

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°1

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification approuvée le 12 novembre 2009

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



MODIFICATION N°1

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification approuvée le 12 novembre 2009

TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS	5
I - PREMIERE PARTIE - "DIAGNOSTIC"	8
CHAPITRE 1 - LES ELEMENTS DE CADRAGE	10
1 - La situation et le site	10
2 - Superficie et situation administrative.....	12
CHAPITRE 2 - FORMATION ET EVOLUTION DE LA VILLE	14
1 - Un territoire présentant des identités fortes	14
2 - L'occupation du sol de la zone urbanisée sud	28
CHAPITRE 3 - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	47
1 - La population communale.....	47
2 - Les caractéristiques de la population.....	50
CHAPITRE 4 - LES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	54
1 - Evolution du parc de logements.....	54
2 - Les caractéristiques des logements des résidences principales.....	60
3 - La superficie et le nombre moyen d'occupants des résidences principales..	61
4 - Mécanisme de consommation de logements.....	63
CHAPITRE 5 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE & LES SERVICES	67
1 - Les équipements d'infrastructure.....	67
2 - Les autres équipements et les services	83
CHAPITRE 6 - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	91
1 - La population active	91
2 - Les emplois.....	93
3 - Une structure économique dynamique... ..	102
II - DEUXIEME PARTIE - " ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT"	109
CHAPITRE 1 - LE MILIEU NATUREL	111
1 - L'altimétrie	111
2 - La géologie	111
3 - Le climat	114
4 - L'eau sur le territoire	114
5 - L'air	117
CHAPITRE 2 - LE PATRIMOINE VEGETAL	119
1 - Le patrimoine végétal naturel.....	119
2 - Le patrimoine végétal urbain.....	125
CHAPITRE 3 - STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES	127
1 - Les entités paysagères urbaines	127
2 - Les différents paysages de la zone urbanisée sud	131
3 - Le bâti au sein des entités paysagères naturelles	133
4 - Les entrées de ville	136
5 - Les places et les squares	139

CHAPITRE 4 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	140
CHAPITRE 5 - LA GESTION DE L'EAU	153
1 - Le réseau d'adduction d'eau potable	153
2 - La défense incendie.....	154
3 - Le réseau d'assainissement	154
CHAPITRE 6 - LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS	156
CHAPITRE 7 - RISQUES ET NUISANCES	160
1 - Le bruit.....	160
2 - Les risques naturels.....	162
3 - Les risques technologiques	166
III - TROISIEME PARTIE	168
" SYNTHESE DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT"	168
1 - L'environnement naturel et urbain	171
2 - La population - l'habitat - les activités économiques et les équipements....	173
3 - Les déplacements et les infrastructures.....	175
IV - QUATRIEME PARTIE	176
" LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES S'IMPOSANT AU PLU "	176
1 - Les principes d'aménagement et d'urbanisme.....	177
2- Le SDRIF.....	180
3 - Le PDU d'Ile de France.....	182
4 - Le SDAGE « Seine-Normandie »	184
5 - Le Schéma Départemental pour l'accueil des Gens du voyage dans le département des Yvelines.....	185
6 - Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations.....	186
V - CINQUIEME PARTIE	187
"LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU"	187
CHAPITRE 1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES GRANDES ORIENTATIONS	189
1 - Les raisons et les objectifs du PLU	189
2 - Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.....	191
CHAPITRE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION ET LA REGLEMENTATION DES ZONES DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTEES	198
1 - Dispositions réglementaires communes à la majorité des zones.....	200
2 - Dispositions particulières	208
CHAPITRE 3 - LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT	262
1 - La prévention des risques.....	262

2 - Sauvegarde de l'environnement et du patrimoine.....	263
3 - Mesures nécessitées par la réalisation des orientations d'aménagement par l'amélioration de la fluidité du trafic et des circulations douces.....	267
VI - SIXIEME PARTIE	268
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES ENVISAGEES POUR LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	268
1 - Sur le milieu physique (sol, eau et air).....	270
2 - Sur le milieu humain	272
3 - Sur l'habitat.....	273
4 - Sur L'espace agricole	273
5 - Sur des accès et dessertes.....	274
6 - Sur le stationnement.....	275
7 - Sur le paysage.....	276
8 - Sur l'assainissement et les réseaux divers	277
ANNEXES	278

IV - QUATRIEME PARTIE

" LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES S'IMPOSANT AU P.L.U "

- Réduction des pollutions urbaines en temps de pluie
- Réduction des pollutions par ruissellements

Mesures particulières nécessaires aux exigences de la santé publique et de la salubrité

- Protection des ressources utilisées ou potentielles en eau potable

La gestion qualitative des eaux souterraines

Confortement des procédures de protection des captages

- Application de la loi sur la protection des captages
- Imposition de contraintes par l'intermédiaire des SAGE

Prévention des pollutions accidentelles

- Mise en œuvre des prescriptions complémentaires dans les zones d'alimentation des captages

Préservation de l'avenir

- Définition des zones nécessaires à l'alimentation en eau future
- Inscription de ces zones dans les documents d'urbanisme

5- LE SCHEMA DEPARTEMENTAL POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LE DEPARTEMENT DES YVELINES.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dite loi Besson, a modifié le dispositif existant prévu initialement par la loi du 31 mai 1990.

Les communes de plus de 5 000 habitants sont aujourd'hui tenues de pourvoir à l'accueil des gens du voyage.

Les besoins en matière d'accueil sont recensés dans le cadre du « Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ».

L'objet du schéma départemental est :

« Au vu de l'analyse des besoins, le schéma départemental définit les aires d'accueil permanentes à réaliser et à gérer et les communes où elles doivent être implantées. Il détermine également les emplacements à mobiliser quelques semaines par an pour les grands rassemblements »

Cette définition suppose une analyse préalable des besoins générés et de l'offre existante. Cette étude préalable doit porter non seulement sur les comportements observés mais aussi sur les capacités de scolarisation, d'accès aux soins etc.

Ce schéma est élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général après avis des communes concernées et de la commission consultative départementale des gens du voyage.

Ce schéma vise à confronter l'offre existante et les besoins recensés. Pour ce faire, il définit des secteurs géographiques de cohérence définis en fonction :

- des caractéristiques géographiques du département
- des structures intercommunales existantes
- de l'évaluation des besoins et de l'offre existante. Cette évaluation prend en compte non seulement l'aspect quantitatif (c'est à dire le nombre de stationnement effectivement constatés), mais aussi qualitatif (à travers l'analyse des comportements, mode de vie et déplacements, critères socio-démographiques, etc).

Le schéma départemental des Yvelines a été approuvé le 27 mars 2006.

Concernant la Ville de Saint-Germain-en-Laye, il identifie un périmètre de cohérence qui est calqué sur le périmètre du SIEP. Dans ce périmètre, en raison de l'exonération des communes de moins de 5000 habitants, seules les communes d'Achères (19%), Le Mesnil le Roi (6%), Le Pecq (16%), Maisons-Laffitte (22%), Saint-Germain-en-Laye (38%) et Conflans-Sainte-Honorine sont inscrites au schéma. Le schéma préconise donc la réalisation d'une aire d'accueil de 40 places puisque la commune de Conflans-Sainte-Honorine dispose déjà de 12 places conventionnées en aire d'accueil.

6- LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS

La loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages renforce le dispositif existant depuis la loi 95-101 du 2 février 1995, en insistant sur la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques .

Le Plan de Prévention des risques d'inondation est l'outil dont s'est doté l'Etat afin de mettre en œuvre, en concertation avec les communes concernées, une politique efficace de prévention en matière d'inondation.

Ce document délimite des zones en fonction des risques identifiés et de leur intensité. Il définit en contrepartie les mesures de prévention appropriées, il définit aussi les mesures qui doivent être prises pour assurer efficacement la sauvegarde et la protection des aménagements ou installations existantes par les propriétaires ou bien les utilisateurs.

Le plan de prévention des risques d'inondation constitue donc un véritable outil d'aménagement. Il permet de localiser et prévoir le risque pour mieux l'appréhender, il définit aussi toutes les mesures propres à prémunir la population en fonction du risque identifié. C'est enfin un outil de communication et d'information capital pour sensibiliser le public.

Le PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Oise a été approuvé par arrêté du 30 juin 2007.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L 562-4 du code de l'environnement. Il doit être annexé au document d'urbanisme local, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme. La réglementation du PPRI s'impose à celle du Plan Local d'Urbanisme et les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la règle « la plus contraignante »

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est concernée par le PPRI au titre des zones verte (naturelle et aléa hydraulique modéré ou fort pour la partie nord de son territoire sur la plaine dite d'Achères, voire très fort pour les bassins des eaux du SIAAP et l'étang du Corra), et bleue (zone urbanisée pour la Ferme des Noyers, avec aléa hydraulique modéré).

Les zones vertes sont définies par le PPRI comme des secteurs inondables non bâtis, ou au bâti dispersé ou obsolète, soumis aux aléas modérés à très forts. Ces secteurs sont considérés comme non constructibles et doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine.

Les zones bleues sont définies par le PPRI comme des secteurs urbanisés, soumis aux aléas modérés; elles sont instituées pour limiter l'urbanisation des zones moins exposées au risque d'inondation en permettant néanmoins un développement sous certaines conditions.

✓ Le Plu a pris en compte l'ensemble des données supra-communales s'imposant à lui

✓ Il a également intégré d'autres documents supra-communaux intéressant le territoire communal, tels :

- **le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines**
- **le schéma départemental des espaces naturels (SDEN)**
- **le schéma départemental de randonnée pédestre**

V - CINQUIEME PARTIE

"LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU"

► CONTRIBUER A L'HARMONIE ET AU BIEN-ETRE DE LA POPULATION

1 Adapter l'offre de services à l'évolution des besoins de la population

Le règlement permet, dans toutes les zones mixtes, la création de nouveaux services et équipements socioculturels, sanitaires ou sportifs, répondant ainsi aux orientations du PADD déjà énoncées précédemment, tels que :

- la poursuite de l'accompagnement des seniors et la prise en compte des nouveaux rythmes de travail des actifs par une politique adaptée d'accueil, de services et d'activités de loisirs.
- la diversification de l'offre de services de petite enfance afin de permettre l'accueil et l'évolution des jeunes familles (quartier Gramont, ...)
- le maintien des équipements de santé existants, l'hôpital et les cliniques, et l'amélioration de l'offre de soins et d'écoute des personnes isolées, handicapées ou en difficulté.
- L'adaptation des équipements sportifs à l'évolution des besoins et des pratiques

2 Diversifier l'offre de logements dans le respect des principes de mixité sociale et de solidarité

Le territoire de Saint-Germain-en-Laye est divers dans sa morphologie urbaine et dans la diversité des types d'habitat qu'il accueille : maisons individuelles, maisons denses en bande, maisons multi-familiales, petits immeubles collectifs, grands immeubles collectifs, logement locatif social et privé. Cette offre diversifiée de logements doit pouvoir évoluer par rapport au parcours familial de la population.

Dans le souci de répondre aux besoins de la population, le règlement permet, dans les zones urbaines mixtes, les aménagements des constructions existantes ou leur reconversion. En particulier, le COS a été légèrement augmenté dans certaines zones. Toutefois, la hauteur (art.10), les implantations (art.6-7-8), de même que la réservation de superficies minimales dédiées aux espaces verts, limitent la densification de l'espace bâti sur la commune.

Face à la rareté du foncier, il sera privilégié une logique de renouvellement urbain et la consolidation des quartiers urbanisés.

De même, pour faire face à cette rareté du foncier, des opérations de réhabilitation et de reconversion des bâtiments existants sont permises à travers le règlement dans les zones urbaines mixtes, UA, UD et UDa.

Dans le même esprit, un COS additionnel de 20% est prévu pour les constructions de logements sociaux, sur toutes les zones du territoire urbanisées, destinées à accueillir des logements.

Enfin, le projet de création d'une aire d'accueil des gens du voyage sera réalisé dans un cadre intercommunal dans la Plaine dite d'Achères, sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

CHAPITRE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION ET LA REGLEMENTATION DES ZONES DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le Plan Local d'Urbanisme, dont fait partie le présent règlement, s'applique à la totalité du territoire de la commune de St-Germain-en-Laye, hors le périmètre du secteur sauvegardé, d'une superficie de 65 hectares, réglementé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 3 mars 1988.

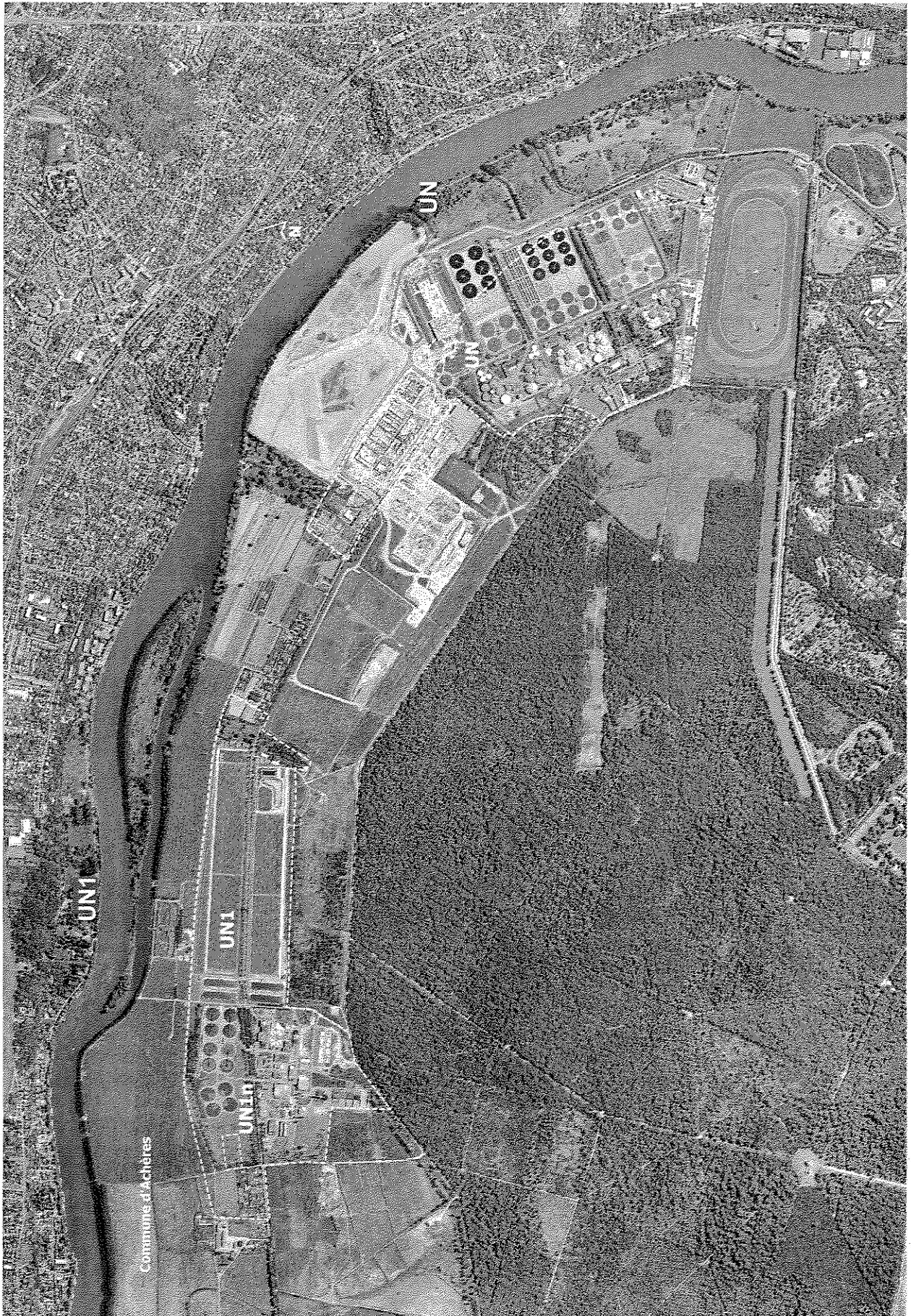
En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans le présent rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-en-Laye découpe le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- o Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123.5 du Code de l'Urbanisme).
Elles se décomposent plus précisément en :
 - Une zone UA, zone urbaine centrale contiguë au secteur sauvegardé et marquée par une relative densité.
 - Une zone UB, regroupant des secteurs d'extension récente de la ville dans et à proximité du Plateau du Bel Air, et comportant notamment des formes architecturales caractéristiques de la période d'après guerre.
 - Une zone UC, à dominante d'immeubles collectifs entourés de nombreux espaces verts.
 - Une zone UD correspondant, pour l'essentiel, à la seconde couronne entourant le secteur sauvegardé à dominante, selon les secteurs, d'habitat individuel ou collectif ou d'équipements et activités.
 - Deux zones dédiées à l'habitat pavillonnaire plus ou moins aéré, les zones UE et UF.
 - Deux zones, UJ et UL, correspondant respectivement à une zone d'activités et de logements de la SNCF à proximité de la gare de triage d'Achères et à une zone d'activités située sur le territoire urbain, et d'activités militaires dans la forêt.
 - Une zone UN, correspondant aux activités du SIAAP et qui comporte un sous secteur, le secteur UN_{1n} destiné à l'implantation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage .
 - Une zone US, correspondant à des équipements sportifs situés à proximité du camp des Loges.
- o Une zone à urbaniser (AU), correspondant à un secteur limitrophe de la Cité de Garenne (plaine d'Achères), destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123.6 du Code de l'Urbanisme).
- o La zone agricole (A) correspondant à certains secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel biologique ou économique (R.123.7 du Code de l'Urbanisme).
- o Les zones naturelles et forestières (N), correspondant à des secteurs sensibles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123.8 du Code de l'urbanisme)

Les zones définies par le PLU comportent des modifications, notamment dans leur délimitation, par rapport au POS. Chacune d'entre elles fait l'objet d'un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol correspondant aux objectifs d'aménagement la concernant.

Par ailleurs, la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, nécessités par les lois Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).

Pour une meilleure compréhension, il convient de rappeler ici l'essentiel des modifications du zonage et réglementaires.



La zone UN :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UN est une zone liée à la station d'épuration des eaux et de dénitrification Seine Aval, située dans la plaine d'Achères et figurant comme telle au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le secteur UN proprement-dit doit permettre la réalisation des projets actuels et futurs de la station Seine-Aval.

Le secteur UN₁, lié à la station d'épuration des eaux (traitement des boues), pourrait à terme, une fois le site désaffecté, accueillir un pôle de recherche de technologie de pointe lié à l'eau, à l'énergie et à l'environnement.

Le secteur UN_{1n} recevra la future aire intercommunale destinée à permettre l'accueil des gens du voyage.

Délimitation et transcription aux documents graphiques

La zone UN, d'une superficie de 185,4 hectares, correspond à l'ancienne zone NC du POS. Entièrement dédiée aux activités du SIAAP, au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, elle est créée afin de réglementer spécifiquement ces activités.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UN proprement-dit, à l'est du hameau de Fromainville
- Un secteur UN₁, à l'ouest du secteur de la Ferme des Noyers.
- Un secteur UN_{1n}, à l'est de la cité de la Garenne.

Dispositions réglementaires

En complément des dispositions réglementaires applicables à la majorité des zones, explicitées au début du chapitre 2, des dispositions particulières sont édictées :

Les dispositions réglementaires de la zone UN résultent de la vocation particulière de cette zone et des perspectives nouvelles qui pourraient être envisageables après désaffectation du site correspondant au secteur UN₁. Le sous-secteur UN_{1n} a aussi une vocation particulière car il a pour but essentiel de permettre toutes les installations destinées à l'accueil des gens du voyage, dans des conditions décentes. C'est la raison pour laquelle les règles ont parfois été distinguées en fonction des trois secteurs de la zone.

La nature des activités exploitées dans la station d'épuration Seine Aval explique en premier lieu que des adaptations aient été apportées aux règles régissant par ailleurs les occupations du sol interdites (**article 1**) ou soumises à condition (**article 2**).

C'est ainsi, d'une part, que les industries et dépôts nécessaires à l'activité du SIAAP ainsi que la création d'installations classées soumises à autorisation et liées à la dépollution de l'eau n'y sont pas interdites, les extensions des activités et installations classées existantes étant toutefois, à l'instar des règles posées sur l'ensemble du territoire urbanisé, conditionnées par une réduction des nuisances éventuelles existantes et une meilleure intégration dans l'environnement.

D'autre part, la spécificité de la zone justifie que la construction de logements n'y soit possible que dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction ou au gardiennage du site.

La même logique de spécificité de la zone a conduit dans l'article 1, à l'autorisation d'aménagement de terrain pour le stationnement des caravanes en zone UN_{1n}.

Une attention particulière est en outre portée aux risques d'inondation, la zone figurant sur la carte d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

La proximité de cette zone par rapport à la plaine d'Achères et à la forêt domaniale a par ailleurs conduit à imposer, pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**), un retrait de 5 m de l'alignement des voies et de 8 m ou 50 m de la forêt domaniale, selon que les constructions sont implantées ou non dans un site urbain constitué. Pour la même raison, un retrait est exigé par rapport aux limites séparatives, sauf extension d'une construction existante (**article 7**) et une

distance correspondant à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 8 m, en cas de constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**). Ici encore, la règle est légèrement plus contraignante que celle figurant au POS (qui réduisait la distance en cas de murs pignons).

L'emprise au sol (**article 9**) figure parmi les dispositions pour lesquelles une distinction est opérée entre les deux secteurs de la zone.

Non réglementée dans le secteur UN (en conformité avec le POS), elle est fixée à 30% en secteur UN₁ en prévision des développements que pourrait connaître ce secteur une fois le site de la station d'épuration désaffecté. Ce coefficient est maintenu dans la nouvelle zone UN_{1,n} afin de préserver autant que possible le caractère paysager du site et permettre une intégration satisfaisante de l'aire dans son environnement proche.

La hauteur des constructions (**article 10**), non réglementée dans le POS pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, est désormais fixée à 15 m. (Elle est portée à 25 m maximum pour les dispositifs techniques tels qu'antennes ou cheminées). Dans le nouveau sous-secteur UN_{1,n}, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres, ce qui équivaut à la réalisation d'une construction en rez-de-chaussée avec un seul étage. Ce choix est motivé par la préservation du rythme des constructions à usage d'habitation du hameau de la Garenne.

La superficie des espaces libres (**article 13**) devra désormais représenter 50% au moins de la superficie totale du terrain. Cette exigence se justifie à nouveau par la proximité de la zone par rapport à la forêt domaniale. Une obligation de planter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre est prévue pour permettre une bonne intégration dans le paysage et préserver le caractère ouvert de la Plaine. Dans le secteur UN_{1,n}, l'exigence de réalisation d'espaces verts est réduite à 20 % afin de permettre une installation satisfaisante des gens du voyage par la réalisation de circulations adaptées et de places de stationnement proportionnées.

Enfin, s'agissant du coefficient d'occupation des sols (**article 14**), une distinction est apportée, pour la raison précédemment évoquée, entre les secteurs UN, le secteur UN1 où il est fixé à 1 et le sous-secteur UN_{1,n} dont la vocation énoncée nécessite peu de création de SHON, le COS est fixé à 0,10 .

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES ET DES SECTEURS

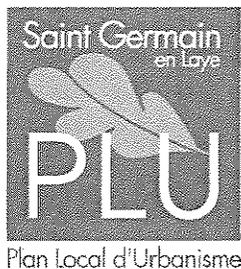
Zones	Superficie	
	POS	PLU
Zones urbaines mixtes		
Total UA	22 ha	23,7 ha
UB		14,6 ha
UBa		4,4 ha
UBb		1,6 ha
UBc		15,6 ha
Total UB	29,4 ha	36,2 ha
UC		73,4 ha
Uca		4,2 ha
UCb		1,4 ha
UCc		4,2 ha
Total UC	84,5 ha	83,2 ha
UD		50,0 ha
UDa		89,2 ha
UDb		4,5 ha
Total UD	-	143,7 ha
UE		59,4 ha
UEa		36,2 ha
UEa1		6,2 ha
UEb		22,3 ha
Total UE	110 ha	124,1 ha
UF		14,8 ha
UFa		7,1 ha
UFb		2,9 ha
Total UF (UH au POS)	43,8 ha	24,8ha
Total UJ	1,3 ha	93,2 ha
UL		30,0 ha
ULa		8,2 ha
ULb		3,0 ha
ULm		66,3 ha
Total UL	37,6 ha	107,5 ha
UN		94,1 ha
UN1		90,3 ha
UN _{1n}		1,0 ha
Total UN		185,4 ha
TOTAL Zones urbaines mixtes		822,0 ha
Zones urbaines spécifiques		
Total US		3,2 ha
Total UM	123,9 ha	0
TOTAL Zones urbaines spécifiques		3,2 ha

Zone à urbaniser		
Total AUa	0	2,3 ha
TOTAL Zones à urbaniser	0	2,3 ha
Zone agricole		
A		32,6 ha
An		106,4 ha
TOTAL Zones agricoles	490,2 ha (NC)	139,0 ha
Zone naturelle et forestière		
Na		135 ha
Na1		8,6 ha
Nc		133,6 ha
Ne		4,9 ha
Ns		36,1 ha
Ns1		2,8 ha
Nt		35,1 ha
Nu		4,6 ha
Nu1		1,4 ha
N		3553 ha
NB	0,61 ha	0
TOTAL Zones naturelles N	4260 ha	3911,7 ha
PSMV	65 ha	65 ha
Total superficie communale	4943 ha	

	POS	PLU
Espaces boisés classés	3780 ha	3461 ha*
Éléments Paysagers à Protéger	33 ha**	43,6 ha

* La diminution s'explique presque intégralement par une mise en conformité avec la réalité du terrain.

** Cette superficie correspond aux Espaces Verts Intérieurs à Protéger.



DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – LE REGLEMENT



MODIFICATION N°1

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification approuvée le 12 novembre 2009

Chapitre 9

Zone UN

Présentation et enjeux de la zone

La zone UN est une zone liée à la station d'épuration des eaux et de dénitrification Seine Aval, située dans la plaine d'Achères et figurant comme telle au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le secteur UN proprement-dit doit permettre la réalisation des projets actuels et futurs de la station Seine-Aval.

Le secteur UN₁, lié à la station d'épuration des eaux (traitement des boues), pourrait à terme, une fois le site désaffecté, accueillir un pôle de recherche de technologie de pointe lié à l'eau, à l'énergie et à l'environnement.

Le sous-secteur UN_{1n} doit permettre la réalisation de l'aire intercommunale destinée à accueillir les gens du voyage.

Les règles concernant cette zone tiennent compte de cette distinction.

ARTICLE UN1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions à destination d'industrie et les dépôts autres que ceux nécessaires à l'activité du SIAAP.
- 1.2 - La construction et l'extension de bâtiments à destination d'entrepôts s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière ou s'ils entraînent des nuisances, gênes ou risques incompatibles avec le voisinage.
- 1.3 - L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées **sauf dans le sous-secteur UN_{1n}**.
- 1.4 - L'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les constructions, génératrices de déchets, non pourvues d'un local destiné à accueillir, dans son volume, les conteneurs ou autres systèmes de stockage pour la collecte sélective des déchets et permettant leur mise en voirie sans difficulté.
- 1.6 - Les exhaussements et les affouillements du sol, **non liés à la réalisation d'un projet ou bien effectués pour des raisons techniques liées à la nature ou à la qualité du sol.**

ARTICLE UN2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, mais soumis à des conditions particulières, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site.
- 2.2 - **Dans le sous-secteur UN_{1n}, l'aménagement de terrain en vue de permettre le stationnement des caravanes, s'ils sont destinés à accueillir les gens du voyage.**
- 2.3 - La création d'installations classées liées à la dépollution de l'eau.
- 2.4 - L'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- 2.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré après l'entrée en vigueur du PLU, si les travaux font l'objet d'une décision d'autorisation dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment sinistré par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.6 - Les constructions ou extensions situées dans une zone susceptible de contenir des vestiges archéologiques, dès lors qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur du site ou d'un vestige archéologique.
- 2.7 - Les constructions, extensions, et aménagements situés dans une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectée par des travaux souterrains, (carrières, caves...) dès lors que les dispositions nécessaires sont prises pour garantir la stabilité du sol et du sous sol.
- 2.8 - Les constructions, extensions, et aménagements situés dans le périmètre concerné par les risques d'inondations, dès lors que les dispositions nécessaires sont prises pour garantir la sécurité des biens et des personnes.
- 2.9 - Il est recommandé, lors de la conception des projets, de se référer au cahier de recommandations sur la haute qualité environnementale annexé au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UN3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une largeur minimale de 4m, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UN4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, et conforme aux normes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 4.2 - Toute construction, installation nouvelle ou tout réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé en système séparatif et de façon exhaustive au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- 4.3 - L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration, conformément aux dispositions des articles R.111-8 et suiv. du code de l'urbanisme, et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet de la part de la collectivité gestionnaire.
- 4.4 - Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.5 - Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :
- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
 - les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
 - il est en adéquation avec la nature du sol,
 - il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

EAUX PLUVIALES

- 4.6 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales - autres que celles infiltrées par les espaces verts, ou faisant l'objet d'un système de stockage et de réutilisation - dans le réseau public collectant ces eaux.
- 4.7 - Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public d'eaux pluviales, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un dessableur - débourbeur.

AUTRES RESEAUX

ELECTRICITE – GAZ – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- 4.8 - Pour toute construction, extension, réhabilitation ou tout réaménagement ou à l'occasion des ravalements, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.
- 4.9 - Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UN5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1 - Sans objet.

ARTICLE UN6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - 8 m de la lisière de la forêt domaniale en site urbain constitué,
 - 50 m de la lisière de la forêt domaniale en dehors des sites urbains constitués.

ARTICLE UN7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement.
- 7.2 - Règles applicables aux marges d'isolement :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
- 7.3 - Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

ARTICLE UN8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - La distance minimum entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m.
- 8.2 - Dans le secteur UN, ces dispositions ne sont pas applicables s'agissant des installations techniques dont la proximité est requise pour assurer le bon fonctionnement des installations.

ARTICLE UN9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR UN :

Sans objet.

DANS LE SECTEUR UN_I ET DANS LE SECTEUR UN_{II}:

- 9.1 L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UN10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 15 m.
- 10.2 - La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées,...) ne peut excéder 25m.
- 10.3- En cas de terrain en pente, le calcul de la hauteur s'effectuera au point le plus bas du sol naturel, dans l'emprise de la construction.

DANS LE SECTEUR UN_{II}:

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres.

ARTICLE UN11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La forme, le volume des constructions, les percements des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages. En outre les constructions devront prendre en compte les orientations des cahiers de recommandations architecturales et paysagères annexés au règlement du PLU et notamment les perspectives visuelles repérées dans ce dernier.

Les teintes des différents éléments composant les constructions seront choisies dans

la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au cahier des recommandations architecturales.

11.1 - Aspect général

Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 - Traitement des façades

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction dans son environnement immédiat.

Il est interdit de réaliser des conduits de cheminée en saillie sur les façades.

11.3 - Matériaux et couleurs

Sont interdits, en ce qui concerne les matériaux de façade, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les peintures des façades seront choisies dans la palette des couleurs de la ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris des constructions et de l'espace naturel environnant.

11.4 - Ouvertures - percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ensemble des ouvertures sera de proportion verticale (plus hautes que larges).

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme, choisie dans la palette des couleurs de la ville de Saint-Germain-en-Laye.

11.5 - Toitures

11.5.1 Aspect général :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

11.5.2 *Forme et pente*

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 10% peuvent être autorisées à condition qu'elles soient masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

11.5.3 *Matériaux*

Dans tous les cas l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles petit moule (70 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, ...

Les matériaux d'aspect ondulé, plastique ou asphalté sont interdits.

11.5.4 *Ouvertures et percements*

Les lucarnes sont à 2 ou 3 versants. Elles doivent être recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les surfaces vitrées (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture.

11.6 - **Clôtures**

En limites des voies et des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée d'une haie vive,
- d'une grille, doublée d'une haie vive,
- ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les clôtures devront faire au maximum 2 m de hauteur.

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les clôtures en plaques de toute nature entre poteaux sont interdites.

Dans le secteur UN, des dérogations aux dispositions relatives à la hauteur et à la végétalisation du site pourront être accordées pour permettre aux installations de se conformer aux prescriptions énoncées par l'arrêté d'exploitation des installations.

11.7 - Dispositions diverses – antennes

L'implantation d'une antenne extérieure, parabolique ou non, devra être intégrée à la construction et ne pas être préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elle devra en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas l'antenne sera implantée à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UN12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les aires réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions ou des installations admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les équipements publics ou privés accueillant du public, devront être prévues des aires de stationnement pour les deux roues.

12.3 - L'accès aux places de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique, un seul accès étant autorisé.

12.4 - Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de :

5,00 m x 2,40 m + 5,00 m de dégagement

Pour les personnes à mobilité réduite, les dimensions seront au minimum de :

5,00 m x 3,30 m + 5,00 m de dégagement

ARTICLE UN13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les

paysages et prendre en compte les orientations du cahier de recommandations paysagères, annexé au règlement du PLU.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus et devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 50% de la superficie totale du terrain, 20 % dans le sous-secteur UN_{1n}.

Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

ARTICLE UN14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

DANS LE SECTEUR UN :

14.1 - Sans objet.

DANS LE SECTEUR UN₁ :

14.2 - Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) est fixé à 1.

14.3 - Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (article L.123-1-1 du code de l'urbanisme).

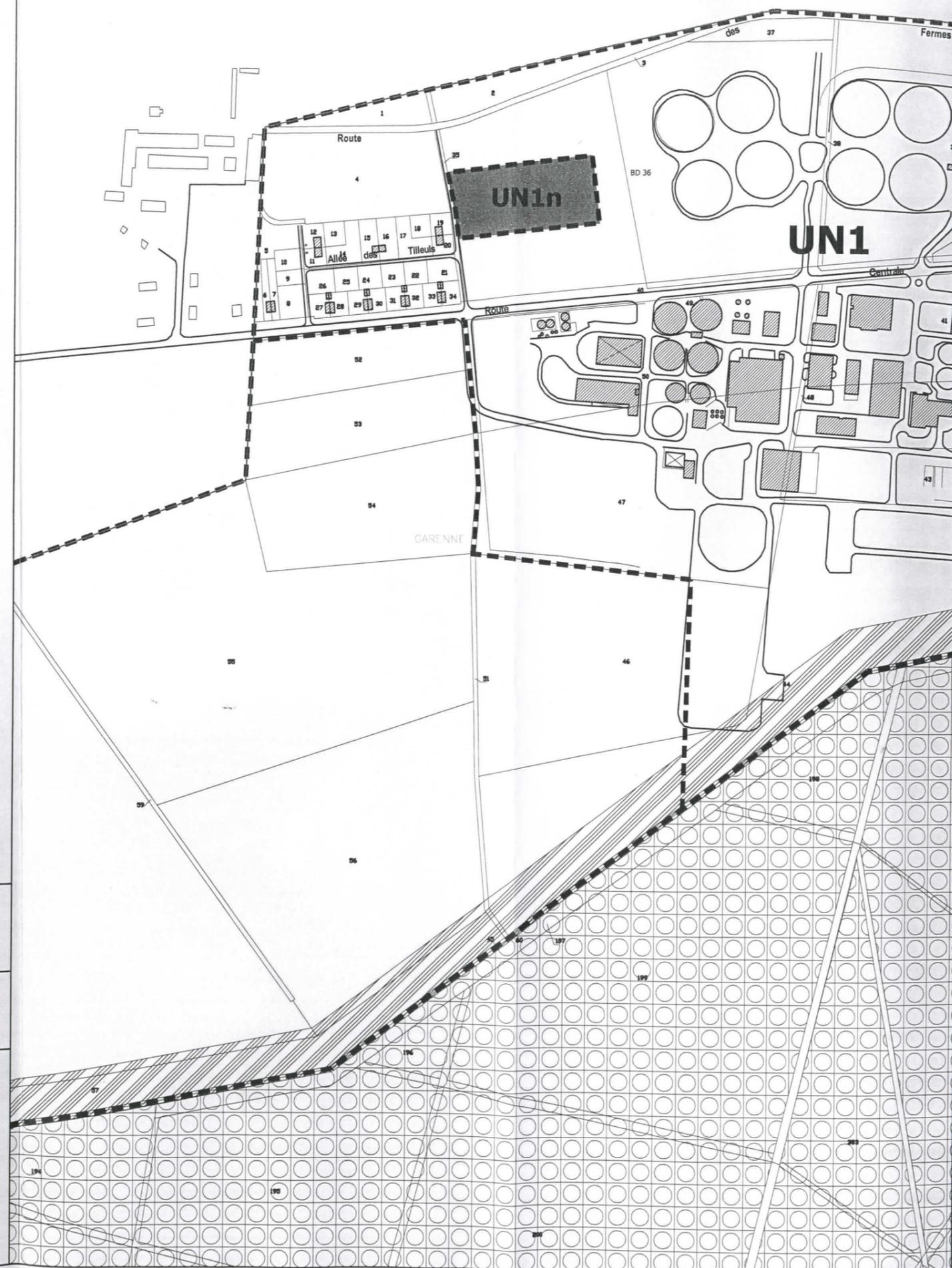
Les pétitionnaires sollicitant une autorisation de construire sur un terrain divisé depuis moins de 10 ans devront préciser la surface hors œuvre nette (SHON) déjà construite sur l'autre partie issue de la division.

DANS LE SECTEUR UN_{1n} :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,10



Service Urbanisme de la Ville de Saint-Germain-en-Laye



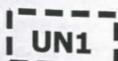
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil du
23 décembre 2004

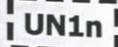
Arrêté du Maire soumettant à enquête publique
le projet de modification du PLU du 21 août 2009
Enquête publique du 14 septembre au 13 octobre 2009

Approbation du PLU par délibération du : 18 octobre 2005

 Espace boisé classé

 Marge de recul de 50 mètres
par rapport à la lisière de la forêt

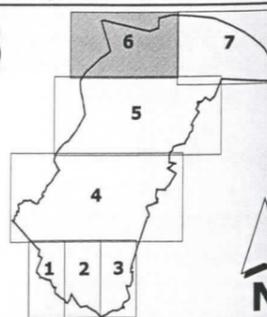
 **UN1**
Zone liée à l'exploitation de la station d'épuration
de nitrification / dénitrification et à terme zone spécifique liée
à un pôle de recherche de technologie de pointe sur l'eau et l'énergie

 **UN1n**
Zone spécifique réservée à l'accueil des gens du voyage

**PLANCHE 6
(extrait)**

DATE : octobre 2009

ECHELLE : 1 / 5000



**PLAN DES SERVITUDES
D'UTILITE PUBLIQUE**

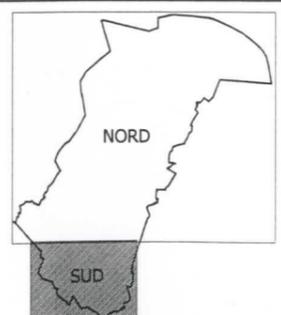


Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil du 23 décembre 2004	Arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 21 août 2009 Enquête publique du 14 septembre au 13 octobre 2009
Approbation du PLU par délibération du : 18 octobre 2005	

PARTIE SUD (extrait)



DATE : Juin 2009
ECHELLE : 1 / 5000



Légende

- périmètre du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur
- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**
- AC 1 - Servitudes de protection des monuments historiques**
- monument historique classé avec périmètre de protection
- monument historique inscrit avec périmètre de protection
- AC 2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels**
- site classé
- site inscrit
- PT 1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques**
-
- PT 3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**
- Artère FT

La totalité du territoire communal est concernée par une zone à risque d'exposition au plomb
Classement des niveaux sonores des infrastructures de transport terrestre, voir chapitre 9.3 du PLU