actuel de l'homogénéité architecturale du quartier. Pour ce faire, le PLU doit être modifié pour préserver la perspective côté Nord de la rue des Gaudines, notamment en respectant les alignements et les bordures arborées, et en spécifiant une bande de limitation en hauteur comprise entre 12 et 15m à partir de la Villa Saint Fiacre (parcelle 2579) et jusqu'à l'extrémité de la Rue des Gaudines (parcelles 2590, 2594, 2595, 2614 et 2613) et ce pour prendre en compte la conformité réelle du terrain. Il y va de l'harmonie générale du quartier et la qualité de vie de ses habitants actuels et futurs. »*



**Extrait du PLU 2019  
(Pièce N°5.2.8)**



**Projet N°1 de Modification PLU  
(P34 du Rapport de Présentation - 03/03/2021)**

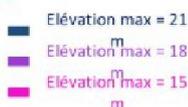


Schéma PLU 2019-2021



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



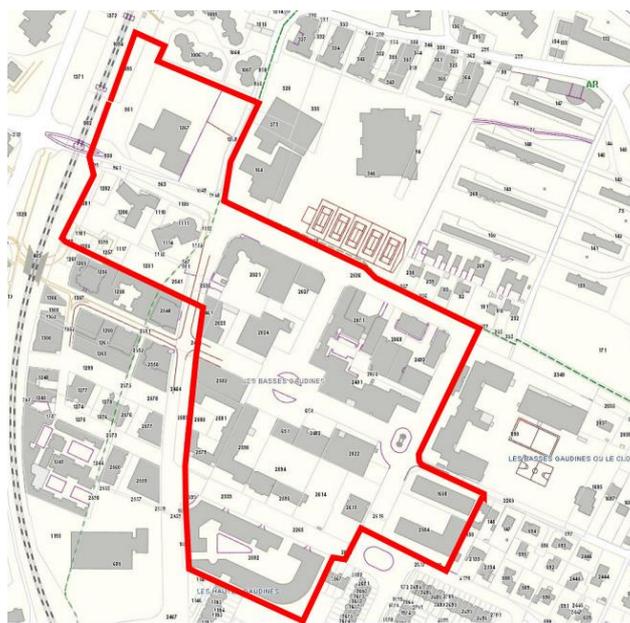
De plus, le PLU n'a pas pour vocation de réglementer les hauteurs des constructions à la parcelle. Cette zone a été définie comme un secteur à urbaniser en priorité, ce qui implique les hauteurs indiquées. Le passage demandé de 21m à 15m, soit 6 mètres ou deux étages de différence, pourrait de plus générer des formes urbaines irrégulières par rapport aux autres bâtiments existants et ainsi remettre en cause l'épannelage et la perspective harmonieuse escomptés. Il est important de noter que le PLU a pour objectif de fixer des règles, il n'oblige en rien la construction de bâtiments à la hauteur maximale indiquée.

Par ailleurs, la règle d'implantation de la zone UB implique une implantation à l'alignement sur tout ou partie des façades donnant sur les voies et emprises publiques. Cette règle s'applique bien à l'ensemble du secteur de l'ancienne ZAC du Bel Air, aucun retrait graphique n'étant prévu dans ce secteur. Il n'est pas possible d'introduire une exception à cette règle pour une parcelle seule.

Par ailleurs, l'introduction d'un retrait graphique uniquement sur cette parcelle ne semble pas non plus pertinente, cet outil de paysage ayant vocation à s'appliquer sur un ensemble de parcelle de façon à garantir la création future d'une perspective paysagère. Il n'est pas envisageable de grever les parcelles voisines de cette prescription en l'absence de l'avis et de l'accord de leurs propriétaires.

D'un point de vue global, si le PLU peut adopter des règles concernant les formes urbaines du tissu en place, il vise avant tout à accompagner l'insertion harmonieuse des projets futurs dans la perspective d'une mutation des fonciers plus ou moins profonde.

En outre, la mise en place des règles spécifiques pour la parcelle de la résidence Saint Fiacre paraît peu conciliable avec le périmètre d'étude mis en place par la Ville par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 entre la rue de Témara, la rue Saint-Fiacre, la rue des Lavandières et le boulevard de la Paix, visant à procéder à des études globales sur ce secteur.



Il n'apparaît donc pas pertinent d'accorder un traitement spécifique à cette parcelle qui appartient à un ensemble urbain plus vaste étudié globalement.

À noter que les règles du PLU s'appliquent uniquement dans le cadre d'un nouveau projet. Les éléments existants du bâti ne sont donc pas impactés par ces règles en l'absence de projet.

En outre, il faut aussi souligner que l'espace vert auquel il est ici fait référence est en grande partie imperméabilisé et ne présente pas un intérêt écologique ou architectural impactant. Il n'apparaît pas, là-aussi, pertinent de protéger cet espace au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage replace les observations exprimées dans un contexte plus global d'évolution du quartier. Il considère que le cas particulier de la résidence Saint Fiacre ne peut imposer des règles restrictives aux autres parcelles environnantes.

## **BATI A PROTEGER**

### **BATI A PROTEGER 133 RUE LEON DESOYER**

#### **Observation registre électronique n° 44**

Monsieur Jacques Behier, pour l'indivision Behier a écrit :

*« Au titre de l'article L 151 – 19 du code de l'Urbanisme et en notre qualité de propriétaire en indivision du 133 rue Léon Désoyer nous vous prions de bien vouloir prendre en compte notre demande de rectification du classement de la propriété du 133 rue Léon Désoyer.*

*Considérant :*

- 1) *L'article VIII du RAPPORT DE PRESENTATION – modification des plans de zonage – Pages 51 – 53 et suivantes concernant le bâtiment protégé.*
- 2) *L'origine distincte des deux bâtis constitutifs du 133*
  - a) *Un garage à caractère artisanal et industriel ancienne station-service*
  - b) *Une propriété constituée d'un appartement au premier étage et d'anciennes écuries en rez-de-chaussée non représentative d'une maison bourgeoise et donnant sur une cour bétonnée accessible depuis la rue par un portail à auvent.*

- c) *Le-dit portail étant lui-même l'ancienne entrée principale de la propriété de Monsieur DORIZON parcellisée et démembrée en 1959 et dont la demeure à caractère « bourgeoise » se trouve aujourd'hui au 133 bis rue Léon Désoyer.*

*Une correction nous apparaît nécessaire :*

*- Sur le plan Sud-Est, extrait 2/2 au 1/200<sup>ème</sup>, le bâtî est colorié à 100% en violet et les parties de la clôture ainsi que le portail d'entrée ne le sont pas ce qui nous semble être une erreur.*

*- Sur la liste des annexes en page 11, annexe 1 « Repérage patrimonial », le bâtî protégé au 133 rue Léon Désoyer est classé en catégorie C : « Maisons bourgeoises de villégiature ou de style régional – pierre meulière »*

*- Pour le 133 rue Léon Désoyer, la description de l'intérêt patrimonial – Page 11, annexe 2 est la suivante : « porche auvent de qualité avec des tuiles plates et ses aisseliers. Mur de clôture ».*

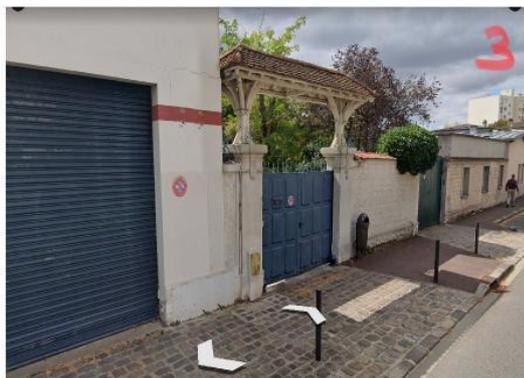
*En réalité le mur de clôture est en moellon et non en meulière et de toute évidence le portail n'est pas dans le même style. Le bâtî n'est pas prévu et n'a pas la qualité pour l'être.*

*Pour être conforme à la réalité il est nécessaire de :*

- *Supprimer la surface marquée en violet sur la partie bâtis.*
- *Tracer un trait violet à l'intérieur de la propriété allant de l'extérieur d'un poteau à l'autre soutenant l'auvent du porche. »*

**Photos Jointes**

1. **Vue aérienne avec délimitation des 2 différents bâtis**
2. **Vue du porche et de la façade du garage ancienne station-service**
3. **Vue 1 du porche avec vue sur les arbres du 133bis voisin**
4. **Vue 2 du porche**
5. **Extrait 2/2 du plan Sud Est au 1/2000<sup>ème</sup>**



### **Observation registre électronique n° 62 et 63**

Monsieur Eric Cottin, gérant de la SCCV KHEPRHEN, a écrit :

« En notre qualité de voisins au 131 rue Léon Désoyer, nous vous prions de bien vouloir tenir compte de notre demande de rectifier le classement de la propriété du 133 au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

*RAPPORT DE PRESENTATION — article VIII — modification des plans de zonage  
Pages 51 — 52 — 53 et suivantes concernant le bâtiment protégé*

Motif : une correction apparaît nécessaire pour le 133 rue Léon Désoyer :

- Sur le plan graphique, extrait 2/2 du plan Sud Est au 1/200<sup>ème</sup>, le bâti est colorié à 100 % en violet alors que les parties de la clôture ainsi que le portail d'entrée ne le sont pas.
- Sur la liste des annexes du règlement — page 11, annexe 1 « Repérage patrimonial », le bâti protégé au 133 rue Léon Désoyer est classé en catégorie C : « Maisons bourgeoises de villégiature ou de style régional - pierre meulière »
- Pour le 133 rue Léon Désoyer, la description de l'intérêt patrimonial — page 11, annexe 2 est la suivante : « porche auvent de qualité avec des tuiles plates et ses aisseliers. Mur de clôture ».

Réalité : le mur de clôture est en moellon et non en meulière et le portail évidemment pas d'origine ni dans le même style. Le bâti n'est pas prévu dans le PLU car il n'a pas la qualité pour l'être (pas de meulière et mur de façade sur rue en béton pour le local d'activité de garage automobile et pas de meulière pour la partie habitation). L'ensemble est donc loin de la qualification de maisons bourgeoises de villégiature ou de style régional — pierre meulière.

En conclusion et pour être conforme à la réalité, il convient de :

- Supprimer la surface indiquée en violet sur la partie bâti
- Tracer un trait violet à l'intérieur de la propriété allant de l'extérieur d'un poteau à l'autre soutenant l'auvent du porche, si l'auvent, vu son état, mérite d'être protégé. »

Photos jointes :

- Aérienne (1)
- De la façade garage et porche (2)
- Du porche et du complément de mur jusqu'aux voisins (3)
- perspective vers l'Ouest (4)

Avis de la Ville :

Il faut noter que la protection instituée sur un bâtiment prend en compte sa conception d'ensemble, bien que certains de ses éléments puissent avoir une importance architecturale moindre qu'un autre.

La ville confirme l'absence de description du bâti de la parcelle dans l'annexe du règlement du PLU.

Ainsi, après étude de la situation du 133 rue Léon Désoyer, il convient de rectifier la description du bâtiment en annexe du PLU car celle-ci comporte une erreur matérielle. Toutefois, la protection du bâti doit être maintenue.

En effet, bien qu'il ne possède pas un élément architectural proéminent, il présente des qualités d'ensemble caractéristiques de la typologie de bâti du style industriel (ancien garage) qui justifient cette protection. Afin de préserver cette typologie, l'ensemble du bâti est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et une description du bâti sera ajoutée à l'annexe du règlement.

De même, le porche et le mur participant à la conception et aux qualités d'ensemble du bâti, leur protection doit être maintenue, au même titre que le bâti. La protection accordée à cette parcelle va donc évoluer en affirmant la protection du porche et du mur sur rue.

**La commune de Saint-Germain-en-Laye mettra à jour le plan de zonage et les annexes du PLU en protégeant le porche, le mur de clôture et le bâti de la parcelle.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage confirme l'absence de description du bâti de la parcelle dans l'annexe du règlement du PLU. Dans celle-ci (p 11), il est seulement inscrit : « Porche auvent de grande qualité avec ses tuiles plates et ses aisseliers. Mur de clôture ».

C'est uniquement en observant le plan de zonage que l'on peut apercevoir une couleur, sur les bâtiments correspondant à un bâti protégé.

Les observations formulées ont conduit le maître d'ouvrage à réétudier la situation du 133 rue Désoyer (Cf. réponse du maître d'ouvrage). Il considère que la typologie de bâti de style industriel (ancien garage) justifie une protection.

La décision de protéger un bâti doit s'appuyer sur des critères objectifs et ne pas laisser de place à la subjectivité.

**DIVERS BATI A PROTEGER**

**Observation registre électronique n° 2**

Monsieur Thibaud Marguerat a écrit :

« Déclassement bâti protégé

*Dans le cadre d'une demande de déclaration préalable de travaux référencée DP 078 551 21 Z0160, pour un terrain situé au 9 rue des fonds de l'Hôpital à Saint-Germain-en-Laye, je me suis aperçu d'une erreur.*

*J'ai porté à la connaissance du service de l'urbanisme le classement erroné, sur le plan de zonage annexé au Règlement du Plan Local d'Urbanisme, d'un bâtiment en "bâti protégé" sur mon unité foncière, parcelle AN 699 [image: Capture d'écran 2021-06-20 114903.png]*

*En effet si l'on se réfère à l'annexe 1 du règlement, repérage patrimonial : le bâti protégé, à*

*la page 15, le bâtiment concerné par cette protection est situé au 11bis rue des fonds de l'hôpital, parcelle AN 25 [image: Capture d'écran 2021-06-20 114235.png]*

*Madame Chloe Chaminade en charge de l'instruction de mon dossier m'a confirmé qu'il s'agissait d'une erreur de repérage sur le plan.*

*Elle m'a indiqué que pour procéder à ce déclassement il faudrait signaler cette erreur dans le cadre de l'enquête publique, je souhaiterais donc que soit soumis à modification le déclassement de mon unité foncière AN 699 au profit de la parcelle AN25 sur le plan de zonage.*

*2 pièces jointes »*

Avis de la Ville :

La Ville confirme l'existence de cette erreur. Une modification en ce sens sera effectuée sur le plan de zonage annexé au Règlement du PLU.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage.

**Observation registre électronique n° 45**

Madame Nathalie Lonak, pour le compte de l'ONF, a écrit :

*« Dans le cadre de la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Saint-Germain-en-Laye, nous avons l'honneur de soumettre à votre appréciation les observations suivantes que le chapitre VIII Modifier les plans de zonage et son point 6 Modification de la protection de trois maisons forestières appartenant à l'ONF appellent de notre part.*

*En premier lieu : concernant La Maison Forestière de l'Etoile du Loup.*

*Cette maison forestière, enclavée en forêt domaniale est inoccupée depuis 5 ans car inutile aux besoins du service forestier. Bien que murée, elle est régulièrement squattée et se détériore rapidement. Le terrain de service attenant à la Maison Forestière a déjà fait l'objet d'un reboisement, nous souhaitons pouvoir poursuivre ce reboisement en lieu et place de la Maison Forestière afin de rendre l'ensemble à la Forêt Domaniale.*

*En deuxième lieu : concernant la Maison Forestière de la Porte de Confions*

*Cette maison forestière située, à proximité de l'étang du Corra est elle aussi inoccupée, ne pouvant être réaffectée à du logement, elle se détériore. Le site est actuellement occupé via une convention d'occupation temporaire par un sculpteur, mais si 'le bien venait à trop se dégrader nous serions contraints de le démolir par sécurité.*

*Nous tenons à préciser qu'en vertu de l'article L3211-5-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, ces 2 biens n'étant pas desservis par l'une des voies mentionnées aux articles L. 111-1 et L. 161-1 du code de la voirie routière ou par un chemin forestier ouvert à la circulation publique, ils sont inaliénables. Ne pouvant être remis en état à un coût raisonnable, ils ne peuvent que se détériorer et finir par présenter des risques en termes de sécurité.*

*Enfin, concernant la Maison Forestière de l'Hippodrome.*

*Nous n'avons rien à ajouter à la proposition de modification apportée par le PLU, celle-ci corrigeant une simple erreur figurant au PLU initial. »*

Madame Véronique Joucla, pour le compte de l'ONF a écrit :

*« La Maison Forestière de l'Etoile du Loup, enclavée en forêt domaniale est inoccupée depuis Sans car inutile aux besoins du service forestier. Bien que murée, elle est régulièrement squattée et se détériore rapidement. N'étant pas accessible par une voie publique et sans autre solution, nous souhaiterions pouvoir la démolir. Le terrain sera ensuite réintégré à la forêt domaniale.*

*De même, la Maison Forestière de la Porte de Conflans, à proximité de l'étang du Corra est elle aussi inoccupée, ne pouvant être réaffectée à du logement, elle se détériore. Le cas du local technique à proximité de la Maison Forestières de l'Hippodrome est aussi à l'étude compte tenu des évolutions des activités sur le site et de sa vétusté.*

*Selon le PLU actuel de la commune, des maisons forestières doivent être gardées sans possibilité de démolition. Aussi nous vous demandons par la présente de bien vouloir instruire clans le cadre de la modification du PLU une demande de déclassement des parcelles (l'assiette de ces biens afin que nous puissions ensuite initier leur démolition avec vos services. »*

Avis de la Ville :

Dans son avis PPA, la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France a souligné la fragilité du patrimoine bâti vernaculaire appartenant à la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et le témoignage historique fort que représentent les maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans.

Ainsi, la Ville souhaite tenir compte de cet avis PPA et renoncer au déclassement de ce patrimoine bâti dans cet ancien domaine de chasse royal.

La Ville est consciente de l'état de dégradation de ces deux maisons forestières. Toutefois, un projet de réhabilitation reste envisageable sans suppression de la protection attachée à ce patrimoine bâti ancien de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye.

**La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite défavorable à cette observation et renonce au déclassement des maisons forestières.**

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate la prise en compte de la demande de Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France et renonce au déclassement des maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans.

## STATIONNEMENT

### Observation courrier n° 2

Monsieur François Germinet, Président de Cergy Paris Université, a écrit :

*« CY Cergy Paris Université, en accord avec Madame la Rectrice déléguée à l'enseignement supérieur de la Région Ile de France, Monsieur le Préfet de Région Ile de France et Monsieur le Maire de Saint-Germain-en-Laye, envisage la réalisation d'un nouveau campus universitaire amené à se développer à partir et autour du Campus iXblue et du site Pasteur, déjà occupé par deux composantes de CY Cergy Paris Université que sont Sciences Po et l'INSPé (ancienne Ecole Normale). Deux nouvelles écoles viendront renforcer l'offre universitaire déjà présente sur ce quartier avec la réalisation :*

- *D'un pôle dédié à l'Education inclusive qui regroupera une partie de l'INSPé (actuellement implanté sur le site Pasteur) et l'INSHEA actuellement implanté sur Suresnes, le tout s'implantant sur le site dit Ropital (anciennement EPHAD)*
- *D'une école de design qui s'implantera sur le site dit de la Fontana.*

*Ces deux écoles sont des composantes de CY Cergy Paris Université.*

*La décision de renforcement du pôle universitaire est notamment liée à la mise en service du Tram 13 express reliant Versailles (RER C) à Saint-Germain-en-Laye (RER A) à compter du printemps 2022 et se prolongeant en 2026 jusqu'à Achères (RER A — branche Cergy) via Poissy (RER E). Cette nouvelle desserte en TC va renforcer à court et moyen terme les liens entre les territoires universitaires de CY Cergy Paris Université, ainsi connectés par ce nouveau réseau de transport structurant de l'ouest parisien.*

*CY Cergy Paris Université, en lien avec l'EPAURIF et CY Campus, étudie actuellement la faisabilité architecturale de l'implantation des deux nouvelles écoles pôle éducation inclusive et école de design. Ces faisabilités sont menées dans l'esprit d'un campus global, dans une recherche de mutualisation des équipements entre les différentes écoles. Situé à moins de 400 m<sup>2</sup> de la future station de tramway T13, le campus bénéficiera d'une desserte en TC de grande qualité.*

*Or le PLU actuel ne permet pas réellement de prendre en compte cette nouvelle desserte puisqu'il impose la réalisation de 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR.*

*Nous serions désireux de pouvoir bénéficier de la modification en cours du PLU pour pouvoir adapter cette règle aux besoins de nos établissements, le tout dans une démarche vertueuse en matière de développement durable qui consiste entre autres à limiter le nombre de places de parkings à construire en infrastructure des bâtiments. On sait que, dans l'avenir, ces places, très couteuses, risquent d'être sous-utilisées.*

*Notre demande porte sur la possibilité de faire évoluer la norme de stationnement prévue au PLU pour les établissements d'ESR en permettant que le nombre de places à réaliser soit calculé en fonction des besoins estimés pour et par chaque établissement.*

*La proximité du parking public proche - Parc Pereire (dans un rayon de 500 m) permettrait par ailleurs de jouer sur une mutualisation intéressante des places entre les différents usagers du quartier en permettant aux futurs établissements ESR de louer (amodiation) une partie des places qui ne serait pas réalisée sur la parcelle objet de la construction.*

*Tous ces éléments seront étudiés de façon rigoureuse par l'Etat, financeur du projet dans le cadre du CPER, et toute démarche permettant d'être vertueux en matière environnementale ne pourra qu'aider à la bonne acceptation de nos dossiers. »*

### **Observation registre électronique n° 25**

Monsieur Jacques Mikulovic, Directeur de l'INSHEA, a écrit :

*« Nous vous prions de trouver, ci-après, notre demande sur la possibilité de faire évoluer la norme de stationnement prévue au PLU pour les établissements d'ESR :*

*CY Cergy Paris Université, en lien avec l'EPAURIF et CY Campus, étudie la faisabilité architecturale pour l'implantation d'un futur pôle dédié à l'éducation inclusive qui regroupera notre institut, l'INSHEA actuellement installé à Suresnes, et une partie de l'INSPE, le tout s'implantant sur le site dit Ropital (anciennement EPHAD).*

*Les études de faisabilité en cours pour le nouveau bâtiment sont menées dans l'esprit d'un campus global, dans une recherche de mutualisation des équipements entre les différentes écoles existantes et futures.*

*Le campus bénéficiera à terme d'une desserte en transports en commun de grande qualité avec la future station de tramway T13 qui se situera à moins de 400 m du futur projet.*

*Il nous semble que le PLU actuel ne prend pas réellement en compte cette nouvelle desserte puisqu'il prévoit la réalisation de 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR (ce qui est beaucoup au vu de notre expérience actuelle sur Suresnes).*

*A l'instar de CY Cergy Paris Université, nous souhaitons donc pouvoir bénéficier de la modification en cours du PLU pour adapter cette règle au regard des besoins modestes de notre établissement. En effet, ils se limitent à la portion congrue du personnel administratif de l'INSHEA, enseignants-chercheurs compris. Et cela devrait aller en diminuant avec la future station de tramway T13 évoquée précédemment.*

*L'INSHEA qui a une vocation nationale accueillent des stagiaires et étudiants de toutes les régions françaises, lesquels se déplacent, pour la grande majorité d'entre eux, avec les transports en commun.*

*Bien entendu, notre position s'inscrit également dans une démarche vertueuse en matière de développement durable qui consiste entre autres à limiter le nombre de places de parkings à construire en infrastructure du futur bâtiment et ces places, très coûteuses, au regard de nos besoins réels, risquent d'être sous-utilisées.*

*Aussi, notre demande porte sur la possibilité de faire évoluer la norme de stationnement prévue au PLU pour les établissements d'ESR en permettant que le nombre de places à réaliser soit calculé en fonction des besoins qui pourront être estimés dans le cadre d'une étude adaptée au fonctionnement de notre établissement, le tout en lien avec l'INSPE, dont le personnel administratif sera hébergé dans le même bâtiment.*

*Par ailleurs, et en accord avec une proposition de CY Cergy Paris*

*Université, la proximité du parking public proche - Parc Pereire (dans un rayon de 500 m) pourrait éventuellement permettre à notre futur établissement de louer une partie des places qui ne serait pas réalisée sur la parcelle objet de la construction. »*

### **Observation registre électronique n° 51**

Monsieur Jérôme Masclaux, au nom du Recteur de la région académique Ile-de-France, Recteur de l'académie de Paris Chancelier des universités de Paris et d'He-de-France, a écrit : « *En accord avec Monsieur le Préfet de Région Ile-de-France et Monsieur le Maire de Saint-Germain-en-Laye, CY Cergy Paris Université envisage depuis quelques mois le développement d'un nouveau campus universitaire autour du site Pasteur. En particulier, est souhaitée la réalisation d'un pôle dédié à l'éducation inclusive, qui regrouperait une partie de l'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation — INSPé (actuellement implanté sur le site Pasteur) et l'Institut national supérieur formation et recherche - handicap et enseignements adaptés — INSHEA (implanté à Suresnes). Ce pôle s'implanterait sur le site dit Ropital (anciennement dévolu à un EHPAD) et permettrait ainsi de renforcer l'offre universitaire déjà présente sur ce quartier.*

*La décision de renforcement du pôle universitaire est notamment liée à la qualité de l'accessibilité du site avec la mise en service du Tram 13 express reliant Versailles (RER C) à Saint-Germain-en-Laye (RER A) à compter du printemps 2022 et se prolongeant en 2026 jusqu'à Achères (RER A — branche Cergy) via Poissy (RER E). Cette nouvelle desserte en transport en commun va renforcer les liens entre les différents territoires universitaires de CY Cergy Paris Université.*

*Dans le cadre de cette opération immobilière, qui sera pilotée par le pôle de Versailles du rectorat de la région académique Ile-de-France et Madame la Rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation de la région académique Ile-de-France, CY Cergy Paris Université, CY Campus et l'EPAURIF étudient actuellement la faisabilité architecturale de l'implantation des deux écoles sur le site Ropital.*

*Ces premières études ont mis en exergue que le PLU actuel ne permet pas réellement de prendre en compte et valoriser cette nouvelle desserte puisqu'il impose encore la réalisation de 8 places de parking pour les véhicules motorisés par classe pour les établissements d'ESR.*

*Nous souhaiterions que la modification en cours du PLU soit l'occasion de pouvoir adapter cette règle à la desserte en transports en commun de qualité, qui va être mise en oeuvre, et aux besoins et spécificités des établissements d'enseignement supérieur. Nous souhaitons ainsi inscrire ces futurs projets immobiliers dans une démarche vertueuse en matière de développement durable, qui consiste entre autres à limiter le nombre de places de parking à proximité des infrastructures de transports, pour encourager leur utilisation, en particulier lorsqu'il s'agit de les construire en infrastructures de bâtiment souvent coûteuses et qu'elles présentent le risque d'être sous-utilisés à moyen terme.*

*La proximité du parking public proche — Parc Pereire (dans un rayon de 500 m) permettrait par ailleurs une mutualisation intéressante des places entre les différents usagers du quartier en permettant aux futurs établissements ESR de louer (amodiation) une partie des places qui ne seraient pas réalisées sur la parcelle objet de la construction.*

*Notre demande porte donc sur la possibilité de faire évoluer la norme de stationnement prévue au PLU pour les établissements d'ESR, en supprimant toute obligation de réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules motorisés. Une étude de mobilité en amont des autorisations d'urbanisme permettra de calculer plus finement les besoins estimés pour et par chaque établissement, en tenant compte de leurs spécificités et des conditions de desserte, et d'organiser en conséquence des réservations de places, voire la réalisation de quelques places ponctuelles sur site si elles s'avéraient nécessaires.*

*Dans le cadre des futures instructions de dossiers réglementaires (dossier d'expertise, dossier de labellisation) nécessités par la nature de l'opération et son mode de financement au titre du Contrat de Plan Etat Région, l'agrément du projet et donc sa future réalisation seront notamment conditionnés à la recherche d'un projet vertueux en matière environnementale et pleinement inscrit à ce titre dans les orientations stratégiques de la politique immobilière de l'Etat. »*

#### **Observation registre électronique n° 55**

Monsieur Eric de Saint Léger, Directeur de l'INSPE de l'académie de Versailles, a écrit :

« L'INSPE de l'académie de Versailles est une composante CY Cergy Paris Université. Sa direction ainsi qu'une partie des formations assurées se trouvent à Saint-Germain-en-Laye

*sur le site situé rue Pasteur. L'INSPÉ est partie prenante d'un projet immobilier sur le site dit Ropital (anciennement EPHAD), en lien CY Paris Cergy Université, Madame la rectrice déléguée à l'enseignement supérieur de la région Île-de-France, Monsieur le maire de Saint-Germain-en-Laye. Ce projet vise l'implantation d'un pôle dédié à l'Éducation inclusive qui regroupera notre institut et l'INSHEA actuellement installé à Suresnes.*

*L'ensemble des partenaires travaillent aujourd'hui à la mise en place d'un campus universitaire homogène comprenant les sites de Pasteur, de Ropital et de la Fontana. Ce campus est pensé dans une logique d'échanges et de mutualisation des équipements entre les différents sites.*

*L'évolution de l'offre de transports en commun est un atout pour ce campus. La mise en service de la ligne 13 qui reliera dès 2022 Versailles (RER C) à Saint-Germain-en-Laye (RER A) en est une illustration. Le campus se situera ainsi à moins de 400 m de la future station de tramway T13.*

*Le PLU actuel prévoit la réalisation de 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR. Au regard des évolutions indiquées ci-dessus et des modalités de déplacement actuelles de nos étudiants et personnels, cette règle nous paraît mal adaptée au projet de campus sur le site de Ropital.*

*Notre demande porte sur la possibilité de faire évoluer la norme de stationnement prévue au PLU pour les établissements d'ESR. Elle vise à permettre que le nombre de places à réaliser soit calculé en fonction des besoins qui pourront être estimés dans le cadre d'une étude adaptée au fonctionnement de notre institut.*

*Outre les besoins actuels constatés aussi bien au niveau des étudiants que des personnels de l'INSPÉ, nous souhaitons également nous inscrire dans une démarche vertueuse en promouvant les mobilités douces : transports en communs, co-voiturage, vélo... »*

#### Avis de la Ville :

La règle de stationnement concernant les établissements d'enseignement supérieur semble effectivement peu adaptée aux besoins de ces équipements, très différents de ceux des établissements scolaires de 1er et 2e cycle, en ce qu'ils accueillent des populations étudiantes mobiles, en transport en commun et des classes d'étudiants de taille extrêmement variable et à localisation non fixe au sein de l'établissement. L'introduction d'une règle adaptée aux besoins en zone UB semble donc davantage pertinente qu'une règle strictement mathématique. À cela s'ajoute une capacité de stationnement existante satisfaisante dans l'ensemble de la ville, avec notamment le parking de la Lisière Pereire de 250 places, le futur parking public du site de l'Hôpital ou encore le parking dédié au projet du Cœur des Sources.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond favorablement à la demande concernant l'évolution règles de stationnement pour les établissements d'enseignement supérieur.

Toutefois à ce jour aucune étude n'a été communiqué, par ces établissements, permettant de conforter cette demande.

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à environ 20 km de Paris et l'arrivée de la ligne T13, prochainement, ne satisfera pas forcément tous les besoins en matière de déplacements. Par ailleurs le parking, de proximité, de la Lisière Pereire risque d'être rapidement saturé.

## **CIRCULATION**

### **Observation courrier n° 6**

Le Collectif rue de Breuvery a écrit :

*« Nous vous adressons nos remarques concernant la modification n°1 du PLU de la ville qui ont trait à la circulation.*

*Il est surprenant que cette modification n°1 du PLU ne contienne aucun élément sur un Plan Local de Déplacement ni sur un Schéma Directeur des Zones de Circulation, alors que les impacts des modifications substantielles apportés par le PLU à la ville (densification, nouveaux quartiers) avaient fait l'objet de la remarque n°4 du commissaire enquêteur du PLU.*

*Le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye est déjà très embouteillé et les décisions récentes de la mairie ne font qu'exacerber ce problème.*

*Le projet de piétonnisation de la rue de Poissy est un projet non inscrit au PLU malgré son impact sur le centre-ville, et a été décidé sans étude d'impacts préalable ! Les travaux ont démarré alors que toutes les autorisations n'ont pas été obtenues. A titre d'exemple, la rue de Breuvery, déjà inadaptée à la circulation des camions par sa taille et sa configuration, et présentant des caractères de dangerosité compte tenu du nombre et caractéristiques des piétons qui l'empruntent (scolaires, poussettes, handicapés, seniors...) subit l'impact des 2600 voitures/jours qui empruntaient la rue la rue de Poissy en cours de piétonnisation, sans compter les deux roues. Les nuisances subies par ses riverains sont intolérables (sonores, pollution, incivilités), sont contraires aux orientations du PLU de « protection patrimoniale du cadre de vie », « fluidification du trafic routier » et de « limitation de l'exposition des*

*habitants au nuisances au bruit et à la pollution » et contraire à l'article L220-1 du code de l'environnement. L'inscription de cette rue en zone 20 dans un Plan Local de Déplacement (envisagé ?) serait nécessaire. »*

Avis de la Ville :

L'élaboration d'un Plan Local de Déplacements est de compétence intercommunale. La ville, pour sa part, lance à partir de l'automne 2021 la mise en œuvre d'une étude de circulation à l'échelle du territoire communal.

À noter par ailleurs que le PLU respecte l'ensemble des prescriptions du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France.

Concernant l'intégration dans le PLU du principe de la piétonisation du centre-ville, celle-ci est explicitement évoquée au sein de l'orientation n°2, « Une ville pour tous », du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

En effet, dans le paragraphe «2. Une mobilité intégrative et durable », il est évoqué qu'« il s'agit également de réduire l'empreinte écologique de ces déplacements afin de les inscrire dans une démarche durable. Ainsi, le partage de l'espace public, l'optimisation des transports collectifs, leur accessibilité, la valorisation des modes doux (piétons, cyclistes ...) ou la réduction de la place de l'automobile sont autant d'axes sur lesquels la ville souhaite intervenir »

De plus, au sein du paragraphe « Encourager les modes doux et les mobilités non-carbonées (piétons, vélos ...) », les objectifs suivants sont fixés :

- Favoriser un meilleur partage de l'espace public (cheminements sécurisés et confortables, places publiques ...)
- Poursuivre les réflexions sur la piétonisation et le partage des espaces publics pour améliorer l'identification du centre-ville ».

La démarche de piétonisation est donc prévue au sein du PLU en tant qu'objectif, et n'est donc pas contraire à ces principes.

**Une suite sera donnée à cette observation dans le cadre des études globales de circulation et non à travers la modification du PLU.**

Concernant le passage en zone 20, l'enquête publique n'a pas vocation à traiter de ce sujet sachant que les vitesses autorisées par rue ne sont pas inscrites au PLU.

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

### Commentaire du commissaire enquêteur :

La problématique de la circulation ne relève pas de la présente enquête publique toutefois la baisse des hauteurs dans certaines parties de la zone UB et de l'emprise au sol sur la totalité de cette zone, contribuera à limiter la construction de nouveaux logements avec un impact certain sur la circulation future.

### **Observation registre électronique n° 33**

Madame, Monsieur JF et Marie Le Coz ont écrit :

*« La hauteur le long de la N13 où le bruit de la circulation est toujours énorme - reste trop élevée. Quand on surplombe la N13, on ne peut pas ouvrir ses fenêtres et même des vitrages anti-bruit n'arrêtent pas les nuisances, comme les vibrations générées par les poids lourds où le vacarme des motos qui ne connaissent pas la limitation à 70 km/h.*

*Nous voyons indiqué 15 m de hauteur (5 étages) jusqu'au 2 quater de la rue Bonnemain. Une rue aussi étroite ne permet pas l'installation de nouveaux immeubles - il y en a déjà 2 gros de construits au 2 bis et au 6 bis. La circulation déjà difficile risque d'être encore plus compliquée. Il ne faudrait donc pas que de nouveaux immeubles puissent être construits, dans une zone qui plus est très bruyante.*

*Par ailleurs dans ce PLU l'aménagement foncier en vue de faciliter la circulation des bicyclettes n'est pas non plus une priorité alors que la France s'engage à 40% de réduction de ses émissions d'ici 2030, par rapport au niveau de 1990 et 75 % de réduction de ses émissions d'ici 2050. Certaines communes ont décidé lors de la crise Covid de revoir la priorité données aux automobiles, en créant des voies cyclables sur les grand axes et maintenant cette transformation est souvent pérennisée. Cette révision du PLU aurait pu être beaucoup plus ambitieuse sur ce plan. Les aménagements entre le quartier Sud et les autres quartiers devraient évoluer pour faciliter la circulation cycliste, ce qui n'a pas été le cas du tout pour la rénovation récente de la rue de Fourqueux. Cette rue est même devenue plus dangereuse pour les cyclistes dans le sens de la montée qu'auparavant, par suite du rétrécissement des voies. Nous constatons que pour l'avenir rien n'est prévu pour traverser la RN13 en sécurité pour les cyclistes, ni pour monter au centre-ville depuis la place Saint Catherine par la rue de Fourqueux qui est ô combien dangereuse pour piétons et cyclistes lorsqu'elle longe le musée du Prieuré, ni depuis l'ermitage jusqu'au château par l'avenue du Général Leclerc. »*

### Avis de la Ville :

La rue Bonnemain est localisée en zone UB, qui correspond à un secteur de renouvellement urbain privilégié. La hauteur maximale des constructions a été diminuée dans certains îlots dans le cadre de la présente modification, de façon à harmoniser les hauteurs sur cette zone.

Comme évoqué précédemment, les évolutions concernant la zone UB permettent un compromis entre la préservation des formes urbaines existantes et la production de constructions apaisées pour répondre aux obligations de production de logements auxquelles la commune doit se conformer. Il n'est donc pas envisageable de baisser davantage les possibilités de construire sur cette rue, sans remettre en cause le projet communal approuvé en février 2019. Une hauteur de 15m maximum au faîtage, soit un R+3+C maximum, uniforme sur cette rue est en cohérence avec la vocation de la zone et avec plusieurs bâtiments déjà présents sur le site.

Concernant la circulation cyclable sur la commune, plusieurs liaisons sont actuellement en études de faisabilité. En effet, le PLU ne représente pas l'unique outil de promotion de la politique en faveur des mobilités douces de la Ville. La volonté de la municipalité est de renforcer la connexion cyclable intra communale. C'est d'ailleurs à ce titre que le Conseil municipal a fixé lors de la séance du 30 juin 2021 son plan vélo 2021-2023.

Concernant le franchissement de la RN13, le schéma d'aménagement de L'OAP n°4 Ru de Buzot-RN13 met en évidence la création d'une passerelle/voie piétonne permettant le franchissement de la RN13 au niveau de la place Saint-Catherine. Néanmoins la rue de Fourqueux n'a pas le gabarit nécessaire pour mettre en place une voie cyclable.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La problématique de la circulation ne relève pas de la présente enquête publique toutefois la baisse des hauteurs dans certaines parties de la zone UB et de l'emprise au sol sur la totalité de cette zone, contribuera à limiter la construction de nouveaux logements avec un impact certain sur la circulation future.

## DIVERS

**Observation registre manuscrit n°2**

Madame Vermotte Odile – 3, bd de la paix, voudrait savoir ce que devient sa maison qui devait être supprimée sur le PLU de 2019 (la place George Pompidou n'étant pas sur le plan).

Apparemment il y a eu des aménagements et je voudrais confirmation que ma maison ne sera pas détruite.

Avis de la Ville :

Les règles d'urbanisme régissant la parcelle AS 412 et son inclusion dans l'OAP n°4 impliquent un retrait graphique en cas de nouvelle construction sur la parcelle. Cela n'a pas d'influence sur la pérennité de la maison existante. Le projet OAP n°4 - Rû de Buzot permet de garantir une qualité paysagère sans pour autant impliquer de modifications au PLU.

**La ville n'a pas de projet en cours ou à venir concernant le bâti localisé au 3 boulevard de la Paix (parcelle AS 412).**

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage lève l'inquiétude exprimée dans cette observation.

**Observation registre manuscrit n°3**

Madame Elisabeth Bouché a écrit :

*« En tant que propriétaire, je souhaite demander à Monsieur le Maire de Saint-Germain-en-Laye de ne plus grever les parcelles suivantes au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : parcelles AN 282 et AN 643.*

*Je demande à ce qu'elles soient déclarées constructibles, dans l'alignement des parcelles AN 410 et AN 415. Merci de bien vouloir étudier ma demande. »*

Avis de la Ville :

La protection en espace paysager protégé n'a pas vocation à évoluer. Le maintien du corridor paysager de cœur d'îlot en place sur une succession de parcelles et de leurs fonds de jardins est primordial. Cet ensemble permet de protéger la perspective architecturale et paysagère liée au tissu pavillonnaire. Supprimer une partie de l'EPP reviendrait à permettre la dénaturation de cette perspective et de ce poumon en cœur d'îlot.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse montre la volonté de garder une cohérence, sur le maintien du corridor paysager de cœur d'îlot, dans le tissu pavillonnaire considéré.

**Observation registre manuscrit n°4**

Madame Valérie Pomies a écrit :

*« Propriétaire de la parcelle AB 281*

*Observations relatives aux modifications du PLU :*

*Une baisse de la constructibilité.*

- *Retrait de 5mètres rue Pereire*
- *Hauteur maximum limité à la hauteur de la maison protégé (R+2)*
- *Emprise au sol maximum ramenée à 50%*
- *Surface de plancher destinée à la surface d'habitation à 50%. Que fait-on des 15% restants dans un quartier essentiellement destiné à l'habitation ?*

*Un projet en respect avec le PLU actuel avait été envisagé et nous permettait de développer un ensemble de belle qualité tant architectural qu'environnemental. »*

### Avis de la Ville :

La ville n'a pas pour objectif d'influer positivement ou négativement sur le prix du foncier communal. De même, il n'appartient pas à la Ville de se prononcer concernant la faisabilité des projets dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Les règles d'urbanisme indiquées dans le PLU existent pour garantir un cadre de vie le plus valorisant possible pour les administrés, tout en répondant aux objectifs supra communaux de production de logement. La diminution de l'emprise au sol vise la promotion de gabarits de constructions s'insérant de façon harmonieuse dans le tissu de la zone UB, permettant une densité urbaine propice au renouvellement urbain et à l'accueil de nouvelles activités et populations.

Plus précisément, le secteur autour de la parcelle AB 281 se situe à la limite de la zone UDa, tissu patrimonial composé de grandes villas. Ainsi, la diminution des hauteurs maximale d'un étage est donc apparue nécessaire afin d'assurer la transition entre les hauteurs importantes du reste de la zone et ce secteur pavillonnaire patrimonial.

Concernant l'observation relative à l'emprise au sol et à la pleine terre : il est à noter qu'une fois respectée l'obligation de 30 % de pleine terre, la surface restante (70 %) pourra être dédiée pour 50 % maximum à toute construction générant de l'emprise au sol (définition de l'emprise au sol : « *Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* ») et pour les 20 % restants, à tout aménagement ne générant pas d'emprise au sol (par exemple : les terrasses, les cheminements, les voies d'accès, etc) ou à de la végétalisation.

En zone UB, tout projet devra également respecter un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% et un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5. Ces coefficients correspondent à un calcul de ratios sur plusieurs surfaces, en fonction de leur caractère perméable ou non.

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

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation précise que la hauteur, dans le projet de modification, est limitée à R+2 (soit environ 9 mètres dans le cadre d'une construction avec toiture type Mansard). Cette affirmation est erronée car la parcelle est située en zone UB. Celle-ci permet des constructions d'une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit et de 15 mètres au faitage.

Le commissaire enquêteur confirme que cette parcelle est située dans un secteur pavillonnaire. Elle actuellement occupée par une entreprise de location de véhicules et pourrait muter à terme. Le choix du maître d'ouvrage permet d'assurer une cohérence du bâti futur avec le bâti existant.

## **Observation registre électronique n° 22**

Monsieur Jean Yves Belotte a écrit :

« 1- *Implantation des constructions de second rang en UA :*

*Il est intéressant de permettre de construire sur les parcelles de second rang en zone UA, mais la règle proposée ne permet pas de tenir compte des formes irrégulières des parcelles. Dans l'état actuel de la règle proposée, une construction sur une parcelle de second rang se situant à l'arrière d'une parcelle présentant plusieurs limites de fond de terrain serait uniquement obligée de se reculer par rapport à une des limites de fond de terrain.*

*La création de constructions à l'alignement sur les fonds de terrain des parcelles de premier rang n'est pas souhaitable et engendrerait des nuisances de voisinage.*

*Il faudrait préciser que le retrait imposé pour les constructions sur le devant de la parcelle de second rang s'applique par rapport à la ou les limites de fond de terrain de la parcelle de premier rang.*

### Avis de la Ville :

La Ville est sensible à cette observation qui met en exergue une situation non envisagée dans le cadre de la rédaction de la nouvelle règle. La ville est favorable à une modification de la règle pour préciser que le retrait imposé pour les constructions sur le devant de la parcelle de second rang s'appliquera par rapport à la ou les limites de fond de terrain de la parcelle de premier rang.

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

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

### *2-Pente des toitures :*

*L'interdiction des pentes de toiture supérieures à 65 degrés est intéressante. Il convient toutefois de s'interroger sur la pertinence de cet angle maximal de toit, dans le cas des toitures traditionnelles en mansart qui pourraient ainsi se trouver interdites.*

*Ne faut-il pas approfondir la réflexion avant de caler cette règle sur l'angle maximal.*

### Avis de la Ville :

La ville est favorable à une rectification de cette règle pouvant gêner la création et/ou le maintien de certaines formes de toits (comme le toit en mansart par exemple). Afin de garantir la qualité des projets en rendant possible de réaliser des toitures de type mansart, l'angle maximal de toit est modifié de 65 à 75°.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond favorablement à cette observation fondée.

*3-zonage cœur des Sources :*

*Le projet Cœur des Sources doit permettre d'insuffler une dynamique culturelle sur le quartier du Bel Air.*

*Mais je m'interroge sur le zonage du PLU concernant ce projet. Je ne comprends pas pourquoi il se situe sur deux zonages différents, ainsi le gymnase des Lavandières est à cheval sur deux zones.*

*Quel est le sens de dichotomie, qui risque de rendre trop complexe le projet ?*

*Pour faciliter la réalisation de ce projet, il paraît nécessaire de disposer d'un même zonage UB et UBb pour un traitement uniforme de l'opération. »*

Avis de la Ville :

Le classement d'une même unité foncière, s'inscrivant dans un projet de réaménagement plus global, dans deux zones différentes peut effectivement poser problème pour la réalisation du projet. Le classement de l'intégralité de ces parcelles sous la même typologie de zone est une proposition pertinente.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage prend en compte cette observation justifiée mais ne précise pas quel zonage il retient !

**Observation registre électronique n° 36**

Monsieur Renaud Magnaval a écrit :

*« Demande de modification de limite de zonage au niveau de la parcelle AC 74 (adresse 6 rue Cuvier). Dans le nouveau PLU ma parcelle est dorénavant à cheval sur 2 zones. Ceci est incompréhensible.*

*La demande est de positionner l'intégralité de la parcelle dans la zone de la rue Cuvier et respecter ainsi les limites parcellaires. »*

Avis de la Ville :

La ville constate qu'il n'y a pas de raison particulière justifiant le classement dans deux zones distinctes de cette parcelle. L'ensemble de cette parcelle est donc passé en zone UAa, dans la continuité du classement du front de rue.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse répond à une attente exprimée. Toutefois le bâti du 6 rue Cuvier est jumelé avec celui du 4. Il aurait été judicieux que la parcelle du 4 soit modifiée de la même façon, mais a priori le propriétaire n'y serait pas favorable (Cf. réponse du maître d'ouvrage à une autre observation).

### **Observation registre électronique n° 39**

Madame Axelle Acchiardo, architecte, a écrit :

*« Le projet Cœur des Sources se développe sur un parc paysagé qui fera le lien entre les différentes entités programmatiques : le groupe scolaire, la Maison des bridgeurs, le club de tennis, le club sportif des lavandières et du COSEC, et le conservatoire.*

*L'ensemble de la zone d'intervention représente 8 parcelles réparties sur les 2 zones au titre du PLU.*

*Le parc se développe sur les zones UB et UBb et les constructions se concentrent en lien avec les voies périphériques du site.*

*La zone UBb longée par le boulevard de la Paix, est plus fortement construite que la zone UB, toutefois, la distinction entre ces deux zones au niveau du secteur de projet du Cœur des Sources est faible.*

*Ce double zonage sur l'unité foncière complexifie l'application des règles d'urbanisme du PLU, sans pour autant servir un parti-pris architectural spécifique.*

*Un zonage unique permettrait une réflexion davantage pertinente sur l'emprise globale du terrain d'intervention. »*

Avis de la Ville :

Comme indiqué précédemment, le classement d'une même unité foncière, s'inscrivant dans un projet de réaménagement plus global, dans deux zones différentes peut effectivement poser problème pour la réalisation du projet. Le classement de l'intégralité de ces parcelles sous la même typologie de zone est une proposition pertinente.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage prend en compte cette observation justifiée mais ne précise pas quel zonage il retient !

#### **Observation registre électronique n° 40**

Monsieur Allain, société OGIC, a écrit :

*« Toitures et Forme et pente (page 51 du règlement) :*

*La règle interdisant les pentes de toit supérieures à 65° paraît contraignante pour le dessin des toitures mansardées. En effet, en traçant le profil, les 65° paraissent assez faibles par rapport à une toiture à la Mansart classique, dont le brisis est souvent plus proche des 75° (l'émergence des lucarnes par rapport au brisis est de ce fait généralement assez faible, elles s'intègrent d'autant mieux à la toiture).*

*Voici le schéma illustrant la règle des 65° maximum : « illustration 1 »*

*Nous avons bien saisi l'esprit de la règle, qui vise à proscrire les brisis verticaux, mais il nous semble que les 65° max pourraient passer à 75° max, cela donnerait plus de souplesse architecturale sans pour autant compromettre l'esprit.*

*A titre d'illustration, voici le même schéma avec une pente max de 75° : « illustration 2 »*

*Compte tenu de ces éléments, nous proposons d'adapter cette règle en remplaçant « 65° » par « 75° » maximum. »*

*+ 2 pièces jointes*

#### **Avis de la Ville :**

Comme indiqué précédemment, la ville est favorable à une rectification de cette règle pouvant gêner la création et/ou le maintien de certaines formes de toits (comme le toit en mansart par exemple). La pente de toit maximale passe donc de 65 à 75°.

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

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le maître d'ouvrage répond favorablement à cette observation fondée.

#### **Observation registre électronique n° 41**

Monsieur Allain, société OGIC, a écrit :

*« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 49 du règlement) :*

*Le projet du Clos Saint Louis est à l'étude depuis de longs mois, et il est basé sur les règles actuellement applicables. Les modifications prévues seraient très contraignantes et nous obligerait à retravailler l'implantation des bâtiments en profondeur.*

*Compte tenu de l'avancement du projet, nous proposons de*

*- De conserver, dans le périmètre de l'OAP n° 2, les règles applicables « dans l'ensemble de la zone » avant la modification du PLU*

*- D'exonérer des règles applicables et notamment des dispositions relatives à l'implantation des bâtiments « Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa » le périmètre de l'OAP*

n°2.

- De préciser donc, pour les règles applicables à la zone de l'OAP n° 2, la formulation suivante : *Les constructions s'implanteront, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives, la partie de construction de la ou des façade(s) en retrait de la limite séparative devant respecter les marges de recul énoncées ci-après. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :*

- *6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;*

- *3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. »*

Avis de la Ville :

Le projet du site de l'Hôpital est un projet majeur porté par la commune. Il n'apparaît pas envisageable, étant donné le stade d'avancement de ce projet, de faire évoluer les règles applicables à l'OAP n°2 concernant les règles d'implantation. Les règles actuelles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA doivent alors être maintenues pour le projet Hôpital.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.

**Observation registre électronique n° 42**

Monsieur Allain, société OGIC, a écrit :

*« Implantation des constructions sur une même propriété :*

*Le projet du Clos Saint Louis est à l'étude depuis de longs mois, et il est basé sur les règles actuellement applicables. Les modifications prévues concernant les règles d'implantation entre les bâtiments sur une même propriété seraient très contraignantes et nous obligeraient à retravailler l'implantation des bâtiments en profondeur. A ce jour les bâtiments sont implantés suivant le règlement du 11 juin 2020, à savoir, dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa.*

*Compte tenu de l'avancement du projet, nous proposons de conserver en l'état, dans le périmètre de l'OAP n° 2, les règles d'implantation des constructions sur une même propriété applicables à la zone UA, hors secteur UAa, applicables avant la modification. »*

Avis de la Ville :

Afin de ne pas remettre en cause le projet porté au niveau de l'OAP n°2, il apparaît nécessaire de maintenir la règle antérieure dans le périmètre de l'OAP n°2.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

**Observation registre électronique n° 49**

Dominique Ferte, gérant de la SCI du Campus des Loges a écrit :

*« À la suite de la visite, lors de votre permanence du samedi 10 juillet, de maître Lamorlette accompagné de notre conseil, je vous confirme représenter, en ma qualité de gérant, la SCI du campus des loges propriétaire des parcelles A1097, A1099, et A1118, constitutives d'une assiette foncière sise au 2 avenue du Président Kennedy - 78100 Saint Germain en Laye.*

*Dans le cadre de la présente enquête publique, la modification envisagée a vocation notamment à modifier la réglementation applicable en zone UCm (dédiée au périmètre du Camp des Loges et de ses environnants). Le rapport de présentation du PLU (page 42) justifie ainsi l'interdiction projetée de la sous destination « hébergement » :*

*« Dans le contexte protecteur issu de la forêt de protection, il apparait pertinent d'interdire la destination « habitation » et ses sous destinations « logements » et « hébergements » en zone UCm, hors camps militaires, afin de ne pas favoriser le développement de logements au sein de cette zone »*

*Or, cette interdiction n'est nullement justifiée, tant en fait qu'en droit :*

- *Dans la mesure où, à la faveur d'une modification simplifiée intervenue en 2020, la sous destination « hébergement » n'était nullement remis en cause dans le zonage concerné.*
- *En outre, les trois parcelles visées ci-dessus étant déjà urbanisées (bâtiment à usage de bureau, de 1237 m<sup>2</sup> SDP, accompagnées de 38 parkings en surface), on comprend mal en quoi les auteurs du PLU pourraient invoquer « le contexte protecteur de la forêt de protection ». Un changement de destination n'a intrinsèquement aucune vocation à permettre de renforcer l'urbanisation d'un secteur.*
- *Le fait d'expliquer par ailleurs cette interdiction « afin de ne pas favoriser le développement du logement au sein de cette zone » est ici une tautologie. Cette explication n'en est donc pas une.*
- *Enfin, l'interdiction de la sous destination « hébergement » n'ayant vocation qu'à s'appliquer à un seul propriétaire, sur ces trois parcelles contiguës, à l'exception de toute autre (ainsi, le sous destination « hôtel », également incluse en UCm, mais hors du camp militaire a, elle, été autorisée), celle-ci apparait à l'évidence entachée d'un détournement de pouvoir. On doit, en outre, rappeler que l'introduction, dans la modification du PLU, de cette interdiction de tout « hébergement » est, de plus, consécutive à la présentation d'un projet de reconversion des bureaux actuels, effectuée en mairie [décembre 2020], par notre conseil.*

*En outre, le plan « Forêt Sud », pièce n°5.2.4, n'a fait l'objet d'aucune adaptation, alors même que le secteur est précisément concerné par la zone UCm.*

*Pour tous ces motifs, je vous demande de bien vouloir formaliser, dans vos conclusions à venir, une réserve expresse à l'égard de cette interdiction envisagée de la sous destination « hébergement » en zone UCm, en l'absence de toute justification sérieuse avancée par les auteurs du PLU. »*

#### Avis de la Ville :

La ville porte la volonté de ne pas favoriser le développement urbain dans ce secteur partiellement urbanisé dans le cadre du site militaire du Camp des Loges. Il apparaît dans ce contexte, et suite aux différentes observations précédemment reçues dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification simplifiée n°1 du PLU, que la destination "habitation" et ses deux sous-destinations "hébergement" et "logement", cristallisent cette préoccupation du devenir de ces zones urbaines en forêt, dans la mesure où ce type de destination est de nature à créer davantage de perturbations au sein du massif forestier que les autres destinations légales, par l'accueil permanent de populations.

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

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces parcelles intégrées dans la zone UCm comportent un immeuble de bureau qui correspond à une urbanisation très ancienne à proximité du camp militaire. De ce fait, il n'est pas situé au sein du massif forestier comme pourrait l'être une maison forestière.

Le projet de modification du PLU remet en cause la possibilité de transformer ce bâti en habitation.

Actuellement de nombreux bâtiments, à vocation tertiaire, change de destination afin de devenir habitable pour répondre aux besoins croissants de logements. Un changement de destination de ce bâtiment, d'une taille limitée, ne créerait pas plus de perturbations que l'usage actuel en bureau.

#### **Observation registre électronique n° 50**

Monsieur Laurent Finkielsztejn, Président de l'association MErCuRhe, au nom de cette association a écrit :

*« Contribution de l'Association du Quartier Cuvier Mermoz Hennemont Alger  
L'association MerCurHe avait fait des observations au moment de la modification simplifiée du PLU en 2019 avec des propositions et des demandes de corrections déposées sur le registre mis à disposition par la mairie. Nous regrettons qu'aucune de ces observations n'aient été prises en compte dans la modification actuelle du PLU.*

*Notre quartier est situé en Zone UAa, sa surface est composée en très grande majorité de pavillons dont certains sont des bâtis remarquables fin 19ème et début 20ième siècle qui ont*

*été protégés ainsi que d'espaces paysagers protégés ; les maisons sont soit au centre de leur parcelle soit sur l'une des limites séparatives ; pour autant, cette zone a été rattachée à la zone UAa de type résidentiel traditionnel plutôt qu'à la zone UDa dite pavillonnaire.*

*Plusieurs promotions immobilières ont été réalisées récemment dans le quartier augmentant la densification, au 35 rue d'Hennemont et au 3 rue Jean Mermoz avec un imposant ensemble immobilier en face de l'église Franciscaine avec un décalage dans l'intégration du paysage urbain local vu de l'espace public et privé.*

*Nous savons qu'il existe plusieurs projets immobiliers, un à l'angle de la rue d'Alger et de la rue d'Hennemont, un autre rue Cuvier, et les propriétaires de bâti non protégés sont régulièrement approchés par des promoteurs immobiliers.*

*Les emprises au sol et hauteurs de construction autorisées dans notre quartier en Zone UAa permettent des constructions qui vont dénaturer le caractère pavillonnaire et réduire les espaces paysagers.*

*La seule solution pour y remédier est d'étendre la zone UDa aux parcelles de notre quartier qui sont à risque de promotion immobilière, ce qui est le souhait d'une grande majorité des propriétaires ainsi que des riverains interrogés sur cette question.*

*Cette proposition avait été soumise lors de la présentation du PLU simplifié et nous étendons cette fois-ci le secteur concerné aux pavillons le long du cimetière de la rue d'Hennemont, ainsi sur le côté ouest de la rue d'Alger (cf. graphique 1 et 1bis).*



### Avis de la Ville :

Le reclassement d'une partie de la Zone UA et UAa en zone UDa (tissu de villas en lisière de forêt) ne paraît pas adéquat avec la situation géographique de la zone. En effet, cette zone se trouve à plus de 500m de la lisière de la forêt et peut donc difficilement être considérée comme étant en lisière de forêt.

De plus, le tissu urbain autour de la rue Cuvier ne correspond pas à celui de la zone UDa. En effet, ce tissu est plus densément urbanisé, en particulier en cœur d'îlot, avec des implantations de bâti et des formes parcellaires très hétérogènes, très caractéristiques d'un tissu traditionnel tel que la zone UA et UAa, ce qui ne correspond pas à la zone UDa. Cette dernière présente quant à elle des parcelles plus vastes et ordonnées, avec très peu de constructions en cœur d'îlot et en fonds de parcelle.

Par ailleurs, bien que l'observation soit émise par l'association MerCuRhe, la ville n'a pas recueilli l'avis favorable de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés par cette modification. En l'absence de ces différents avis, il n'est pas envisageable de considérer un changement de zonage.

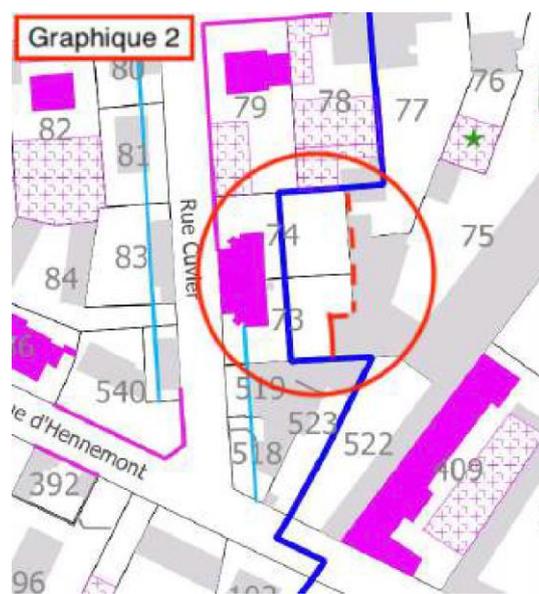
**La commune de Saint-Germain-en-Laye ne donne donc pas une suite favorable à cette observation.**

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note avec intérêt les arguments avancés par le maître d'ouvrage.

### **2) Erreur à corriger sur zonage**

*Par ailleurs, il existe une erreur de zonage à corriger sur les parcelles des maisons protégées AC73 et AC74 qui ont la particularité d'être partagées dans leur jardin entre la zone UAa et UA (cf. graph 2 cercle orange).*



*Nous demandons à ce que la limite de zonage passe en limite de parcelles (cf. ligne rouge brisée).*

Avis de la Ville :

Même si cette observation émane de l'association MerCuRhe, la ville n'a pas recueilli l'avis favorable de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés par cette modification. En l'absence de ces différents avis, il n'est pas envisageable de considérer un changement de zonage. Toutefois, dans le cadre d'une observation précédente (observation électronique 36), la parcelle AC 74 est bien entièrement déplacée en zone UAa, suite à une demande de son propriétaire.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

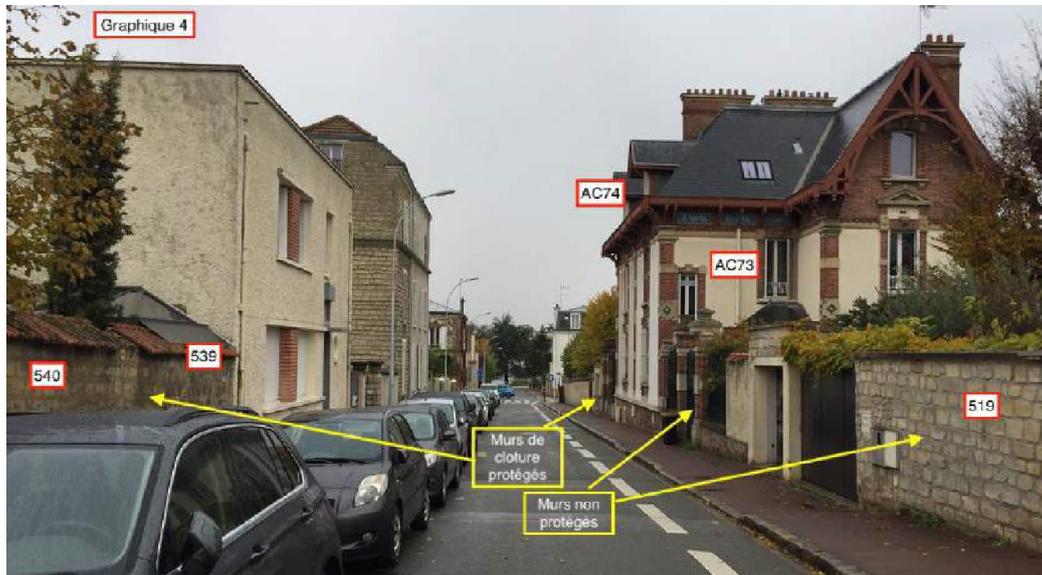
Le commissaire enquêteur confirme l'avis donné dans une précédente réponse et comprend la position du maître d'ouvrage par rapport à la parcelle AC 73.

**3) Incohérence à corriger sur le classement des murs de clôture :**

*Les clôtures des maisons protégées des 4 (AC73) et 6 (AC74) rue Cuvier (maisons jumelles de fin 19ème siècle typique des bâtisses historiques de Saint-Germain-en-Laye) n'ont pas le même classement : celui du N° 4 est protégé alors que celui du N°6 symétrique ne l'est pas (cf. graph. 3 et 4).*



*Le mur de la parcelle contigu au N° 2 de la parcelle 519 en pierre ne l'est pas alors que celui des parcelles 539/540 en face le sont; ils ont pourtant une structure en moellon identique. (cf. graph. 4)*



*Nous demandons une harmonisation des règles de classement des clôtures protégées.*

#### Avis de la Ville :

Le non classement des murs énoncés est dû à l'ajout d'éléments incrustés (exemple : boîte aux lettres) et à des comblements et retouches faits avec des matériaux dénaturant la qualité patrimoniale des murs (exemple : béton). Les murs actuellement non protégés de cette rue n'ont pas la même qualité architecturale et n'ont donc pas vocation à être classés.

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

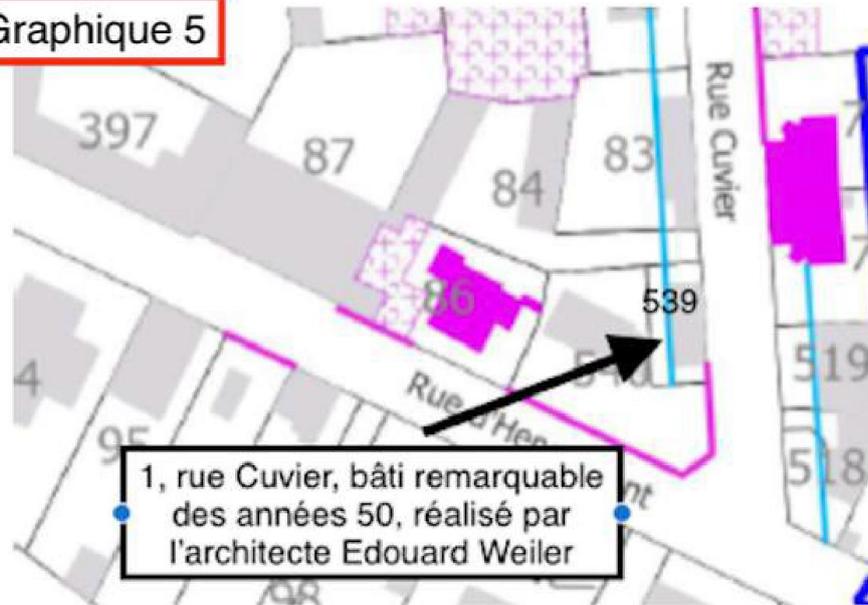
#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

#### **4) Incohérence à corriger sur le classement du bâti remarquable :**

*La maison au 1 rue Cuvier (AC539) est un bâti remarquable des années 50 réalisé par l'architecte Edouard Weiler ; pourtant, il n'est pas protégé (photo de la façade montrée sur le rapport de présentation : 3.1.5. Autre bâti remarquable - p135).*

Graphique 5



Graphique 6

PLU de Saint-Germain-en-Laye

Rapport de présentation – Partie 1

*Début XX<sup>ème</sup> siècle – Maisons de notables*

Le Château d'Hennefont (rue du Fer à Cheval), bâtiment qui date du début du XX<sup>ème</sup> siècle et qui accueille aujourd'hui le Lycée International

Le Château Saint-Léger (rue du Président Roosevelt) transformé en centre de réunion à la fin des années 1990, il a fait l'objet d'une extension en sous-sol, sous une plaque de verre qui entoure le bâtiment existant.

*Années 1920 à 1960*

1, rue Cuvier, bâti remarquable des années 50, réalisé par l'architecte Edouard Weiler



Peu à peu la référence ou le « modèle » historique lié à un style en lignage s'écipe dans les années « modernes » au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle avec différents traits liés au mouvement rationnel dit « moderne » comme aux styles Art Nouveau ou lié aux effets impulsifs des Arts Décoratifs. Ce patrimoine est rare sur la Ville de Saint-Germain-en-Laye mais il mérite une attention toute particulière compte tenu de ses attributs spécifiques qui chassent la décoration au profit d'un style plus épuré, très formel pour lequel des constructions ultérieures ont souligné la composition. Il en est ainsi des auvents pare-pluie des entrées, des toitures

terrasses, des oculi ou hublots caractéristiques, parfois d'une ornementation d'inspiration plus exotique. Les façades présentent alors un enduit en ciment blanc « rigoureux », ou un béton brut parfois agrémenté de briques, lorsque la pierre à joints réapparaît comme une variante un peu plus tard.

*Années 1990 à nos jours*

Certaines réalisations contemporaines méritent une attention particulière en révélant l'affirmation d'architectures et de matériaux ou formes associés dont l'intérêt sera reconnu dans quelques décennies. Ces réalisations sont le plus souvent le fait d'extensions mais d'autres sont des habitats résolument contemporains. Les lignes sont épurées, les matériaux modernes et les volumes cubiques, en arc et aile d'avion, etc., définissent un langage particulier dans les parcours urbains, sans en amoindrir la qualité générale. De la même façon que la création et la conduite des secteurs sauvegardés ont permis de sauver les centres historiques urbains des dégradations et destructions des années 1960 / 1970 tout en permettant leur intégration à la vie moderne, les récentes évolutions urbaines et architecturales soulignent la nécessité de promouvoir une contemporanéité de qualité et justifie l'ambition d'une cité à se renouveler dans le respect des attributs des siècles passés, mais sans antagonisme avec eux.



*Nous demandons une harmonisation des règles de classement des bâtis remarquables/protégés.*

Avis de la Ville :

Bien que la maison du 1 rue Cuvier fut dessinée par l'architecte Edouard Weiler, il n'a pas été jugé opportun de classer ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, il s'agit d'un bâti aux caractéristiques architecturales ne présentant pas un intérêt patrimonial particulier, et que des éléments modernes, tels un auvent ou véranda, sont venus dénaturer.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le classement en bâti remarquable doit être soumis à des règles objectives. Les considérations développées par le maître d'ouvrage justifient sa position.

*5) Incohérence à corriger sur les retraits graphiques imposés :*

*Un retrait graphique imposé a été créé sur une partie de la portion sud de la rue Cuvier. C'est une de particularités graphiques du PLU de St Germain-en-Laye.*

*Il n'existe aucune précision écrite sur le rapport de présentation du PLU qui justifie ce retrait graphique localisé comme un élargissement de voie, l'amélioration de la circulation douce, le maintien ou la création de jardin de devant.*

*- Si la volonté de l'urbanisme est de mettre en valeur une perspective paysagère jusqu'à la place Vauban, comme cela a été répondu à un propriétaire de notre rue, dans ce cas le retrait graphique doit être appliqué sur la partie nord de la rue Cuvier ainsi que sur toutes les rues aboutissant sur cette place.*

*- Si c'est pour empêcher l'implantation d'immeuble d'une certaine hauteur en limite de voirie, dans ce cas il serait préférable d'inclure dans le PLU ce type de restriction et ne pas pénaliser les propriétaires de maison ou villa qui souhaiteraient créer des extensions ou construire des structures de surface et hauteur limitées (garage couvert, terrasse couverte, ...).*

*Nous défendons certes la protection de l'environnement et le caractère paysager du secteur. Toutefois, l'objectif d'une perspective paysagère ne peut être facilement atteint avec l'existence de 7 maisons construites en limite de voirie dont 2 bâtis protégés et l'existence de murs protégés à 2 ou 3 mètres de hauteur ; de plus n'oublions pas que cette « perspective paysagère sur la place Vauban » comprend une station-service essence et lavage, certes en partie masquée par un cèdre.*



*Enfin, il faut noter que ce retrait graphique est incohérent du côté pair de la rue Cuvier : il a été tracé uniquement à partir du jardin de la parcelle AC73 et traverse les parcelles 519 et 518 jusqu'à la rue d'Hennemont. Pourquoi n'existe-t-il pas sur la parcelle symétrique AC74 au N° 4 et sur la parcelle AC79 ?*

*Un retrait graphique imposé a été créé côté impair de cette même portion de rue. Pourquoi ne se poursuit-il pas jusqu'à la rue d'Hennemont sur la parcelle 540 ?*

*Nous demandons la suppression des retraits graphiques sur la rue Cuvier et préconisons la mise en place d'une véritable règle paysagère dans le PLU pour éviter l'implantation d'immeuble en bordure de voirie.*

*6) Impact du projet de l'hôpital :*

*Le futur aménagement du secteur de l'hôpital est d'une grande importance en termes économique et social pour la ville et vont apporter une plus grande attractivité pour St Germain. Les 1261 places de parking prévues vont toutefois générer un trafic automobile vers et de ce secteur important pour autant nous n'avons pas vu de nouveau plan de circulation et nous sommes inquiets de l'impact environnemental et des voies communication venant de l'ouest rue d'Hennemont et rue Pereire en passant par la rue Cuvier et la rue d'Alger.*

*C'est pourquoi nous demandons une étude d'impact de la circulation sur les quartiers adjacents au futur secteur de l'hôpital ainsi que sur l'environnement.*

*En conclusion :*

*Nous demandons que soit revu la cohérence du zonage de ce quartier pour qu'il garde son caractère pavillonnaire et intégrer la zone UDa.*

*Nous demandons à ce que les parcelles AC73 et AC74 ne soient pas découpées entre 2 zones et intégrées à la zone UDa.*

*Nous demandons une harmonisation des règles de classement des clôtures protégées et des bâtis remarquables/protégés sur ce quartier.*

*Nous demandons la suppression des retraits graphiques sur la rue Cuvier et préconisons la mise en place d'une véritable règle paysagère dans le PLU pour éviter l'implantation d'immeuble en bordure de voirie.*

*Nous demandons une étude d'impact de la circulation sur les quartiers adjacents au futur secteur de l'hôpital ainsi que sur l'environnement. »*

Avis de la Ville :

Le retrait graphique a pour objectif le maintien d'un point de vue paysager depuis la rue Cuvier, notamment vers la place Vauban. Même si seulement une partie de la rue est concernée par ce retrait graphique à première vue, l'application des règles du PLU sur la majorité des autres parcelles vient également rendre le retrait de l'alignement obligatoire, en raison notamment du fait que :

- Des bâtis remarquables sont présents sur cette rue empêchant alors toute nouvelle construction pouvant remettre en cause leurs qualités patrimoniales sur leurs parcelles,
- Des murs protégés sont présents sur la rue, impliquant un retrait de 4 mètres des constructions à partir de leur implantation,
- Le secteur nord-ouest de la rue est classé en zone UDa impliquant un retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.

Concernant l'introduction d'une règle paysagère globale dans le PLU, celle-ci existe déjà par le biais de l'introduction de prescriptions graphiques (Espace paysager protégé, alignement d'arbre, clôture protégée, retrait graphique etc.) venant assurer une prise en compte fine de la réalité du terrain de chaque îlot.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

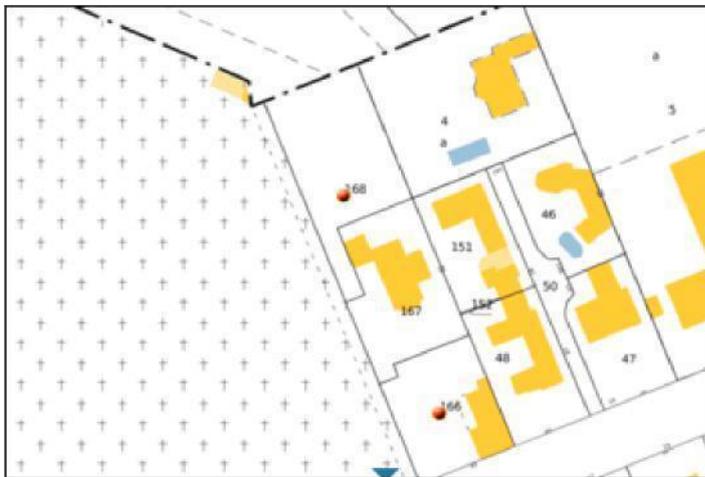
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse en ce qui concerne le point 5 et observe qu'il n'est pas donné de réponse au point concernant l'impact du projet de l'hôpital sur la circulation.

**Observation registre électronique n° 52 et n° 64 (fichier word)**

Maître Vanina Ferracci, avocate, au nom et pour le compte de Monsieur Freedman et Madame Lifanda, a écrit :

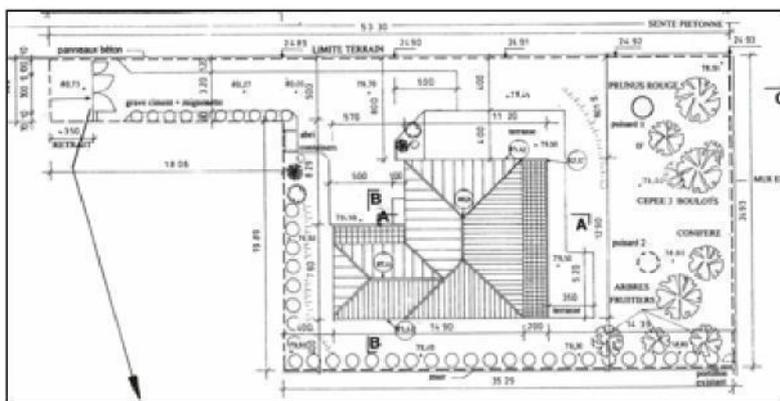
*« J'ai l'honneur en ma qualité de conseil de Monsieur FREEDMAN et de Madame LIFANDA, de vous présenter les observations suivantes.*

*Monsieur FREEDMAN et Madame LIFANDA sont propriétaires d'un terrain cadastré Section AW n° 168, sis 20, rue Turgot à Saint-Germain-en-Laye :*



Ils ont obtenu un certificat d'urbanisme positif le 20 juillet 2017, puis un permis de construire n° 078551 18 Z 0074 le 10 décembre 2019, pour la construction d'une maison d'habitation individuelle.

L'implantation est la suivante :



*Classé au PLU en vigueur en zone UDa, ce terrain est proche d'un massif de plus de 100 hectares : la forêt de Saint Germain en Laye.*

*Le terrain est donc situé à proximité de la lisière de la forêt.*

*La procédure de modification du PLU engagée a notamment pour objet de « modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, emplacements réservés...) ». Monsieur FREEDMAN et Madame LIFANDA demandent donc la correction d'une erreur du plan de zonage.*

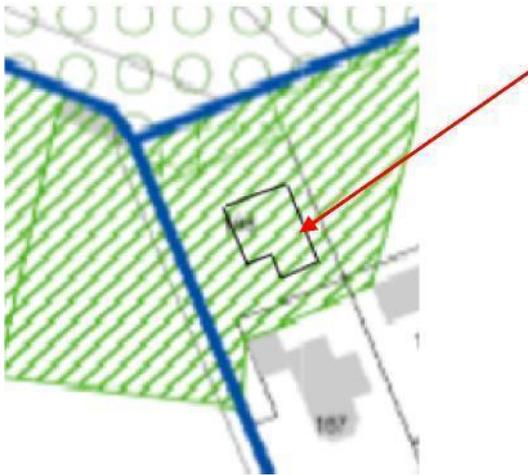
*En effet, la délimitation de la zone de lisière ne tient pas compte de la présence de la future construction. En outre, une telle modification permettrait de mieux respecter les critères de délimitation des lisières fixés par les textes et la jurisprudence.*

*1. En premier lieu, la délimitation ne tient pas compte de la construction autorisée par le permis de construire susmentionné.*

*A ce jour, la délimitation de la lisière apparaît comme il suit :*



*Or, si l'on reporte l'implantation de la maison sur ce zonage, on voit bien qu'il n'est pas tenu compte de celle-ci :*



*Il apparait donc nécessaire de corriger l'oubli de la représentation de cette maison, dont l'autorisation a été délivrée entre la révision du PLU et la présente procédure de modification.*

*2. En effet, et en second lieu, cette correction permettrait de mettre la limite de protection de la lisière en conformité avec les critères des textes et de la jurisprudence.*

*A titre liminaire, il faut rappeler que le schéma directeur de la région Ile de France prévoit, notamment :*

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ».*

*Ainsi, le SDRIF distingue entre les sites urbains constitués, et les autres sites : si dans ces derniers toute urbanisation est proscrite, l'appréciation est différente en site urbain constitué, où l'urbanisation peut se densifier y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection de la lisière.*

*∅ Le SDRIF définit le site urbain constitué comme :*

*« un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées »<sup>1</sup>.*

*∅ La jurisprudence est venue préciser la définition des sites urbains constitués.*

*Est ainsi situé en dehors d'un site urbain constitué un terrain excentré par rapport à l'urbanisation existante et qui pénètre dans le massif situé à proximité immédiate (CAA Paris, 5 juin 2001, req. n° 98PA01605)*

*En revanche, la seule circonstance qu'un secteur soit de densité moindre qu'un secteur fortement aggloméré n'interdit pas sa qualification de site urbain constitué. De même, appartient à un SUC un terrain indissociable du restant du tissu urbain dans lequel il est inséré<sup>3</sup>.*

*Une décision de la cour administrative d'appel de Versailles a estimé qu'un terrain situé dans un hameau classé en zone constructible, relié par une voie, en bordure d'un massif forestier, s'insérait dans le tissu urbain constitué de la commune, nonobstant le fait que le terrain et sa parcelle voisine n'étaient pas construits.*

- *Ajoutons à cet égard que, selon le SDRIF, les cimetières sont à prendre en compte pour apprécier l'insertion dans un tissu urbain existant :*

***Voir image sur courrier***

- *S'agissant de la délimitation du front bâti des SUC, la fiche « forêt et urbanisme » de la direction départementale des territoires des Yvelines, publié en octobre 2016, précise tout d'abord :*

*« Au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme :*

*Dans un souci de lisibilité et pour une meilleure information des administrés, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité soit représentée sur les documents graphiques des PLU/POS. Cette disposition du SDRIF constitue une règle d'urbanisme ».*

*Puis, elle illustre comment dessiner la limite de la bande d'inconstructibilité, c'est-à-dire le front d'urbanisation du site urbain constitué, dans la bande des 50 mètres, de la façon suivante*

***Voir schéma sur courrier***

*Il en résulte que l'administration ne suit pas les limites de chaque construction existante, mais relie d'une ligne les maisons existantes les plus proches du massif, sans tenir compte des limites parcellaires, ni des constructions plus reculées qui s'interposent entre les constructions plus avancées.*

*(i) En l'espèce, et tout d'abord, le terrain de Monsieur FREEDMAN et de Madame LIFANDA est en site urbain constitué.*

*S'il se situe dans la bande de 50 mètres de la forêt, il se trouve cependant inclus dans un site urbain constitué, puisqu'il est inséré dans l'urbanisation existante, qui comprend tout à la fois l'ensemble des maisons voisines sur les terrains limitrophes, et le cimetière, également limitrophe.*

*Il est non isolé et s'insère parfaitement dans cette urbanisation qui est qualifiable de site urbain constitué.*

*Une vue éloignée permet de constater que le terrain de Monsieur FREEDMAN et de Madame LIFANDA est inséré dans l'agglomération même de la commune :*

### ***Voir vue sur courrier***

*Ainsi, selon la jurisprudence, il doit être considéré comme constructible, de ce seul fait.*

*(ii) Le terrain considéré est également situé dans sa majeure partie à l'intérieur du front bâti tel que délimité en application de la doctrine de l'administration.*

*En effet, comme précédemment exposé, l'administration ne requière pas de joindre les bâtiments les plus reculés, ni de tenir compte des limites parcellaires :*

### ***Voir schéma sur courrier***

*Sur ce schéma, le front d'urbanisation ne joint que les bâtis les plus avancés, même si des bâtiments plus distants s'interposent entre ceux-ci.*

*C'est pourquoi, en réalité, le PLU devrait représenter approximativement la limite du front bâti, et donc de la zone de protection de la lisière, au sein de ce site urbain constitué, et en tenant compte de la construction autorisée par le permis de construire précité, comme il suit :*

### ***Voir schéma sur courrier***

*Une telle délimitation serait :*

- Conforme aux prescriptions de l'administration quant aux modalités de délimitation du front d'urbanisation des SUC*
- Conforme à la jurisprudence en la matière*
- Conforme aux prescriptions de l'État en toute hypothèse*

*Monsieur FREEDMAN et Madame LIFANDA sollicitent donc la modification de la délimitation de la lisière de protection sur le terrain en ce sens.*

*Telles sont les observations que Monsieur FREEDMAN et Madame LIFANDA souhaitaient apporter à votre connaissance, Monsieur le Commissaire enquêteur, dans le cadre de la présente enquête publique. »*

### **Avis de la Ville :**

L'obtention d'un permis de construire n'implique pas nécessairement la réalisation finale du bâti. Cette maison n'étant pas construite à ce jour, il n'y a aucune raison que la limite de front bâti soit indiquée sur les plans de zonages et prise en compte dans le cadre de la définition au nu des bâtis de la lisière forestière.

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire.

#### **Observation registre électronique n° 54**

Monsieur et Madame Jean et Nathalie Brahami ont écrit :

*« Bien que ne faisant encore pas partie de l'association MerCurHe, nous vous informons que nous soutenons activement toutes les propositions formulées par cette association, tant concernant la requalification de la rue d'Hennemont que la modification du PLU touchant notre quartier. »*

#### **Avis de la Ville :**

cf. avis de la Ville pour l'association MerCuRhe.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur renvoie aux commentaires déjà formulés.

#### **Observation registre électronique n° 59**

Anonyme

*« Les clôtures repérées sur le document graphique pièce 5.2 du PLU ne doivent permettre qu'une largeur de portail n'excédant pas 3,5 m.*

*La propriété située 28bis rue Alexandre Dumas est bordée d'un mur repéré sur le document graphique pièce 5.2 et donc elle ne peut élargir son entrée au-delà de 3,5m. On peut constater que ce mur est peu qualitatif en comparaison de ceux de propriétés voisines, qu'il est de longueur réduite et qu'il a été abattu voici plusieurs années pour ménager une entrée non fermée sur la rue. De plus, le lycée, bâtiment jouxtant cette maison, n'a pas de mur protégé.*

*Une clinique vétérinaire occupe le rez-de-chaussée de cette maison. Elle génère du trafic automobile 7 jours/7 et souvent 24H/24 (propriétaires d'animaux, livraisons et retraits de matériaux médicaux...). Il est donc judicieux, afin de ne pas emboliser la circulation dans la rue Alexandre Dumas (lycée contigüe, passage de bus régulier...) de faire stationner un véhicule dans la cour de la clinique. Cependant, cela ne peut actuellement se faire qu'avec des manœuvres importantes générant des nuisances pour les autres habitants aussi bien en bruit qu'en émanations de gaz d'échappement, sans compter des chocs dans le mur ou un risque pour les passants.*

*Les jeunes associés de la clinique vétérinaire subissent un frein à leur activité. La copropriété a donc donné son accord pour que l'entrée soit agrandie.*

*Il s'agit donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de permettre que le pan de mur encore existant ne soit plus protégé. Une entrée plus large permettra non seulement à l'activité vétérinaire de perdurer mais également de rendre plus agréable cette entrée de propriété avec notamment la restauration de sa jolie cour pavée. »*

Avis de la Ville :

Cette demande concerne la parcelle présentant une clinique vétérinaire, sise 26bis rue Alexandre Dumas. Il apparaît effectivement que l'ouverture percée dans le mur existant dégrade la qualité du mur protégé par des ajouts de matériaux non cohérents avec les pierres du mur existant. La protection de ce mur sur cette parcelle est donc retirée, afin de correspondre à la réalité patrimoniale du site.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans l'observation formulé, il est demandé que le pan de mur existant ne soit plus protégé (En réalité 26 bis au lieu du 28 bis demandé). Dans le projet de modification du PLU, ce mur n'apparaît pas protégé. Le maître d'ouvrage, dans sa réponse confirme le retrait de la protection.

Il y a donc incohérence entre l'avis de la ville et sa conclusion précisant qu'elle ne donne pas suite à l'observation.

**Observation registre électronique n° 60**

Madame Annie Brun née Martenet a écrit :

*« Dans la zone UD. Dans le cas d'une division de terrain : le terrain du fond desservi par une voie privée de 4m de large aurait sa bande constructible entre 5m et 30m en partant de la voie privée ? J'ai bien noté que cette voie de desserte ne pouvait pas dépasser 50m de longueur.*

*Pour les terrains de plus de 80 m de profondeur pourquoi ne pas remettre la bande constructible comme le PLU de 2019 entre 5 et 60m ? »*

Avis de la Ville :

Le calcul de la bande constructible se fait à partir des voies de desserte (y compris privées) ou des emprises publiques. L'objectif de cette modification du PLU est de préserver les fonds de jardin pour les parcelles en lanières afin d'éviter un excès d'urbanisation en fond de parcelle, tout en tenant compte de la variabilité de la profondeur des terrains.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette position du maître d'ouvrage est en cohérence avec les réponses déjà faites.

### **Observation registre électronique n° 66**

Madame Sandra Motille a écrit :

*« Je tiens à vous informer d'insuffisances dans les règles du plu. Dans la plupart des zones du PLU, il est imposé pour les clôtures une réalisation soit en pierre, soit en soubassement et grille, soit en grille. Il est fortement dommage de ne pas préciser de quel type de grilles il s'agit, cette règle n'empêchant pas l'utilisation de matériaux et de formes de qualité très médiocre. Une précision du PLU serait nécessaire pour garantir la qualité des clôtures.*

*De plus, il est regrettable que les règles concernant les arbres remarquables soient différentes entre les zones : pourquoi la zone UA du PLU a-t-elle droit à un tel traitement de faveur ? Je souhaiterais que vous éclairciez ce point. »*

#### **Avis de la Ville :**

Concernant les clôtures, la ville trouve pertinente la remarque énoncée par madame S. MOTILLE. Une précision sera apportée pour signifier le type de clôture attendu.

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

Concernant les arbres remarquables, la règle concernant la constructibilité à plus de 10 mètres des arbres remarquables n'est effectivement pas commune à toutes les zones du PLU. Il peut être envisagé d'étendre l'application de cette règle à l'ensemble de la ville.

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

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Sur la première observation, il est regrettable que le maître d'ouvrage n'apporte pas de précisions sur le type de clôtures attendu. Au niveau de la deuxième, cette disposition va dans le sens d'une meilleure protection des arbres remarquables.

### **Observation registre électronique n° 69**

Monsieur Jean Cottin a écrit :

*« J'interviens tant en mon nom personnel qu'en celui de mes enfants et petits-enfants, propriétaires directement ou à travers une SCI d'environ 50 % de l'îlot Péreire/Palissy/Turgot/Bastiat.*

*Notre terrain se situe en limite de la rue Palissy, de la parcelle de la maison protégée jusqu'à la rue Péreire, sur tout le long de la rue Péreire et rue Bastiat jusqu'à la limite de la première parcelle.*

*Nous tenons particulièrement à la qualité des projets de construction sur les terrains de cet îlot.*

*En effet, la première acquisition fut faite par mon grand-père, Henri JONNEAUX, entrepreneur, en 1902. Je suis né et j'ai vécu, tout comme ma mère et mes enfants, dans le bâtiment où nous avons actuellement nos bureaux qui sont prévus être démolis puisque nous avons construit d'autres locaux exclusivement de bureaux en face, rue Bernard Palissy, dont la livraison est prévue fin d'année. C'est la raison pour laquelle nous approuvons la réduction d'emprise au sol à 50 % qui pourrait être ramené à 40 % sans réclamation de notre part.*

*ZONE UB (hors UBb et UBa)*

- 1) *Je suggère qu'il soit rajouté des dispositions existantes dans d'autres secteurs tel que UAa :*

*A l'article concernant l'emprise au sol, il pourrait être rajouté un paragraphe rédigé comme suit : « en cas d'activité fonctionnelle à RDC, l'emprise au sol uniquement à RDC pourra être portée à 60 % si la base est réduite à 40 % et à 70 % si elle est maintenue à 50 % » ; de même, la hauteur à RDC pourra être majorée de 1 m en cas d'activité fonctionnelle portant les hauteurs totales réciproquement à 16 et et/ou 19 m.*

Avis de la Ville :

Les règles spécifiques d'emprise au sol édictée par le PLU en zone UA correspondent à la prise en compte de l'ancrage commerçant fort dans cette zone, à proximité du centre ancien. Ce tissu implique que l'implantation de constructions présentant des commerces à rez-de-chaussée soit favorisée. Il n'est donc pas envisageable d'étendre ces règles particulières à toutes les zones du PLU, celles-ci ne présentant pas les mêmes caractéristiques initiales.

Concernant la règle spécifique de hauteur pour les constructions présentant des commerces, elle n'a vocation à s'appliquer que dans le cadre du projet du site de l'Hôpital, afin d'encourager l'intégration dans les programmes d'espaces de commerce. Il n'est encore une fois pas pertinent d'étendre cette règle à toutes les zones du PLU.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

2) Page 65 — 1<sup>er</sup> paragraphe « Mixité fonctionnelle et sociale »

*Je n'ai pas trouvé dans les pages du PLU rectifié ou non, l'obligation décidée par le Conseil municipal que toute opération de plus de 4 logements doit comporter 25 % de logements sociaux (PLS, etc.).*

*Je souhaite que cette contrainte soit écrite dans toutes les zones constructibles du PLU sous le titre « Mixité de destinations des logements » pour les autres surfaces : « Mixité d'activités et logements ».*

Avis de la Ville :

Le principe de mixité sociale sur la Ville est régi par la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2021.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

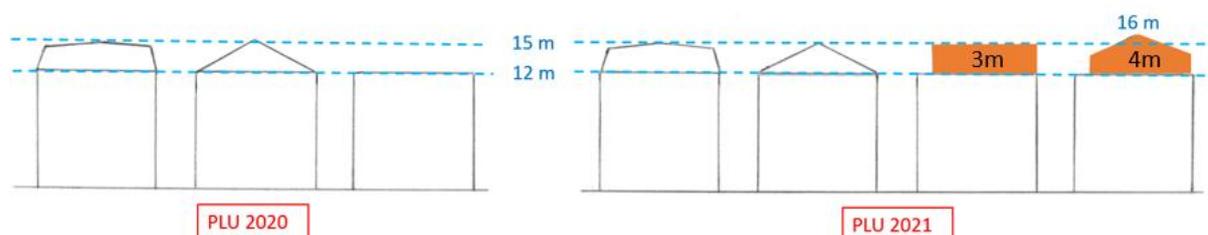
Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.

3) Page 66 — chapitre « Hauteur des constructions », alinéa 7 -en rouge, souligné-  
*L'application du texte tel que rédigé donne pour résultat un bâtiment d'une hauteur de 19 m (15 + 4) avec une partie d'1,50 m côté rue à 18 m (15 + 3).*

*La hauteur de 19 m doit être réduite à 18 m (15 + 3) et, côté rue, conservée à 15 m.*

Avis de la Ville :

Cette règle de hauteur ne vient pas augmenter le plafond global autorisé mais vise à uniformiser les hauteurs des toitures à pentes avec celles des étages en retrait sur toiture terrasse, comme dans le schéma suivant.



Dans le cadre des constructions en toit terrasse, le dernier niveau s'implante en retrait côté rue afin d'en limiter la perception depuis l'espace public, tout en favorisant la production de logements.

Un mètre supplémentaire est autorisé pour les étages à toiture à pente sur les toits terrasses pour des raisons techniques liées à la pente et aux espaces sous-comble.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation montre que ce paragraphe du règlement peut prêter à interprétation. Lors d'une permanence une personne a fait la même lecture. Il serait donc souhaitable de reprendre la rédaction de cette partie pour la rendre plus compréhensible.

*4) Les rues Bernard Palissy et Bastiat présentent une pente respectivement d'environ 2,5 % et 3 %. Ne pouvant définir à l'avance la longueur des constructions, je propose qu'il soit indiqué « la hauteur maximum de tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, le long de l'emprise publique correspondante (trottoir) ».*

Avis de la Ville :

La définition de la hauteur en cas de terrain naturel en pente est incluse dans le lexique du règlement du PLU. Il n'est pas envisageable de modifier cette définition uniquement pour quelques rues, pour des raisons de cohérence du document et d'égalité de traitement de l'ensemble du territoire communal.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage correspond à la logique d'une vision d'ensemble.

*5) Pièce graphique n° 5.22 « plan Sud Centre », un retrait de façade est indiqué le long des rues Turgot, Bastiat et Péreire. Cette contrainte n'existe pas rue Bernard Palissy.*

*Je souhaite qu'il soit ajouté page 67, après le paragraphe « en l'absence de règles graphiques » concernant la rue Palissy, entre la rue Péreire et la rue Turgot : les constructions pourront s'implanter en retrait comme rue Bastiat et Péreire dans la mesure où l'assiette du permis sollicité comprend l'ensemble du terrain côté B. Palissy, de la rue Péreire à la parcelle de la maison protégée. »*

Avis de la Ville : Le PLU n'a pas vocation à élaborer des règles à la parcelle. Il n'est donc pas envisageable de modifier les règles applicables à la zone UB uniquement pour une rue.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage correspond à la logique d'une vision d'ensemble.

## **ERREUR ET OBSERVATIONS HORS DELAIS**

### **Observation registre électronique n° 68**

Madame Terlier a écrit :

*« Envoi copie courrier du Collectif Rue de Breuvery que je vous ai remis sous forme papier ce jour à 17h pour versement au registre de l'enquête. »*

L'envoi correspond au fichier de l'observation n°57. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur.

### **Observation registre électronique n° 70 et 71**

Observations identiques arrivées hors délais (le 15 juillet à 17h35 au lieu de 17h30)

Avis de la Ville :

Ces observations étant identifiées comme arrivées hors délais par le commissaire enquêteur, la Ville ne se prononce pas concernant leur contenu.

### **Observation courrier de la société LIDL :**

Courrier daté du 13 juillet et portant un cachet de réception en mairie du 16 juillet 2021. Ce courrier a été transmis au commissaire enquêteur après la remise du procès-verbal d'enquête.

## **3.2. Avis de l'autorité environnementale et des PPA**

### **Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France**

*« Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet de modification n°1 assorti de la recommandation suivante :*

*Compte tenu de la fragilité du patrimoine bâti vernaculaire appartenant à la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et du témoignage historique que celui-ci apporte sur cet ancien domaine de chasse royal, il serait souhaitable de maintenir dans le P.L.O la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans.*

*Un projet de réhabilitation ou de requalification de ce patrimoine pourrait être envisagé en lien avec l'histoire de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye. »*

Avis de la Ville :

La Ville prend bonne note de l'avis favorable émis par la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France sur la procédure de modification n° 1 du PLU.

De même, elle souligne l'intérêt patrimonial et historique des deux maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans et la nécessité de maintenir la protection attachée à ce patrimoine bâti vernaculaire de cet ancien domaine de chasse royal.

La commune de Saint-Germain-en-Laye donne donc une suite favorable à cette observation et renonce au déclassement des maisons forestières.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Un commentaire a déjà été formulé à ce sujet, précédemment.

**DRIEA**

« Par courrier du 02/03/21 vous nous avez sollicité sur la procédure de modification N° 1 du PLU de Saint-Germain-en-Laye.

*Ci-dessous la contribution de l'UD78 :*

- Présence de trois installations classées à enregistrement : ENERLAY, SIH et SNCF MOBILITES,
- La commune n'est pas située dans le périmètre de stockage de gaz de Beynes ou de St Illiers,
- Une installation à risque (PàC risque techno) : la commune est concernée par le site SIAAP à Achères pour lequel un DIRI a été établi le 21/08/09 et un APSUP le 29/11/10,
- Deux sites et sols pollués connus.

Pressing Saint Germain : <https://fiches->

[risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP000030201](https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP000030201)

SNCF Mobilité : <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001220001>

- 2 sites et sols potentiellement pollués : SNCF et UNIBETON

*L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. L'ensemble des SIS pris dans les Yvelines est consultable sur Géorisques à l'adresse suivante : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols/donnees#/>. Un SIS est actuellement approuvé sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols/donnees#/)*

*Il s'agit de l'établissement CALDEO : <https://fiches->*

*[risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00003040101](https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00003040101)*

*Le Schéma Départemental des Carrières (SDC), approuvé le 22 novembre 2013, révèle des types de matériaux disponibles sur le territoire de la commune (cf extrait carte gisement du SDC), après prise en compte des contraintes de fait (urbanisation) et des protections*

*environnementales fortes (interdisant l'exploitation de minéraux). Le SDC prévoit que la fourniture de matériaux, dont la région est déficitaire, doit être réalisée au plus près des besoins afin de réduire l'empreinte écologique.*

*Les documents (dont cartes) du SDC sont disponibles à l'adresse suivante:*

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/projet-de-sdc-revise-yvelines-a1314.html>

*Il est souhaitable que la commune en tienne compte pour la révision de son PLU »*

#### Réponse de la Ville :

La Ville prend note de l'avis rendu par la DRIEAT (ex DRIEE et DRIEA). La ville prend en compte les éléments transmis par la DRIEAT et les intégrera le cas échéant en annexe du PLU, notamment :

- Les deux sites et sols pollués sur le territoire : Le Pressing Saint Germain (50 RUE DE PARIS) et SNCF Mobilité (ROUTE DE LA MUETTE). À cela s'ajoute deux sites et sols potentiellement pollués : SNCF et UNIBETON ;

- Le SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) approuvé sur la ville conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement concernant l'établissement CALDEO (RUE BASTIAT PROLONGÉE) ;

- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC), approuvé le 22 novembre 2013, révélant des types de matériaux disponibles sur le territoire de la commune après prise en compte des contraintes de fait (urbanisation) et des protections environnementales fortes (interdisant l'exploitation de minéraux). Le SDC prévoit que la fourniture de matériaux, dont la région est déficitaire, doit être réalisée au plus près des besoins afin de réduire l'empreinte écologique.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire note la prise en compte de cet avis par le maître d'ouvrage.

#### **Conseil Départemental (courrier du 4 juin 2021 arrivé hors délai selon le maître d'ouvrage)**

*« ...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 préciser 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.*

**Réponse de la Ville :**

La Ville informe le Conseil Départemental des Yvelines qu'il est impossible de déclasser un Espace Boisé Classé dans le cadre d'une procédure de modification ou de modification simplifiée du PLU. Il est obligatoire de passer par une révision ou une révision allégée simplifiée. (Cf. article L.153-31 du code de l'urbanisme)

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur confirme la réponse du maître d'ouvrage.

*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 Equilibré 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.*

Réponse de la Ville :

La ville prend note de l'avis du Conseil Départemental des Yvelines sur les modifications envisagées notamment sur la mixité fonctionnelle, la hauteur et l'emprise au sol en zone UB. La Ville rappelle que les modifications apportées en zone UB n'impactent pas les objectifs fixés à la mairie de Saint-Germain-en-Laye en matière de production de logements. En effet, ces modifications visent uniquement à assurer un compromis entre une insertion de qualité des projets dans le tissu existant, que ce soit au sein de la zone UB ou vis-à-vis des zones voisines, et l'affirmation de la volonté d'assurer le renouvellement urbain de cette zone. De plus, il faut noter que les projets de la Lisière Pereire et surtout de l'Hôpital participent activement à l'atteinte des objectifs de production de nouveaux logements sur la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

*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... »*

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cette observation de la part du Conseil Départemental des Yvelines.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

**3.3. Question du commissaire enquêteur :**

*Le secteur du boulevard de la Paix et ses environs est essentiellement dédié à l'activité économique par la présence de nombreuses entreprises.*

*Le PLU actuel autorise des hauteurs maximales au faîtage de 18 à 21 mètres. Le projet de modification diminue sur un certain nombre d'îlot ces hauteurs, avec un minimum de 15 mètres.*

*Peu de bâtiments, actuellement présents, atteignent cette hauteur de 15 mètres.*

*Quel est l'objectif poursuivi en autorisant des hauteurs au faîtage allant de 15 à 21 mètres ?*

*Est-ce un secteur devant muter à terme vers de l'habitat, à l'image d'un bâtiment tertiaire de la rue des Gaudines ?*

#### Réponse de la Ville :

Comme évoqué précédemment concernant d'autres secteurs de la zone UB, l'objectif de ces règles est de favoriser un renouvellement urbain dans des dimensions permettant une bonne insertion des projets dans l'existant. Un certain nombre de bâtis dans ce secteur sont relativement anciens et dans un état sanitaire inégal. Le contexte de cette zone comprend également des anciens espaces consacrés aux bureaux mais en perte de vitesse. Une volonté de renforcer l'offre d'établissements d'enseignement supérieur sur la commune s'inscrit aussi sur ce secteur.

Il apparaît donc nécessaire d'encadrer le renouvellement urbain dans ce secteur. Le tissu existant présente des hauteurs très hétérogènes, qu'il semble peu pertinent de maintenir. La mise en place des hauteurs définies dans le cadre de la modification répond à plusieurs objectifs, notamment :

- La mise en place d'un front urbain homogène sur le Boulevard de la Paix, avec des hauteurs intermédiaires (12-15m, soit R+3, comme en zone UA du PLU), en accord avec l'OAP n°4 du PLU,
- Le maintien des hauteurs importantes historiques sur l'ancien secteur de la ZAC du Bel Air, en accord avec les constructions existantes, et dans une visée de mise en cohérence du bâti futur.

Un fort développement résidentiel n'est toutefois pas souhaité sur ce quartier. Avec l'arrivée du Tram13, la ville porte une volonté de redynamiser son offre de bureaux et d'activités. C'est pour cela que la règle de mixité fonctionnelle de la zone UBb, interdisant plus de 30% d'habitation (logement et hébergement) a été mise en place dès le PLU révisé approuvé le 21 février 2021.

C'est également pour cela que la ville a mis en place par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 un périmètre d'étude entre la rue de Témara, la rue Saint-Fiacre, la rue des Lavandières et le boulevard de la Paix. Ce périmètre permet d'opposer à toute demande d'autorisation un sursis à statuer, en l'attente d'une étude urbaine approfondie, définissant le devenir de la zone. L'objectif est en effet d'assurer une évolution cohérente de ce quartier du point de vue programmatique et urbanistique.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse le maître d'ouvrage apporte tous les éclaircissements nécessaires aux questions posées sur l'évolution de ce secteur.

### **3.4 Synthèse des observations et réponses apportées**

#### **3.4.1 Observations du public :**

Durant cette enquête le public s'est bien mobilisé en déposant de nombreuses observations.

Il s'est agi :

- D'associations de quartiers sur des problématique ciblées
- D'associations intervenant sur le périmètre global de la ville abordant des thèmes variés
- De représentants de copropriétaires
- De professionnelles de l'immobiliers
- De particuliers pour des sujets touchant leur parcelle

Le projet de modification portait surtout sur des précisions, harmonisations, adaptations, ajustements et introductions de nouvelles règles du PLU ainsi que sur quelques modifications mineures des plans de zonage.

Les observations ont essentiellement été sur l'évolution de la zone UB, le stationnement, les limites de zonage, le bâti à protéger, la circulation. Un certain nombre de points particuliers propres à une parcelle ou à une règle ont aussi été formulés.

- **Les modifications en zone UB**

Les observations portent sur la diminution prévue dans certains secteurs de la hauteur autorisée des bâtiments (baisse en général d'un niveau) et de l'emprise au sol de l'ensemble de la zone (passage de 60 à 50%). Plus de 55% des observations concernent cette zone.

Elles sont contradictoires entre les représentants d'associations qui approuvent ces mesures, les riverains de la rue de Fourqueux qui demandent en compléments une baisse plus forte de l'emprise au sol (passage à 40%) et des propriétaires (rue Croix de fer/Magloire, rue Pereire/Armand) qui contestent cette baisse en s'estimant lésés.

Le conseil syndical de la résidence Saint Fiacre demande une diminution des hauteurs des bâtiments, sur la rue des Gaudines.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage ne retient pas ces demandes en précisant que ces secteurs sont essentiellement des zones de renouvellement urbain ou une hauteur minimum est nécessaire tout en prévoyant une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement.

- **Les règles de stationnement pour les établissements d'enseignement supérieur**

Plusieurs instances concernées demandent un assouplissement des règles de stationnements pour les établissements installés dans la commune. Des associations s'expriment contre cette demande en considérant que le stationnement est déjà difficile dans le quartier. Le maître d'ouvrage est prêt à faire évoluer la règle sans donner plus de précisions.

- **Le zonage**

Les limites sont contestées par des associations et une demande de modification significative du zonage dans le quartier Mermoz/Cuvier est exprimée.

Des demandes d'homogénéisation du zonage des parcelles des équipements publics au sein du périmètre du projet "Cœur des Sources" sont faites et un propriétaire souhaite que sa parcelle ne soit plus partagée entre deux zones.

La demande du propriétaire et celle concernant le projet "Cœur des Sources" sont acceptées mais les autres rejetées par le maître d'ouvrage.

- **Le bâti à protéger**

Cette classification du bâti est abordée à plusieurs reprises. Il s'agit soit de demandes de déclassement (propriété du 133 rue Léon Désoyer, 9 rue des fonds de l'Hôpital, maisons forestières de l'Etoile du Loup et la Porte de Conflans), soit de demandes de classement (clôture de la maison protégée du n°6 rue Cuvier, maison du 1 rue Cuvier)

Seules les demandes du 9 rue des fonds de l'Hôpital et celle du maintien du classement des maisons forestières sont prises en compte par le maître d'ouvrage.

- **Circulation dans Saint-Germain-en-Laye.**

Plusieurs observations mettent en exergue les difficultés de circulation dans Saint-Germain-en-Laye et déplorent l'absence d'une étude. Le lancement de celle-ci est annoncé par le maître d'ouvrage à l'automne 2011.

- **Points particuliers propres à une parcelle ou à une règle.**

Les différentes observations ont fait, à chaque fois, l'objet d'une réponse précise et détaillée du maître d'ouvrage.

Un certain nombre d'entre-elles ont été retenues par le maître d'ouvrage.

A savoir :

- En zone UA, le retrait imposé pour les constructions sur le devant de la parcelle de second rang s'appliquera par rapport à la ou les limites de fond de terrain de la parcelle de premier rang.
- Afin de pouvoir réaliser des toitures de type mansart, l'angle maximal de toit est modifié de 65 à 75°.
- Maintien dans le périmètre de l'OAP n° 2, des règles d'implantation des constructions sur une même propriété applicables à la zone UA, hors secteur UAa, applicables avant la modification.
- Précision à apporter sur la règle concernant les grilles des clôtures

Par ailleurs il est envisagé d'étendre la règle concernant la constructibilité à plus de 10 mètres des arbres remarquables à l'ensemble de la ville.

### **3.4.2 Avis des PPA :**

- **Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France**

La demande de maintien de la protection des maisons forestières de l'Etoile du Loup et la Porte de Conflans a été acceptée par le maître d'ouvrage.

- **DRIA**

Les points soulevés dans cet avis ont été notés par le maître d'ouvrage qui les intégrera le cas échéant en annexe du PLU.

- **Conseil Départemental**

La demande du Conseil Départemental concernant le déclassement d'un espace boisé classé ne peut se réaliser dans le cadre de cette procédure.

L'observation et la suggestion relative aux évolutions des règles de la zone UB ne sont pas retenues par le maître d'ouvrage.

Enfin, le maître d'ouvrage prend note, que pour tous projets, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertations avec les services du département.

**3.4.3 Question du commissaire enquêteur :**

La question portait sur l'évolution du secteur du boulevard de la paix et son risque de mutation du fait de règles de hauteurs supérieures à l'existant (présence de nombreuses entreprises avec un bâti peu élevé). Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises à cette interrogation.

**3.5 Commentaire du commissaire enquêteur**

La communication légale a été correctement réalisée. Elle a été complétée par une insertion dans le journal municipal, la mise en ligne d'un article, des newsletters, une information sur Facebook et Twitter.

Il y a eu une bonne mobilisation du public.

Le dossier d'enquête était complet et les conditions d'enquête satisfaisantes.

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Mesdames Anne-Laure Berthon, Marie Prompt, Hélène Paczynski ainsi que les autres membres du personnel présents, lors des permanences, sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 9 août 2021

Alain RISPAL  
Commissaire enquêteur

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME DE LA COMMUNE**  
**DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**



## **1. OBJET DE L'ENQUÊTE ET CONTENU DU PROJET**

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Saint-Germain-en-Laye.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension (notamment des corrections minimales de sens et des règles d'implantation, de hauteur maximale, de stationnement, de plantation des espaces libres...);
- Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU (notamment les règles de hauteur, d'aménagement des Espaces Paysagers Protégés...);
- Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement (notamment la définition d'une extension, de la mixité fonctionnelle, d'une saillie, d'une marge de recul...);
- Adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain;
- Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale (notamment les règles d'implantation...);
- Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (notamment les règles en cas de piscine, le stationnement, les coefficients environnementaux, les sous-destinations autorisées, l'implantation, la hauteur...);
- Modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, des évolutions d'emplacement réservés...);
- Préciser la palette des couleurs de la Ville, annexée au règlement du PLU.

## **2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**

La présente élaboration du PLU doit notamment prendre en compte :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme ;

Le code de l'environnement.

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-en-Laye a été approuvée le 21 février 2019.

Une modification simplifiée, de ce PLU, a été approuvée le 11 juin 2020.

Un arrêté municipal d'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU a été pris en date du 18 décembre 2020.

Un arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 11 mai 2021.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France n'a, en date du 5 mai 2021, pas soumis la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Germain-en-Laye à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête, transmis en avril 2021, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de ma part. J'ai demandé des compléments et précisions, lors de ma réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible.

La réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue, le vendredi 7 mai 2021, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 14 juin, 9 heures, au jeudi 15 juillet 2021, 17 heures 30 inclus s'est déroulée au Centre Administratif de la mairie situé 86-88 rue Léon Désoyer 78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse, site internet de la mairie et voie d'affichage) et par une information dans le journal municipal, sur le site de la ville, dans quatre newsletters, sur Facebook et Twitter.

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la commune, situé dans le hall de la Mairie.

Conformément à l'arrêté municipal du 11 mai 2021, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la commune, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Lundi 14 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 23 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 03 juillet, de 9h30 à 12h30
- Samedi 10 juillet, de 9h30 à 12h30
- Jeudi 15 juillet, de 14h30 à 17h30.

Les observations pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier
- Sur le registre d'enquête dématérialisé

Ou envoyées :

- Soit par courriel à l'adresse "modification-nl-plu-sgel@enquetepublique.net"
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

J'ai paraphé le registre d'enquête le lundi 14 juin 2021, en début d'enquête.

Un seul incident a été constaté, portant sur le vol de deux pièces du dossier d'enquête papier (légende des extraits de plan de zonage et règlement modifié) entre le vendredi 9 après-midi et le samedi 10 juillet à midi. Ces pièces ont été remplacées dès le lundi 12 juillet.

Lors des permanences, j'ai reçu 28 personnes et 81 contributions ont été formulées par courrier, courriel, registre électronique et sur le registre papier, générant 110 observations. Trois contributions sont arrivées hors délais.

Un seul registre papier d'enquête a été utilisé. Je l'ai clos le vendredi jeudi 15 juillet 2021, à 17 heures 30, et emmené avec moi.

J'ai examiné toutes les contributions individuellement et les ai regroupées par thèmes et sous-thèmes dans le procès-verbal d'enquête.

La DRIEA a donné des recommandations et la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France a souhaité le maintien de la protection de deux maisons forestières.

Le Conseil Départemental, dans son avis, reçu hors délai selon le maître d'ouvrage, a émis des souhaits.

J'ai formulé une interrogation dans le procès-verbal d'enquête que j'ai remis au maître d'ouvrage le mardi 20 juillet 2021.

J'ai reçu, par courriel, le lundi 03 août 2021, le mémoire en réponse.

Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a répondu à toutes les observations, avis et questions de façon détaillée et argumentée.

## **4. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

### **4.1. A l'issue de cette enquête il convient de rappeler les points saillants qui ont émergé, les réponses du maître d'ouvrage et ma perception de l'ensemble :**

#### **Le public**

Les observations ont essentiellement porté sur l'évolution d'une partie de la zone UB, le stationnement, les limites de zonage, le bâti à protéger, la circulation. Un certain nombre de points particuliers propres à une parcelle ou à une règle ont aussi été formulés.

- **La problématique principale qui a émergé, lors de cette enquête a porté sur la zone UB** (plus de 55% des contributions) en raison de la diminution prévue dans certains secteurs de la hauteur autorisée des bâtiments (baisse en général d'un niveau) et de l'emprise au sol sur l'ensemble de cette zone (passage de 60 à 50%).

A ce sujet les observations sont contradictoires entre les représentants d'associations qui globalement approuvent ces mesures, les riverains de la rue de Fourqueux qui demande en compléments une baisse plus forte de l'emprise au sol (passage à 40%) et des propriétaires (rue Croix de fer/Magloire, rue Pereire/Armand) qui contestent cette baisse en s'estimant lésés.

Le maître d'ouvrage maintient sa position en argumentant que ces secteurs sont essentiellement des secteurs de renouvellement urbain ou une certaine hauteur reste nécessaire tout en prévoyant une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement. Il va d'ailleurs à l'encontre de la demande du Conseil Départemental qui prône la densification urbaine.

Pour ma part, je pense que cette baisse des hauteurs et de l'emprise au sol va dans le bon sens pour diminuer la pression foncière sur la ville mais permet tout de même des évolutions de l'existant. Je rejoins donc la position du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, la demande du conseil syndical de la résidence Saint Fiacre de diminution des hauteurs rue des Gaudines, n'est pas non plus retenue et se justifie par la politique globale d'aménagement du quartier (un périmètre d'étude a été décidé dans le cadre du renouvellement urbain de ce secteur).

- **L'assouplissement des règles de stationnement pour les établissements d'enseignement supérieur** font l'objet de plusieurs observations par les instances concernées. Des associations sont contre cette demande, considérant que le stationnement est déjà difficile dans le quartier. Le maître d'ouvrage répond favorablement à celle-ci sans préciser la règle retenue.

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à environ 20 km de Paris et l'arrivée de la ligne T13, prochainement, ne satisfera pas forcément tous les besoins en matière de déplacements. Par ailleurs, le parking de proximité, de la Lisière Pereire, risque d'être rapidement saturé par les habitants de Saint-Germain-en-Laye et de ses environs.

Les établissements d'enseignement supérieur et le maître d'ouvrage n'ont pas communiqué d'étude permettant de conforter la demande.

Je trouve qu'une évolution de ces règles de stationnement doit d'abord s'appuyer sur une étude détaillée des besoins des établissements et des contraintes du quartier considéré.

- **Les limites de certains zonages** sont contestées par des associations et une demande de modifications significatives du zonage dans le quartier Mermoz/Cuvier est exprimée. Ces points ne concernent pas les évolutions à la marge du zonage du présent projet de modification.

Par ailleurs des demandes d'homogénéisation du zonage des parcelles des équipements publiques, au sein du périmètre du projet "Cœur des Sources", sont faites. Enfin un propriétaire souhaite que sa parcelle ne soit plus partagée entre deux zones.

Le maître d'ouvrage donne une réponse favorable aux demandes d'homogénéisation sur "Cœur des Sources" et celle du propriétaire tout en rejetant les autres après avoir développé une argumentation.

Je souscris totalement à la position prise par le maître d'ouvrage. De plus, pour être accepté, les propositions des associations auraient aussi nécessité une consultation du public.

- **Le bâti à protéger** est abordé à plusieurs reprises avec une demande de déclassement de la propriété du 133 rue Léon Désoyer et du 9 rue des fonds de l'Hôpital. Une demande de classement de la clôture de la maison protégée du n°6 rue Cuvier ainsi que de la maison du 1 rue Cuvier est aussi faite. Enfin l'ONF requière le déclassement des maisons forestières de l'Etoile du Loup et la Porte de Conflans, alors que Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France souhaite son maintien.

La demande du 9 rue des fonds de l'Hôpital et celle du maintien du classement des maisons forestières sont prises en compte par le maître d'ouvrage.

Cette réponse permet, pour la première de corriger une erreur et pour la seconde de maintenir des éléments de patrimoine dans la forêt domaniale

Je pense que les éléments mis en avant par le maître d'ouvrage, concernant la rue Cuvier, sont justifiés, ce qui n'est pas le cas en ce qui concerne le 133 rue Léon Désoyer.

En effet, sur cette dernière le maître d'ouvrage confirme l'absence de description du bâti de la parcelle dans l'annexe du règlement du PLU. Dans celle-ci (p 11), il est seulement inscrit : « Porche auvent de grande qualité avec ses tuiles plates et ses aisseliers. Mur de clôture ».

C'est uniquement en observant le plan de zonage que l'on peut apercevoir une couleur sur les bâtiments, correspondant à un bâti à protéger.

Les observations formulées, lors de l'enquête, ont conduit le maître d'ouvrage à réétudier la situation du 133 rue Désoyer (Cf. réponse du maître d'ouvrage). Il considère désormais que la typologie du bâti de style industriel (ancien garage) justifie une protection.

La décision de protéger un bâti doit s'appuyer sur des critères objectifs et ne pas laisser place à de la subjectivité.

Or en l'occurrence, à l'examen sur place, la façade de l'ancien garage n'a aucun style qui nécessite une protection particulière. Il s'agit d'une façade avec un revêtement en enduit ciment lisse et peint, sans ornement ou décor spécifique avec plusieurs accès pour des véhicules ainsi que des baies et fenêtres. La maison d'habitation, située derrière et donnant sur une cour, ne présente pas plus d'intérêt urbanistique. Il en est de même pour le mur d'enceinte. Seul le porche d'entrée, dans cette cour, mériterait un classement.

Je ne partage donc absolument pas la position du maître d'ouvrage.

- **Circulation dans Saint-Germain-en-Laye.** Plusieurs observations soulignent les difficultés de circulation dans la ville et regrettent l'absence d'une étude. Le maître d'ouvrage annonce le lancement de celle-ci à l'automne 2011.

Ce point ne relevant pas de la présente modification, il ne m'appartient pas de prendre position.

- **Points particuliers propres à une parcelle ou à une règle.** Les différentes observations ont fait, à chaque fois, l'objet d'une réponse précise et détaillée du maître d'ouvrage.

Celles prises en compte sont :

- La précision sur la règle de retrait imposé, en zone UA, pour les constructions sur le devant de la parcelle de second rang,
- L'angle maximal de toit est modifié passant de 65 à 75°.
- Le maintien dans le périmètre de l'OAP n° 2, des règles d'implantation des constructions, sur une même propriété, applicables à la zone UA, hors secteur UAa, applicables avant la modification.
- La règle concernant les grilles de clôtures sera précisée

De plus, la règle, concernant la constructibilité à plus de 10 mètres des arbres remarquables, pourrait être étendu à l'ensemble de la ville.

Que ce soit pour la prise en compte ou non d'observations, la position du maître d'ouvrage m'apparaît cohérente et justifiée, excepté sur une observation qui concerne des parcelles situées en zone UCm.

Ces parcelles, intégrées dans la zone UCm, comportent un immeuble de bureau qui correspond à une urbanisation très ancienne à proximité du camp militaire. De ce fait, il n'est pas situé au sein du massif forestier comme pourrait l'être une maison forestière. Le projet de modification du PLU remet en cause la possibilité de transformer ce bâti en habitation.

Actuellement de nombreux bâtiments, à vocation tertiaire, change de destination, faute de locataires, afin de devenir habitable pour répondre aux besoins croissants de logements. Lorsque cela n'est pas possible, ils deviennent rapidement des friches avec tous les problèmes que cela pose.

Contrairement à ce qu'affirme le maître d'ouvrage, un changement de destination de ce bâtiment, d'une taille limitée, ne créerait pas plus de perturbations que l'usage actuel en bureau.

Par ailleurs de nombreux logements existent sur le camp militaire en proximité de cette parcelle.

Pour ces raisons, je ne suis pas du tout en accord avec le maître d'ouvrage sur ce changement de règles.

### **Observations des PPA**

Les demandes faites par la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France et la DRIA ont été prises en compte.

La demande du Conseil Départemental concernant le déclassement d'un espace boisé classé ne peut se réaliser dans le cadre de cette procédure. L'observation et la suggestion relative aux évolutions des règles de la zone UB ne sont pas retenues mais le potentiel d'urbanisation de la ville permet de répondre aux attentes exprimées. Enfin, le maître d'ouvrage prend note que pour tous projets les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertations avec les services du département.

### **Question du commissaire enquêteur**

Elle concernait l'évolution du secteur du boulevard de la paix. Dans sa réponse le maître d'ouvrage m'apporte toutes les précisions nécessaires.

## **4.2. Mon avis**

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

A l'exception des sujets évoqués précédemment, le contenu global du projet de modification n'est pas remis en cause et me semble adapté aux besoins de la commune.

Le maître d'ouvrage a retenu certaines observations permettant de faire évoluer positivement son projet.

Il me paraît toutefois nécessaire de formuler une recommandation. A savoir :

- Avant tout assouplissement des règles de stationnement pour les établissements d'enseignement supérieur, d'engager une étude afin de définir les besoins réels en matière de stationnement de ces établissements et sur les contraintes du quartier considéré.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

**Je donne un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-en-Laye assortie de deux réserves.**

**Première réserve** : Suppression du classement "bâti à protéger" de la propriété située 133 rue Léon Désoyer, à l'exception du porche d'entrée dans la cour, donnant sur rue.

**Deuxième réserve** : Maintien de la règle *destination « habitation » et ses sous destinations « logements » et « hébergements »* pour les parcelles A1097, A1099, et A1118 situées au 2 avenue du Président Kennedy, en zone UCm.

Fait le 9 août 2021

Alain RISPAL  
Commissaire enquêteur

# PIECES JOINTES