

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

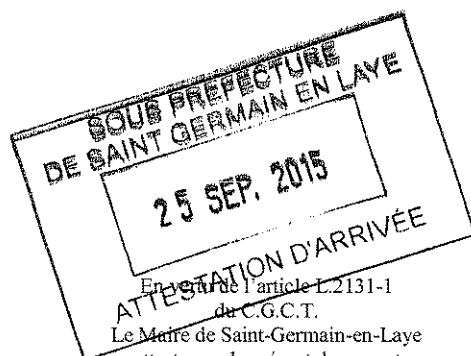
SÉANCE DU

24 SEPTEMBRE 2015

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Approbation de la
modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme**



En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 25 septembre 2015
par voie d'affichage
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 25 septembre 2015
et qu'il est donc exécutoire.

Le 25 septembre 2015

Pour le Maire,
Par délégalation,
Le Directeur Général
des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille quinze, le 24 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 17 septembre deux mille quinze, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Madame de CIDRAC, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Monsieur AUDURIER*, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD, Madame CERIGHELLI**, Monsieur LEBRAY, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur PRIOUX, Monsieur BATTISTELLI, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Madame MACE, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame AGUINET, Madame TÉA, Madame LIBESKIND, Madame NASRI, Madame CLECH, Monsieur LEGUAY, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame ANDRÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LÉVÊQUE, Madame SILLY, Madame ROULY, Monsieur ROUXEL

*Monsieur AUDURIER (sauf pour le dossier 15 F 00, les procès-verbaux des séances du 25 juin 2015 et 9 juillet 2015 et le compte-rendu des actes administratifs)

**Madame CERIGHELLI (sauf pour le dossier 15 F 00, les procès-verbaux des séances du 25 juin 2015 et 9 juillet 2015, le compte-rendu des actes administratifs, les dossiers 15 F 01, 15 F 02 et 15 F 03)

Avaient donné procuration :

Madame RICHARD à Monsieur LAMY
Monsieur COMBALAT à Monsieur SOLIGNAC
Madame LANGE à Madame BOUTIN
Madame VANTHOURNOUT à Madame NASRI

Secrétaire de séance :

Madame AGUINET

N° DE DOSSIER : 15 F 03

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Après dix années d'application et en raison de nombreuses évolutions législatives successives impactant le droit de l'urbanisme, Monsieur le Maire a décidé d'entreprendre une procédure permettant de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure, décidée dans l'attente d'une révision générale des règles d'urbanisme visait deux objectifs.

Le premier objectif était la mise à jour du document.

En effet, certaines notions ou bien certaines dispositions contenues dans le PLU ont été modifiées ou supprimées par des textes intervenus ces dernières années. Une actualisation du document est donc devenue nécessaire dans un souci de lisibilité et d'accessibilité du document. C'est le cas notamment pour les notions de surface hors œuvre nette (SHON), superficie minimale des terrains ou bien coefficient d'occupation des sols (COS), lesquelles ont été supprimées de l'ordre juridique.

Le second objectif est de corriger certaines dispositions pour les rendre plus conformes avec le parti initial voulu par les auteurs du PLU ou bien pour lever certaines difficultés d'application. C'est le cas notamment de certaines définitions du lexique qu'il convenait de préciser (emprises publiques et bandes constructibles), de certaines règles qui entravaient la réalisation de nombreux projets : suppression de la proportion verticale des baies difficilement conciliable avec l'architecture contemporaine ; suppression de la contrainte des espaces verts d'un seul tenant - obstacle souvent dirimant pour les particuliers - réduction de 10 points du pourcentage des espaces verts en zone UL afin de permettre le développement des activités économiques ; modification de la hauteur en zone UCc compte tenu de l'obsolescence des labels ouvrant droit à la majoration pour performance énergétique dans l'habitat, votée en 2011 par le Conseil Municipal.

Cette procédure, d'impact limité et qui ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ressort du champ d'application de la procédure de modification.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique par arrêté en date du 15 avril 2015. Celle-ci s'est déroulée du 6 mai au 6 juin 2015 puis a été prolongée pour une durée de 11 jours jusqu'au 17 juin 2015.

Monsieur Thierry NOEL a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles et a tenu 5 permanences au cours de l'enquête publique afin de recueillir les observations du public.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a transmis le 24 juin 2015, un procès verbal de synthèse des observations du public auxquelles la Ville a apporté réponse par courrier en date du 8 juillet 2015. Le Commissaire enquêteur a ensuite adressé à la Ville son rapport et ses conclusions motivées en date du 17 juillet 2015.

Il émet un avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations :

« Réserve :

que l'article 10.8 du règlement de la zone UCc permettant le dépassement de la hauteur de 22,50 mètres des constructions de la lisière Pereire soit abrogé.

Recommandation n°1 :

- prescrire sans délai une étude d'impact sur les conséquences de l'urbanisation à venir en termes d'environnement, de paysage urbain, de circulation automobile et de stationnement, d'infrastructures de transport, d'équipements.

Recommandation n°2 :

- respecter les recommandations assortissant l'avis favorable du commissaire enquêteur chargé en 2013 de l'enquête conjointe sur la révision simplifiée n° 1 du PLU et de l'opération d'aménagement de la lisière Pereire (enquête publique n° E 12000151/78 dirigée par M. Reinhard FELGENTREFF).

Recommandations n°3 :

- examiner les jurisprudences relatives à la notion d'emprise publique, qui paraît ici très extensive. »

Après examen et analyse du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, il a été procédé :

- à la modification de l'article 10.8 de la zone UC afin d'exclure le secteur UCc du bénéfice de la majoration de la hauteur pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux.

Cette modification vient répondre à la réserve émise et permet de lever tout risque d'un éventuel dépassement de la hauteur maximale de 22,50 mètres fixée au sein de la zone UCc.

S'agissant des recommandations émises par le commissaire-enquêteur, il est précisé :

- Qu'au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 du PLU de la Ville n'est pas soumise à évaluation environnementale. En revanche, la mise en révision générale du PLU à intervenir d'ici la fin de l'année fera l'objet d'un diagnostic global, au sein duquel la Ville analysera les conséquences de chacune des règles formulées en matière d'environnement, de paysage, de circulation, de transport ainsi qu'en matière d'habitat.
- Que l'ensemble des documents, tels qu'issus de la révision simplifiée approuvée en avril 2013 ont bien pris en compte les recommandations émises par le Commissaire enquêteur désigné pour mener l'enquête publique conjointe de 2011. Plus encore, un groupe de travail a été constitué et a donné son avis sur toutes les problématiques liées à la circulation.
- Que la rédaction proposée de la définition d'« emprise publique » notamment pour l'application de l'article 6 du règlement du PLU, loin d'être extensive, a pour unique objectif de clarifier sa compréhension afin de mieux respecter la volonté initiale de la Ville.
- Enfin une coquille est supprimée dans l'article 6-3, page 66 du règlement afin de remplacer le terme « bande des 25 mètres » par le terme « bande constructible ».

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

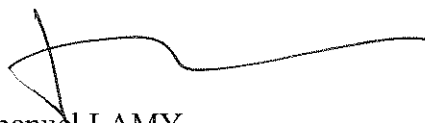
À LA MAJORITÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LÉVÊQUE, Madame SILLY, Monsieur ROUXEL votant contre,

APPROUVE la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération,

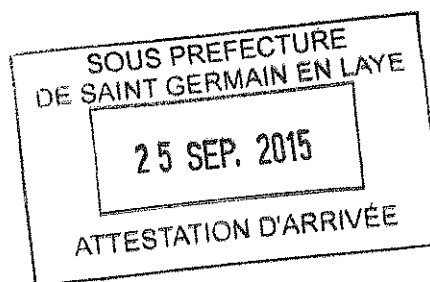
DIT que le rapport du commissaire enquêteur est mis à disposition du public,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de la Ville ainsi qu'au Centre administratif de Saint-Germain-en-Laye et qu'elle fera l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le Département des Yvelines.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye



1 - RAPPORT DE PRESENTATION



Approbation du PLU par délibération du : 18 octobre 2005	Approbation de la modification n°1 par délibération en date du : 12 novembre 2009
Approbation de la révision simplifiée n°1 par délibération du : 11 avril 2013	Approbation de la modification n°2 par délibération en date du : 11 juillet 2013
Mise à jour n°4 constatée par arrêté municipal du 22 avril 2014	Dossier de modification n°3 soumis à approbation du Conseil municipal lors de la séance du 24 septembre 2015.

TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS	5
I - PREMIERE PARTIE.....	8
"DIAGNOSTIC".....	8
CHAPITRE 1 - LES ELEMENTS DE CADRAGE	10
1 - la situation et Le site.....	10
CHAPITRE 2 - FORMATION ET EVOLUTION DE LA VILLE.....	14
1 - UN TERRITOIRE PRESENTANT DES IDENTITES FORTES.....	14
1 - L'OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE URBANISEE SUD.....	29
CHAPITRE 3 - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	49
1 - LA POPULATION COMMUNALE.....	49
2 - LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION.....	52
CHAPITRE 4 - LES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	56
1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	56
2 - LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS DES RESIDENCES.....	62
PRINCIPALES.....	62
3 - LA SUPERFICIE ET LE NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS DES.....	63
RESIDENCES PRINCIPALES	63
4 - MECANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS	65
CHAPITRE 5 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET LES.....	69
SERVICES.....	69
1 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	69
- RER A et réseau de bus : pôle majeur dans le réseau de transports collectifs de l'ouest parisien,	81
2 - LES AUTRES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES.....	85
CHAPITRE 6 - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	93
1 - LA POPULATION ACTIVE.....	93
2 - LES EMPLOIS.....	95
II - DEUXIEME PARTIE.....	111
" ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT".....	111
CHAPITRE 1 - LE MILIEU NATUREL.....	113
1 - L'ALTIMETRIE	113
2 - LA GEOLOGIE.....	113
4 - L'EAU SUR LE TERRITOIRE	116
5 - L'Air.....	119
CHAPITRE 2 – LE PATRIMOINE VEGETAL.....	121
1 - LE PATRIMOINE VEGETAL NATUREL	121
2 - LE PATRIMOINE VEGETAL URBAIN.....	127
CHAPITRE 3 – STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES.....	129
1 - LES ENTITES PAYSAGERES URBAINES.....	129
3 - LE BATI AU SEIN DES ENTITES PAYSAGERES NATURELLES	135
4 - LES ENTREES DE VILLE.....	138
5 - LES PLACES ET LES SQUARES.....	141

CHAPITRE 4 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE	142
SUR LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	142
CHAPITRE 5 - LA GESTION DE L'EAU	155
La loi SRU a introduit une dimension plus environnementale et impose la prise en compte de la gestion de l'eau et, par extension, des objectifs de la loi sur l'eau.155	
La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » afin d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.	155
Les dispositions de la présente loi vise à assurer :.....	155
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines,	155
- le développement et la protection de la ressource en eau,	155
- la valorisation de l'eau comme source économique et sa répartition de cette ressource,.....	155
de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :	155
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,	155
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,	155
- de l'agriculture, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.	155
1 - Le réseau d'adduction d'eau potable.....	155
2 - La défense incendie	156
3 - Le réseau d'assainissement.....	156
CHAPITRE 6 - LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS	158
MENAGERS	158
1 - LE BRUIT	161
2 - LES RISQUES NATURELS	163
3 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	167
III - TROISIEME PARTIE.....	169
" SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	169
ET	169
DE L'ETAT INITIAL.....	169
DE L'ENVIRONNEMENT"	169
1 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	172
3 - LES DEPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	176
IV - QUATRIEME PARTIE	177
" LES DONNEES	177
SUPRA-COMMUNALES.....	177
S'IMPOSANT AU P.L.U "	177
1- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	178
4 - Le sdage « Seine-normandie »	185
V - CINQUIEME PARTIE.....	188

"LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU"	188
CHAPITRE 1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES GRANDES ORIENTATIONS	190
1 - Les raisons et les objectifs du PLU	190
2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	192
CHAPITRE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION ET LA REGLEMENTATION DES ZONES DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	199
1 - DispoSITIONS REGLEMENTAIRes COMMUNES A LA MAJORITE DES ZONES	202
.....	209
2 - DispoSITIONS PARTICULIERes	210
3- LA ZONE A URBANISER.....	246
4 - La zone agricole	250
CHAPITRE 3 - LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT	262
1 - LA PREVENTION DES RISQUES	262
2 - SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE	263
3 - mesures necessitees par la realisation des orientations d'aménagement, par l'amelioration de la fluidité du trafic et des circulations douces	267
VI - SIXIEME PARTIE	268
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	268
ET MESURES ENVISAGEES POUR	268
LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	268
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 Les accès et dessertes	274
6 - sur le stationnement	275
7 - sur le paysage	276
8 - sur L'assainissement et les réseaux divers	277

AVANT PROPOS

LE P.L.U. – ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) est l'un des instruments d'urbanisme défini par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 urbanisme et habitat. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 a modifié le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme.

Ils reposent sur :

- **l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- **la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non). A cet égard, il convient de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activité économique,
 - d'activité sportive et culturelle,
 - d'intérêt général,
 - d'équipement public.
- **le respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par :
 - la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
 - la protection contre les risques et nuisances de toute nature.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable **projet urbain**.

LE CONTENU DU PLU

Le P.L.U. comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Le règlement,
- Les documents graphiques qui découpent le territoire en zones U, AU, A et N ; avec indication des emplacements réservés pour les équipements ou aménagements de l'espace public et les espaces boisés à protéger.
- Les annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, etc....

Définition des zones :

U - Urbaine
AU - A urbaniser

N - Naturelle
A - Agricole

LE P.L.U. DE ST GERMAIN-EN-LAYE :

PROCEDURE

La commune de Saint-Germain-en-Laye par délibération en date du 14 novembre 2002, a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols. Il a été approuvé par délibération en date du 18 octobre 2005 puis modifié une première fois par délibération en date du 12 novembre 2009 puis une seconde fois, par délibération en date 11 juillet 2013. Il a aussi fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par délibération du 11 avril 2013.

HISTORIQUE DU P.O.S. DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Saint Germain en Laye a été approuvé le 8 octobre 1980, et révisé le 08/07/1992, douze ans plus tard, pour adapter la politique d'urbanisme et d'aménagement au contexte démographique, économique social et urbain de la ville.

Cette révision avait pour objectif :

- de prendre en compte les nouveaux projets
- de préserver le cadre bâti
- de protéger l'environnement
- de compléter l'équipement de la ville
- d'adapter le zonage

Le POS ainsi révisé a subi en l'espace de 10 ans, trois modifications :

- Le 14/10/1992
- Le 12/07/1995
- Le 07/01/2000

LES GRANDS OBJECTIFS DE LA REVISION :

La révision du POS porte sur l'ensemble du territoire communal hors plan de sauvegarde et de mise en valeur, afin notamment :

- *de mettre en cohérence les documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, du Plan de Déplacement Urbain et de tous les documents supra-communaux,*
- *de corriger les incohérences réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,*
- *d'affirmer l'ambition de la ville de Saint-Germain-en-Laye dans l'ouest parisien en :*
 - *améliorant le cadre de vie dans une conception de développement durable : diminuer les nuisances quotidiennes et les pollutions (bruit, air, eau...), préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager, renforcer une approche qualitative du développement communal dans sa partie naturelle comme dans sa partie urbaine*
 - *assurant un développement équilibré dans les domaines : de l'habitat, de la vie économique, des déplacements urbains, de la vie des quartiers,*
 - *renforçant l'attractivité de la commune : réduction des contraintes liées aux circulations de transit routières et ferroviaires, amélioration de son aspect esthétique (entrées de ville) et mise en œuvre d'opérations participant à son rayonnement (tourisme, animation commerciale, culture et sport).*

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport a pour objectif de décrire les éléments d'information générale et particulière susceptibles de faire ressortir, d'une part les caractéristiques, les atouts et les faiblesses (diagnostic) de la commune, d'autre part les solutions et améliorations qu'appellent les problèmes identifiés dans le diagnostic, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le document du P.L.U.

« Article R 123-2, le rapport de présentation :

- 1° *Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1,*
- 2° *Analyse l'état initial de l'environnement,*
- 3° *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1 (décret n° 2002-823 du 03 mai 2002, art 3-II),*
Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement,
Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites du à l'article L 123-2 a.
En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles,
- 4° *Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

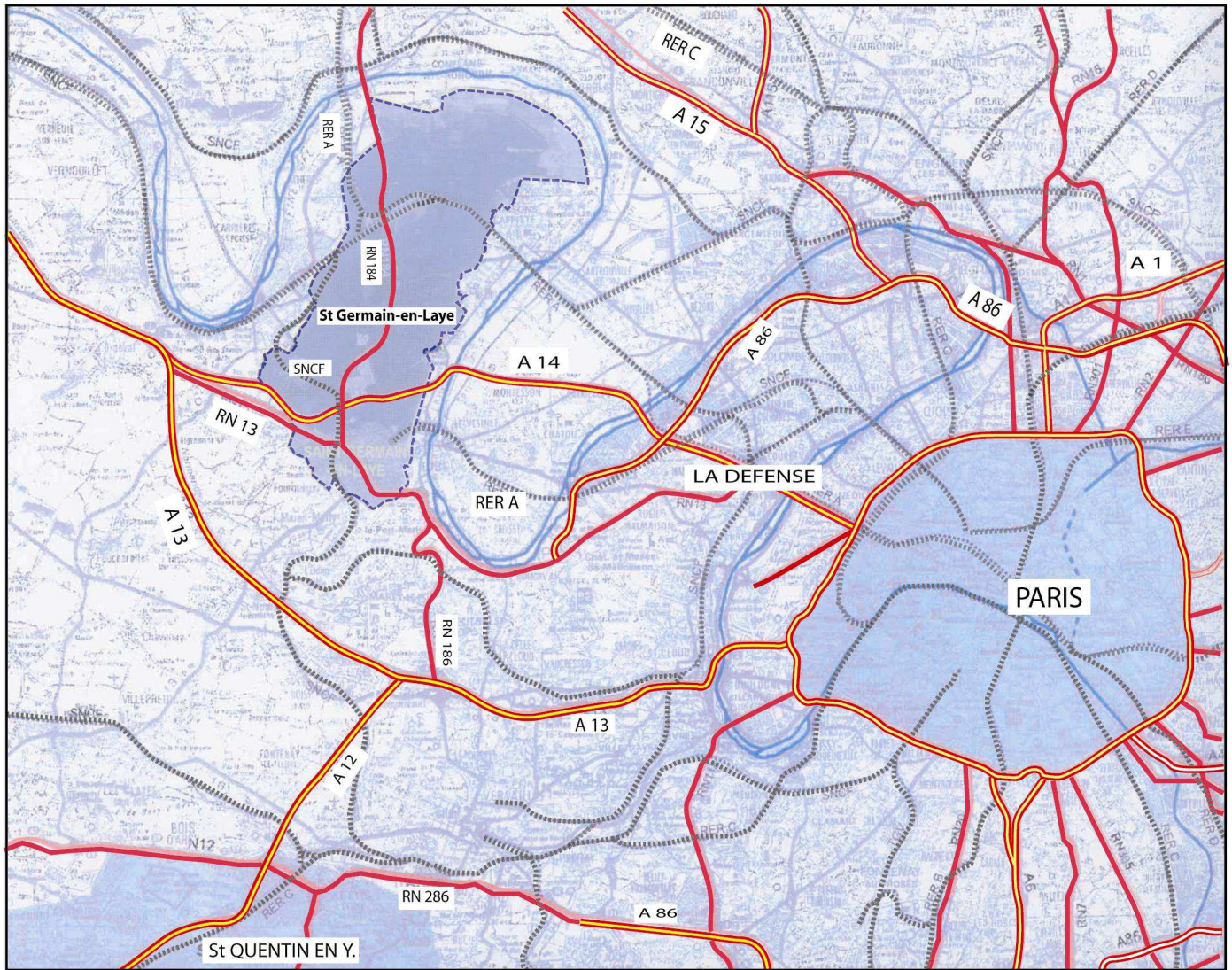
A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- 1- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- 2- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.
- 3- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- 4- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

I - PREMIERE PARTIE

"DIAGNOSTIC"

Situation



0 2 km

Source: PDU de Saint-Germain-en-Laye
ITER

Légende

- Autoroutes
- Routes nationales
- Voies ferrées
- Voies d'eau

CHAPITRE 1 - LES ELEMENTS DE CADRAGE

1 - LA SITUATION ET LE SITE

1. LA SITUATION

UNE PLACE IMPORTANTE DANS L'OUEST PARISIEN

La commune de Saint-Germain-en-Laye se situe dans l'ouest parisien, à 20 km de Paris, à 13 km au nord de Versailles.

- Elle s'inscrit dans un important réseau de communications routières et ferroviaires qui constitue l'une des raisons de son attractivité mais qui génère des ruptures dans la structure urbaine de la ville. En effet, elle est accessible par la RN 13, située sur un axe est-ouest, et la RN 184 qui mène à Cergy-Pontoise vers le nord et Versailles vers le sud en prenant la RN 186. Ces deux axes sont très souvent saturés.

- Bien que passant à proximité de la ville, les autoroutes A13 et A14 sont difficiles d'accès. L'absence d'aménagement de la sortie de ville par la RN 13 vers l'ouest et la saturation de cette voie rendent l'accès à ce réseau autoroutier particulièrement difficile. Afin de pallier ce problème, une bretelle de raccordement à l'A14 est à l'étude en limite du territoire de la commune ainsi qu'un projet d'élargissement de la RN 13.

- Saint-Germain-en-Laye est également aux portes de Paris grâce à la présence du RER A1.

La ligne de Grande Ceinture qui a ouvert ses portes au trafic voyageurs fin 2004, relie Noisy-le-Roi à Saint-Germain-en-Laye (2 gares sont créées sur le territoire communal ; les gares du Bel Air et de Grande Ceinture), avec correspondance vers la Défense et Paris.

Bien que Saint-Germain-en-Laye soit une ville centre, il n'existe actuellement aucun maillage entre RER et SNCF.

2. LE SITE

LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE JOUIT D'UNE SITUATION ET D'UN SITE EXCEPTIONNELS.

Ville d'équilibre, elle allie les avantages de sa proximité avec Paris et de la qualité de vie de la province.

Depuis Paris, la zone urbanisée de Saint-Germain-en-Laye s'intègre à la continuité bâtie. Les espaces naturels nord (forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, plaine d'Achères) et sud-ouest (plaine de la Jonction) marquent une aération dans ce tissu dense et amorcent une ouverture vers les espaces moins denses de l'ouest des Yvelines.

Ses limites naturelles lui confèrent sa qualité de vie ; cependant, elles restreignent fortement ses possibilités d'extension.

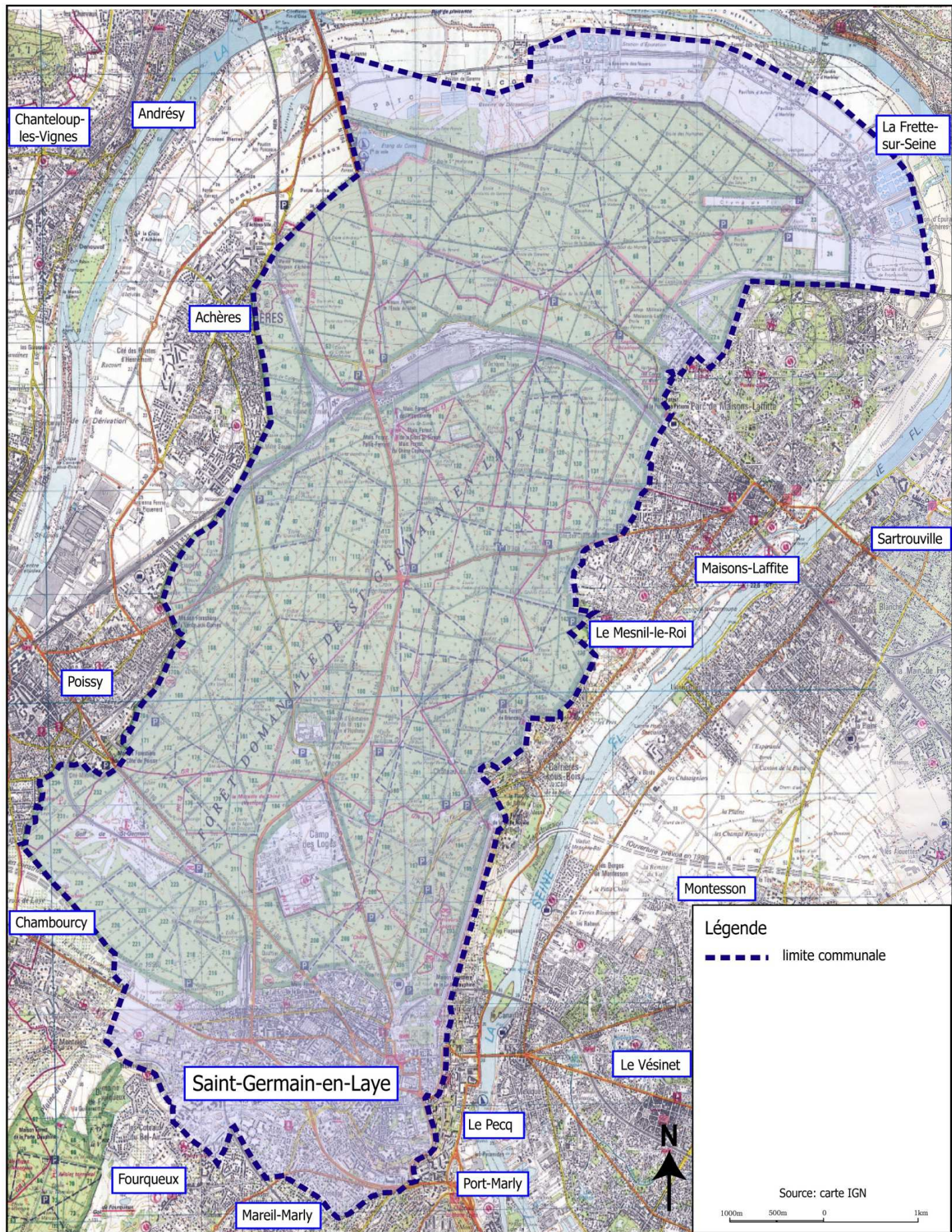
Saint-Germain-en-Laye faisait autrefois partie du terrain de chasse du massif boisé de l'Yvelines. Site stratégique, la ville fut longtemps une résidence royale très importante.

Un petit affluent de la Seine, le Ru de Buzot, coule dans le vallon qui sépare les deux plateaux sur lesquels la ville est construite. La déviation de la nationale 13 épouse le tracé de la vallée qui traverse la ville. Ces deux facteurs accentuent la coupure du territoire urbanisé.

Enfermée dans une boucle de la Seine la ville est délimitée :

- . au nord, par la forêt, la plaine d'Achères, et le territoire de la commune d'Achères,
- . à l'ouest, par la plaine de la Jonction et les communes de Chambourcy et de Poissy,
- . à l'est, par le Domaine National et les communes du Pecq, du Mesnil-le-Roi et Maisons Laffitte
- . au sud, par les communes de Marly-le-Roi, Fourqueux et Mareil-Marly.

Les limites communales



1 - SUPERFICIE ET SITUATION ADMINISTRATIVE

1 LA SUPERFICIE

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est la plus vaste des Yvelines avec 4943 hectares. 3531,96 hectares soit 3/4 de cette superficie, sont occupés par la forêt, ce qui contribue indéniablement à la qualité de vie, mais le 1/4 restant, constituant l'espace disponible, est en quasi totalité construit.

2 LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Ville centre, avec une forte attractivité, elle est sous préfecture d'un arrondissement datant de 1962, composé de 45 communes, regroupant une population importante (536119 habitants, sources INSEE 1999).

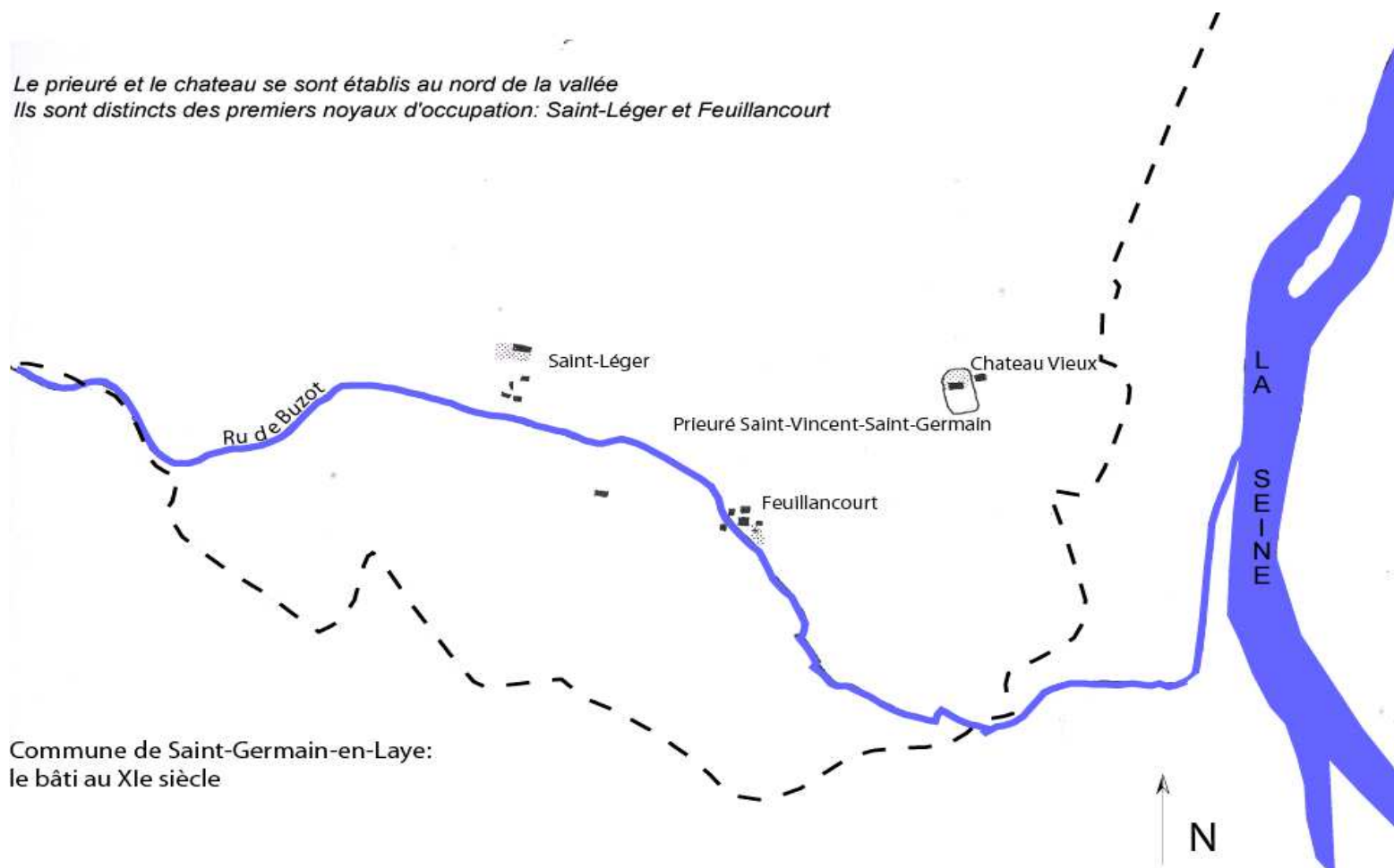
La commune adhère à neuf syndicats intercommunaux dont six ont leur siège à Saint-Germain-en-Laye. Des liens intercommunaux anciens et importants existent donc avec les communes environnantes dans des domaines variés (assainissement, traitement des résidus urbains, communication, électricité, études et programmation de l'aménagement du territoire, gestion de la fourrière, vignes, aides aux toxicomanes, gestion de la piscine, réouverture de la ligne de la Grande Ceinture).

A ces structures intercommunales, fortes et anciennes, s'ajoutent les solidarités du bassin de vie engendrées par les divers équipements (scolaires, de santé, de loisirs, culturels, administratifs...) et les transports en commun (desserte du RER) impliquant des relations étroites entre les habitants de diverses communes alentour et Saint-Germain-en-Laye, renforçant ainsi son rôle de ville-centre.

Fidèle à sa vocation internationale, liée notamment à la présence du Lycée International, la ville a mis en place des relations étroites avec 5 villes étrangères dans le cadre de jumelages (Allemagne, Ecosse, Pologne, Maroc et Etats-Unis).

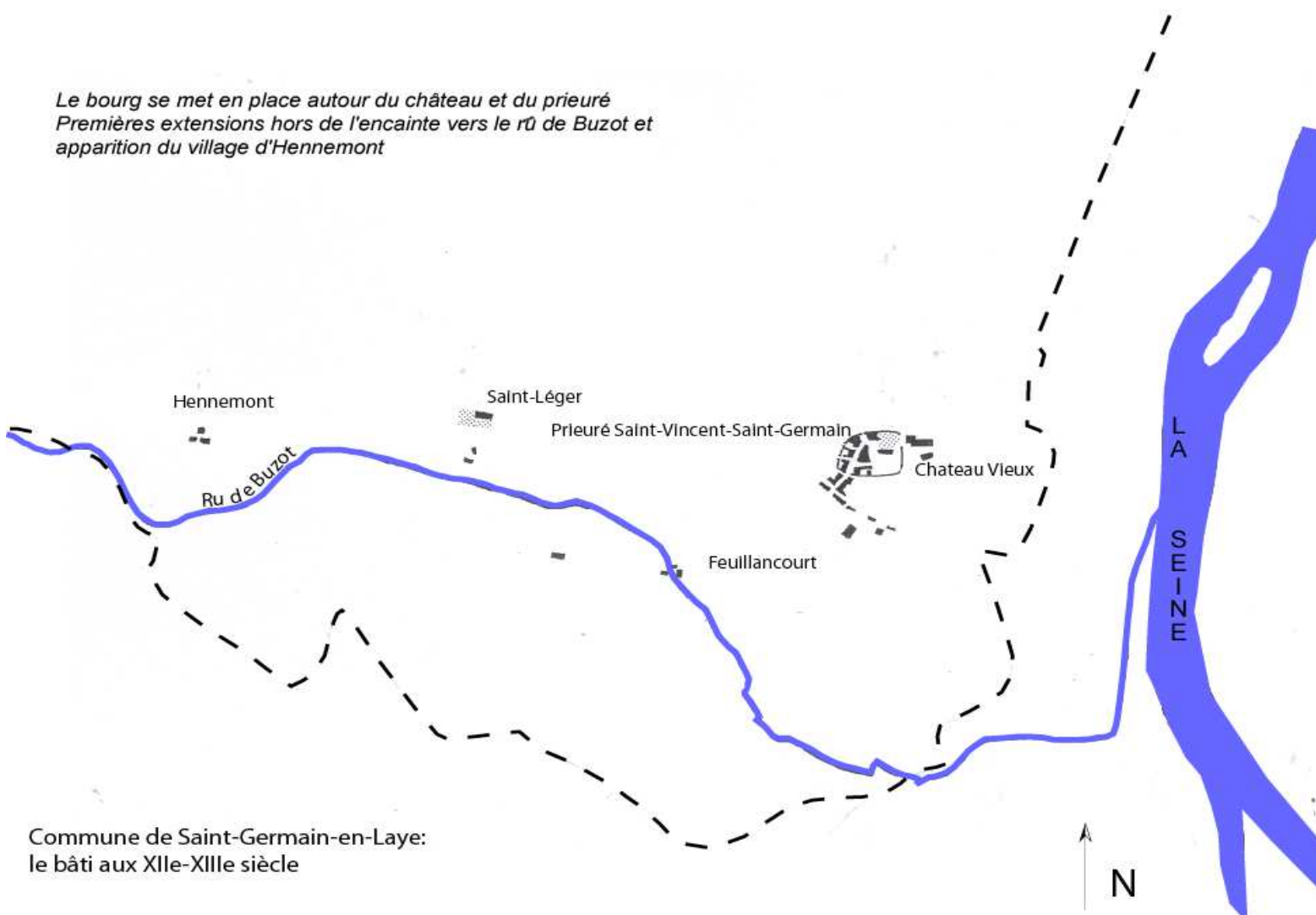
Le caractère central de la commune dans l'ouest parisien est également conforté par son pôle d'emplois très important, son pôle scolaire exceptionnel (plus de 20.000 jeunes scolarisés) et par sa forte attractivité notamment dans le domaine du tertiaire, des activités commerciales, des services et du tourisme.

*Le prieuré et le château se sont établis au nord de la vallée
Ils sont distincts des premiers noyaux d'occupation: Saint-Léger et Feullancourt*



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
le bâti au XIe siècle

*Le bourg se met en place autour du château et du prieuré
Premières extensions hors de l'enceinte vers le rû de Buzot et
apparition du village d'Hennemont*



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
le bâti aux XIIe-XIIIe siècle

CHAPITRE 2 - FORMATION ET EVOLUTION DE LA VILLE

1 - UN TERRITOIRE PRESENTANT DES IDENTITES FORTES

► UN PEU D'HISTOIRE...

L'histoire a légué à Saint-Germain-en-Laye un passé, des événements et un patrimoine qui en font une ville phare de l'Ile-de-France : elle conserve son image de ville royale, qui a vu la naissance de Louis XIV, son château, sa Terrasse de le Nôtre, le pavillon Henri IV, ses hôtels seigneuriaux, mais possède aussi des caractéristiques plus contemporaines de ville de garnison laissant un patrimoine non négligeable : quartier de Gramont, camp des Loges, Enfin, la présence du Musée des Antiquités Nationales confère à la ville une réputation et un rayonnement qui renforcent son rôle de ville-centre, de pôle culturel.

Selon le moine Helgaud, dans sa bibliographie de R. Le Pieux (970-1031), l'origine du nom Saint-Germain-en-Laye serait issue du monastère dédié à Saint-Germain-en-Laye de Paris et à une église dédiée à St Vincent dans la forêt de Laye. Le nom Laye viendrait du nom de la forêt à l'époque de Charlemagne « Lida » qui se transforma en Léa, Laya puis Laye.

Le territoire communal est peuplé dès l'époque mérovingienne, comme l'atteste la découverte en 1925 d'un cimetière permettant d'identifier l'emplacement du prieuré de Feuillancourt, fondé par St Ermbert.

Sources : Carte d'histoire et d'archéologie urbaine de Saint-Germain-en-Laye, site internet IAURIF et site internet de la Commune de Saint-Germain-en-Laye

Un prieuré rural...

L'urbanisation de Saint-Germain-en-Laye est un processus long commencé depuis le Moyen-âge. Les premiers noyaux d'occupation humaine se situaient à proximité du Ru de Buzot, aux abords d'une ancienne voie romaine et autour d'une chapelle dédiée à St-Léger, qui constitue la paroisse primitive.

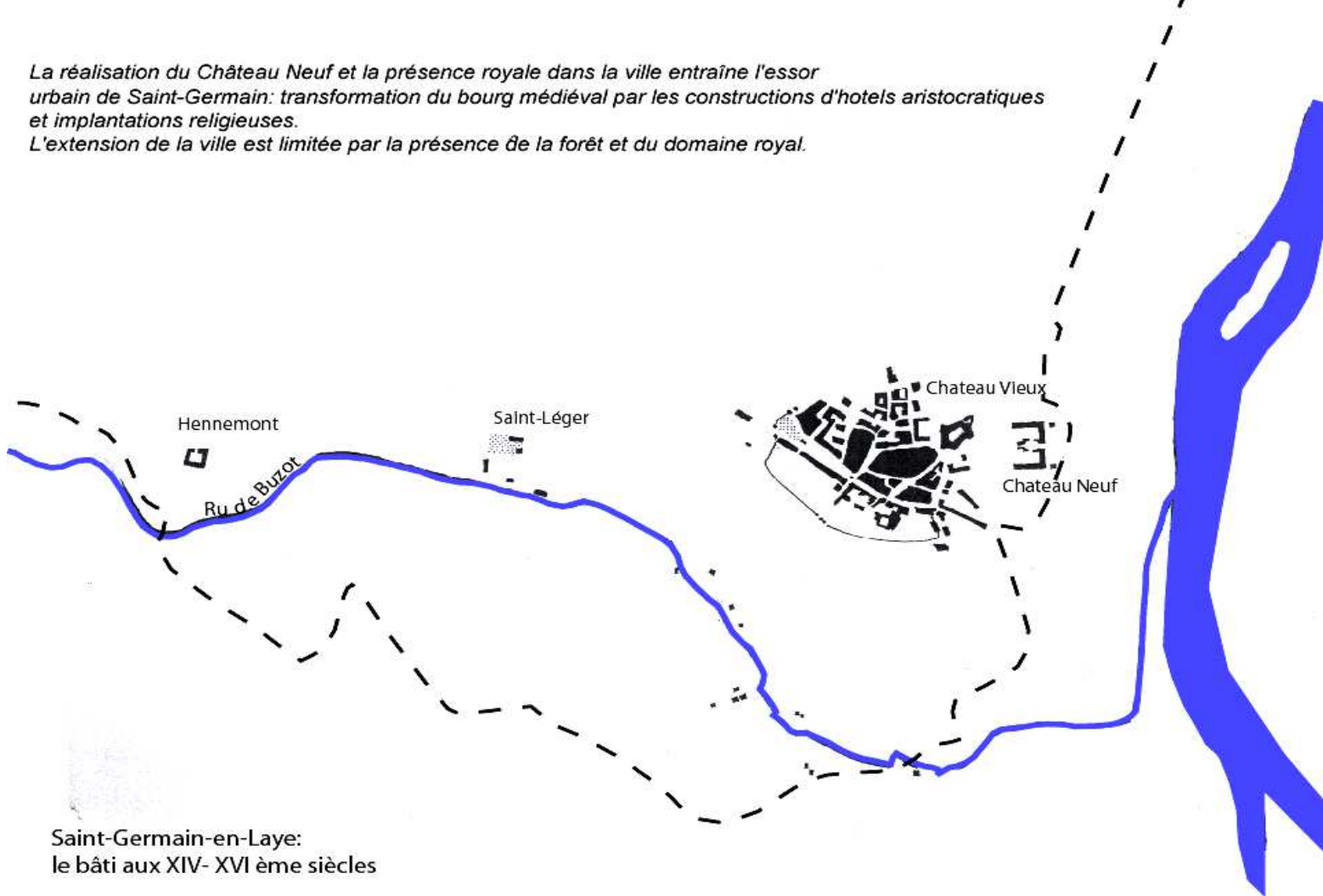
L'installation du prieuré Saint-Vincent et Saint-Germain au début du XIème siècle sur le plateau au nord de la vallée déplace le centre du futur développement de Saint-Germain-en-Laye. Un premier noyau villageois se constitue alors.



Après la mise en place du prieuré, Saint-Germain connaît une seconde création importante : la construction, en 1124 par Louis VI Le Gros d'un château royal fortifié dont il subsiste le donjon de nos jours (à gauche de l'entrée du Musée), sur l'emplacement du « château vieux ». En effet, le site est un pôle stratégique qui surplombe la vallée de la Seine, tout en permettant d'assurer la défense Ouest de Paris ; c'est aussi la première étape sur la route de Normandie et d'Angleterre. Les rois de France sont donc soucieux d'en assurer la protection.

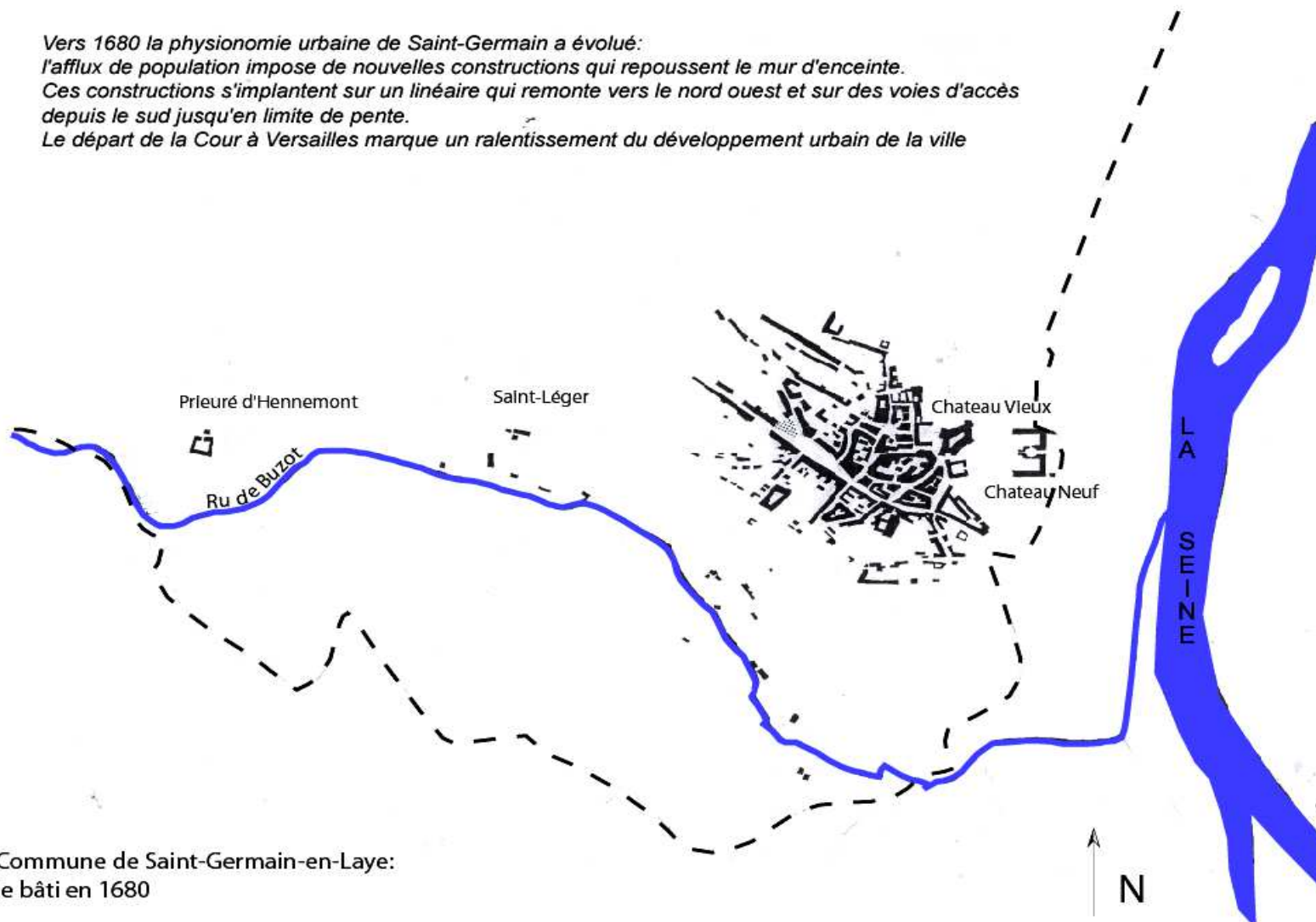
Le noyau ancien est ainsi renforcé. Peu à peu l'habitat se développe et les champs prennent le pas sur la forêt, donnant naissance à une agglomération. Protégée d'une enceinte, la ville de Saint-Germain-en-Laye va se développer autour du prieuré et du château, puis le long de la route de Poissy.

La réalisation du Château Neuf et la présence royale dans la ville entraîne l'essor urbain de Saint-Germain: transformation du bourg médiéval par les constructions d'hôtels aristocratiques et implantations religieuses.
L'extension de la ville est limitée par la présence de la forêt et du domaine royal.



Saint-Germain-en-Laye:
le bâti aux XIV- XVI ème siècles

Vers 1680 la physionomie urbaine de Saint-Germain a évolué:
l'afflux de population impose de nouvelles constructions qui repoussent le mur d'enceinte.
Ces constructions s'implantent sur un linéaire qui remonte vers le nord ouest et sur des voies d'accès depuis le sud jusqu'en limite de pente.
Le départ de la Cour à Versailles marque un ralentissement du développement urbain de la ville



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
le bâti en 1680

Par la suite, plusieurs rois de France élisent domicile à Saint-Germain-en-Laye ce qui favorise l'essor du bourg par des apports de population.

Au XVIème siècle, Henri II fait bâtir un deuxième château dénommé depuis « Château Neuf » ; ce dernier est embelli par Henri IV qui en fait sa résidence favorite.

En venant s'établir à Saint-Germain-en-Laye, les rois de France contribuent à son expansion, attirant une population nombreuse. Au XIXème siècle, bon nombre de bourgeois viennent en villégiature. Ce phénomène est renforcé par l'ouverture en 1846 de la ligne de chemin de fer Paris-Saint-Germain. Avec une croissance continue jusqu'au XIXème siècle, la politique urbaine a été favorable au développement de l'habitat individuel. C'est à partir des années 1960, que l'on voit apparaître des grands ensembles en périphérie de l'urbanisation.

Les maisons et fermes se sont installées autour des bâtiments conventuels du prieuré et du château avant de s'étendre vers l'ouest. Le bâti est alors traversé par les actuelles rue de Pontoise, rue au Pain... Le noyau urbain, profitant d'une augmentation de population, connaît un essor jusqu'au XVIème siècle : le bourg se constitue autour de maisons, commerces, jardins.

Les plus fortes concentrations d'habitat se trouvent alors autour des actuelles rues de Paris, du Vieux Marché. Le premier centre urbain autour du prieuré perd de son attraction au profit de ces nouvelles implantations sur le linéaire des rues de Paris et Poissy.

La rue au Pain sert de liaison entre ce nouveau centre et le noyau autour du prieuré. Elle se prolonge vers le sud (actuelle rue de Mareil) et devient une voie d'accès à la ville.

La périphérie du noyau médiéval se situe au-delà des actuelles rue des Ecuyers et des Louviers.

La vallée du Ru de Buzot demeure isolée du bourg avec les implantations de Feuillancourt et Saint-Léger.

Pendant le Moyen-âge, la forêt, occupation initiale de la vallée, a été défrichée pour accueillir des activités agricoles.

La vallée garde du XIIIème au XVIème siècle son caractère agricole : vergers, vignes et moulins, autour de la chapelle Sainte-Radegonde. Des tanneries se mettent en place le long du Ru de Buzot : la vocation artisanale et « pré-industrielle » de la vallée s'affirme tôt.

De même, à l'ouest de l'actuel territoire communal, isolé du bourg, se trouve le site d'Hennemont devenu prieuré en 1308.

...devenu ville royale :

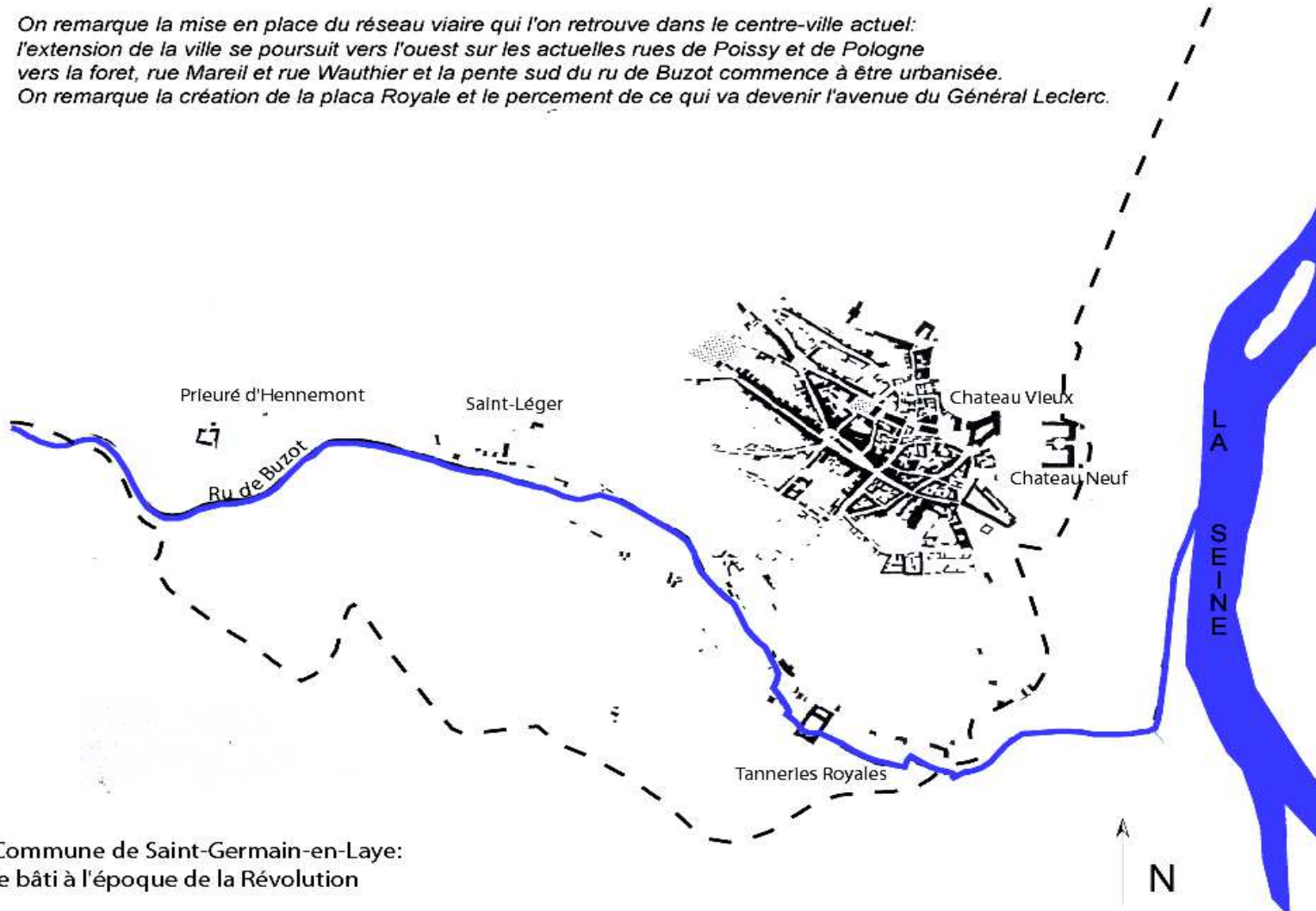
Dès le XVIème siècle la réalisation par Henri II puis Henri IV du Château Neuf (dont il ne subsiste que l'aile nord) et des jardins renaissance en terrasse contribue à l'essor urbain de la ville.

Saint-Germain-en-Laye a un statut de ville royale c'est-à-dire à la fois faisant partie du domaine royal et résidence des rois de France depuis Louis VI le Gros.

L'évolution urbaine des XVIème et XVIIème siècles fera passer Saint-Germain-en-Laye de simple bourgade médiévale à une ville de taille importante. Drainé par la présence des rois, le village se transforme en ville grâce à un afflux de population. Avec l'installation des rois, artisans, commerçants, hôteliers s'installent à Saint-Germain-en-Laye pour satisfaire les besoins de la cour.

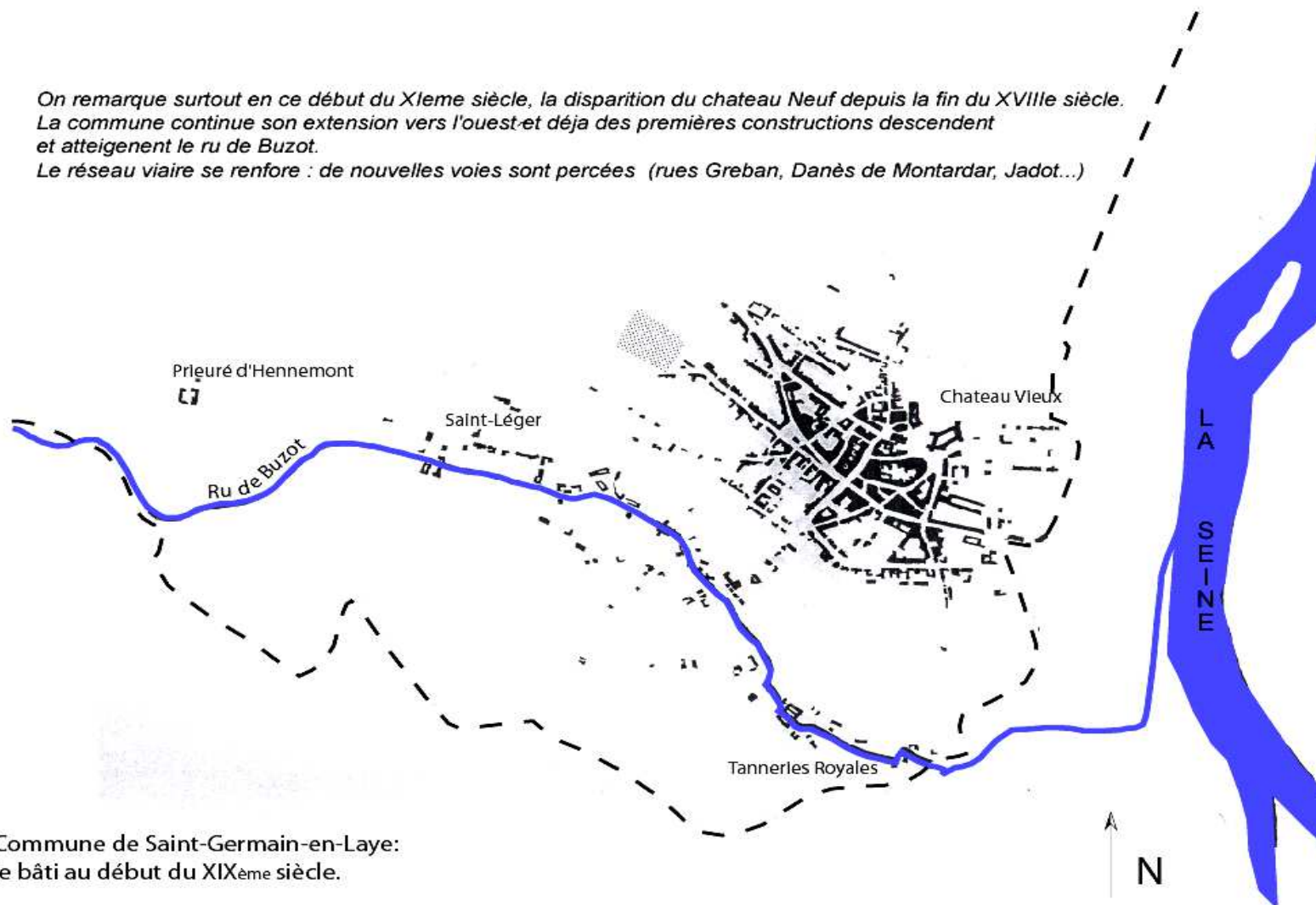
L'essor de la ville se traduit également par des implantations religieuses : couvent des Récollets, sœurs de la Charité, couvent des Ursulines. L'église Saint Louis, de style classique, fait face au château. L'édifice primitif s'étant écroulé, Louis XIV le fit reconstruire, mais Louis XV, ordonna d'en édifier un plus vaste de style grec.

On remarque la mise en place du réseau viaire qui l'on retrouve dans le centre-ville actuel:
l'extension de la ville se poursuit vers l'ouest sur les actuelles rues de Poissy et de Pologne
vers la forêt, rue Mareil et rue Wauthier et la pente sud du ru de Buzot commence à être urbanisée.
On remarque la création de la place Royale et le percement de ce qui va devenir l'avenue du Général Leclerc.



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
le bâti à l'époque de la Révolution

On remarque surtout en ce début du XIX^{ème} siècle, la disparition du chateau Neuf depuis la fin du XVIII^{ème} siècle.
La commune continue son extension vers l'ouest et déjà des premières constructions descendent
et atteignent le ru de Buzot.
Le réseau viaire se renforce : de nouvelles voies sont percées (rues Greban, Danès de Montardar, Jadot...)



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
le bâti au début du XIX^{ème} siècle.

La façade se présente avec un portique dorique surmonté d'un fronton sculpté. L'intérieur en forme de basilique romaine, est recouvert d'un plafond à caissons, inspiré de Sainte-Marie-Majeure de Rome.

Entre le plateau et le Ru de Buzot, il n'existe pas de construction jusqu'au XVIIIème siècle.

C'est à cette même époque que des bâtiments se construisent le long des rues de Mareil et Grande-Fontaine. Un parcellaire plus lâche se met alors en place autour de nouveaux pôles attractifs : l'hôpital de Madame de Montespan (actuel musée du Prieuré).

Au moment du départ de la Cour à Versailles, vers 1680, la physionomie urbaine de Saint-Germain-en-Laye a évolué.

Les hôtels particuliers d'aristocrates proches de la cour royale se sont construits surtout autour du Château Vieux et ont remplacé le parcellaire initial du bourg primitif, puis vers le nord en bordure de forêt et enfin vers l'ouest axé sur la route de Poissy.

En revanche, les extensions vers l'est sont limitées par la présence du domaine royal.

Au XVIIIème siècle l'urbanisation se fait le long des voies d'accès au sud.

Elle est cependant limitée par des obstacles physiques jusqu'en limite de pente. Au nord et à l'est la forêt et la présence du domaine royal interdisent toute extension.

Plusieurs opérations d'urbanisme ont lieu au cours du XVIIIème siècle :

- extension du parc de Noailles et de jardins
- 1770 : installation d'une halle place du Marché-Neuf
- création de la place Royale et percement de l'actuelle avenue du Général Leclerc dans la seconde moitié du XVIIIème. Ils constituent la principale entrée de Saint-Germain-en-Laye.
- Edification de l'église Saint-Germain construite entre le XVIIIème-XIXème à l'emplacement de l'ancien prieuré ce qui modifie un parcellaire hérité du Moyen-âge.
- L'Hôtel de ville actuel, anciennement Hôtel de la Rochefoucault. *Mentionné sur le plan de 1705 par Nicolas de Fer, cet hôtel fût bâti au XVIIème siècle, puis probablement reconstruit après 1777. Ce type de bâtiment, placé en bordure d'agglomération sur de grands terrains, appartenait à la catégorie des " grands hôtels ", entre cour et jardin, avec des constructions annexes affectées aux communs et aux écuries. En 1893-1895 et probablement jusqu'en 1897, la façade du jardin fut agrandie par Henri Choret, faisant disparaître une partie des corniches et des consoles, mais donnant naissance à la salle des mariages et à ses quatre baies, au balcon du premier étage et au petit fronton de l'horloge, signes des fonctions républicaines du bâtiment.*

Le départ de la Cour a marqué le ralentissement du développement urbain de Saint-Germain-en-Laye : au XIXème siècle, sa superficie est presque celle de 1680.

Les premières extensions :

La période révolutionnaire entraîne à Saint-Germain-en-Laye un remodelage des propriétés avec la confiscation des biens de la noblesse et du clergé suivie de leur vente, ce qui entraîne l'arrivée de nouveaux propriétaires bourgeois et modifie ainsi la morphologie de la ville.

De nouvelles voies sont percées. Essentielles sont celles de direction nord-sud : rue Gréban, rue Danès de Montardat, rue Jadot.

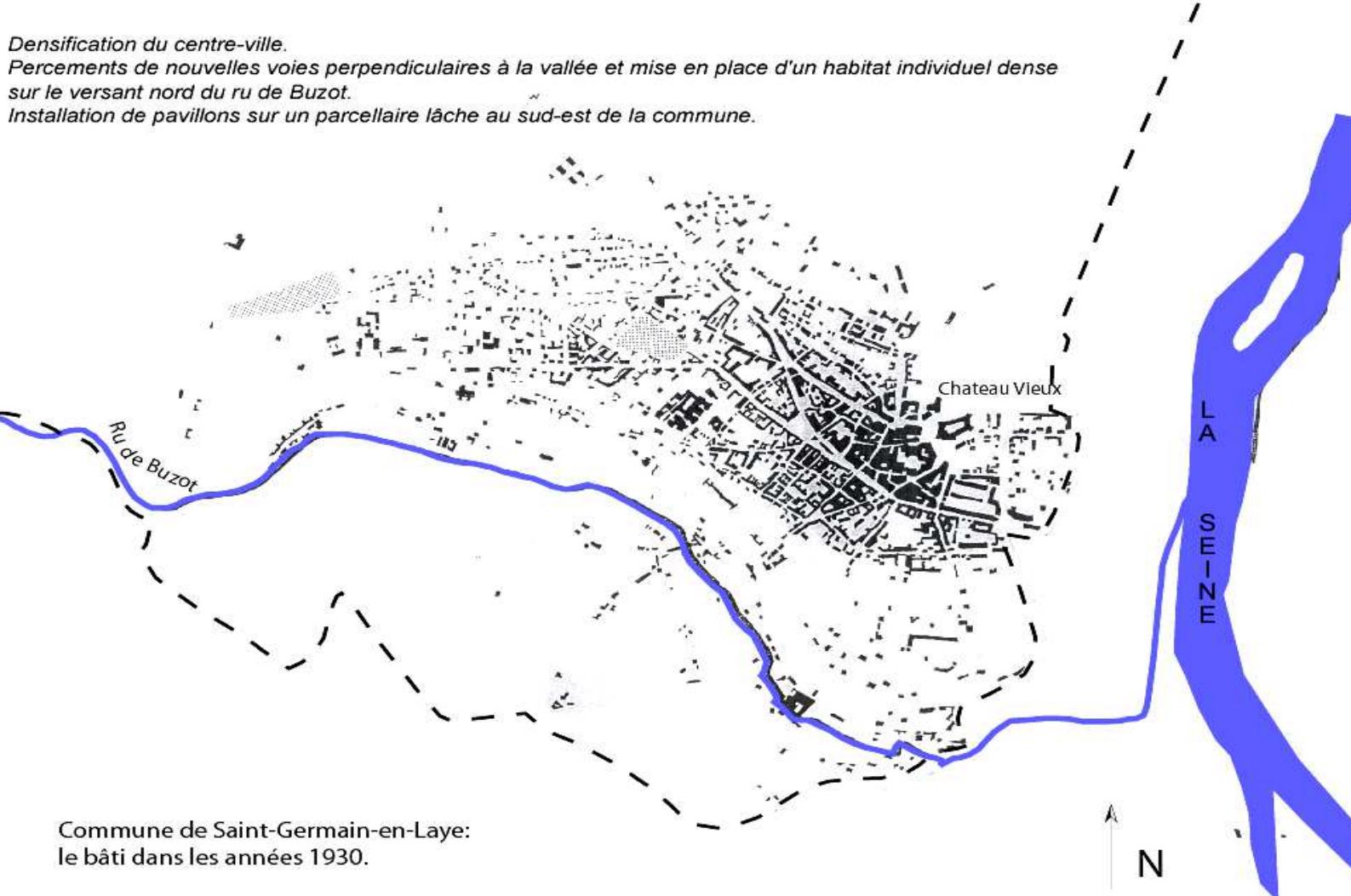
Le réseau ferroviaire se renforce entre la fin du XVIIIème et le XIXème siècle. Cependant la physionomie de la ville se transforme essentiellement avec la mise en place de la première ligne de voyageurs Paris/Saint-Germain en 1837, qui favorise des extensions urbaines hors des limites traditionnelles du bourg. Plus tard entre 1871 et 1880 c'est le chemin de fer de la Grande Ceinture qui voit le jour.

Les propriétés achetées lors de la vente des Biens Nationaux vont alors être loties pour répondre à une demande de Parisiens et de Saint-germanoises souhaitant s'installer dans la commune.

Densification du centre-ville.

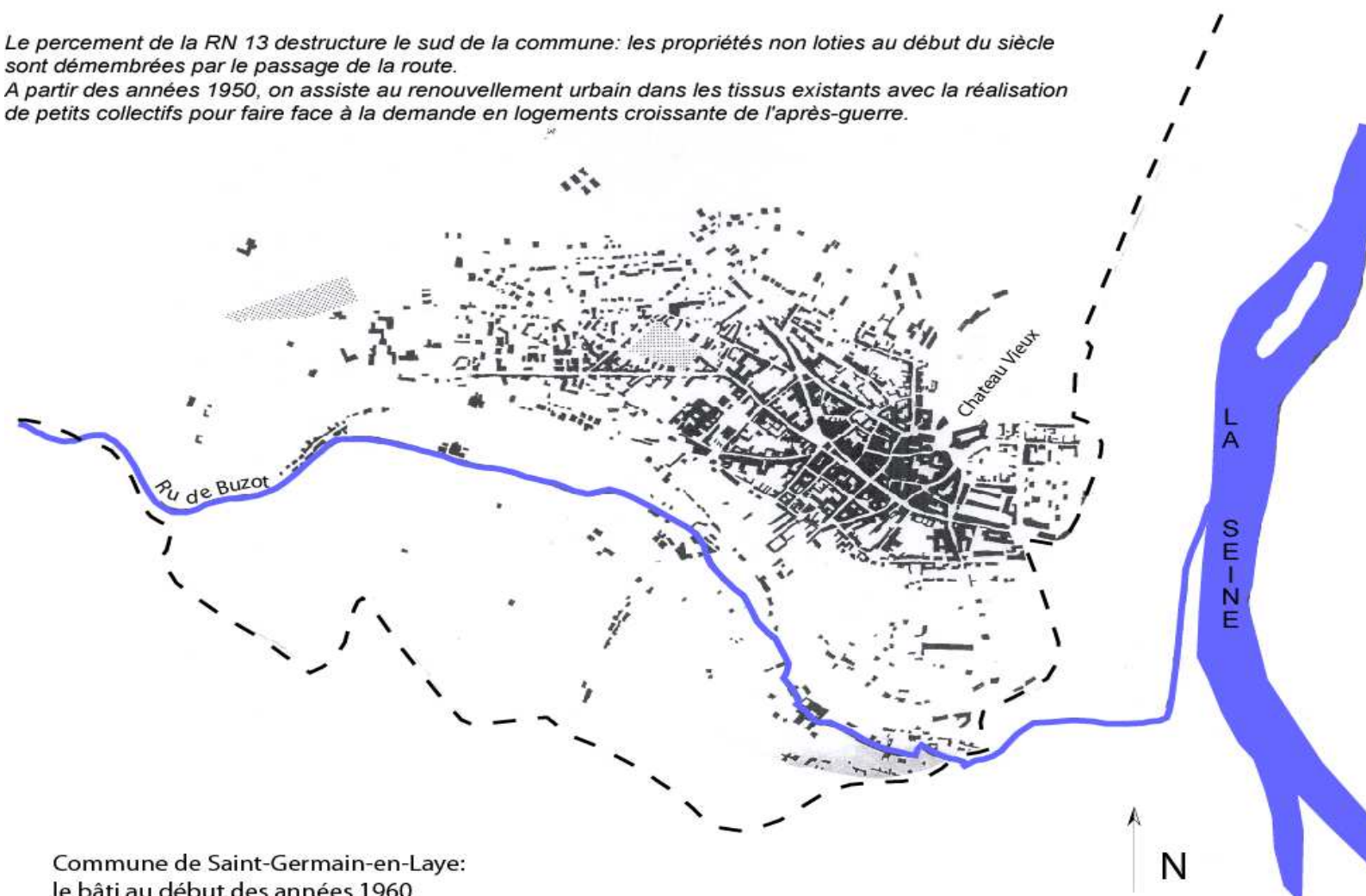
Percements de nouvelles voies perpendiculaires à la vallée et mise en place d'un habitat individuel dense sur le versant nord du ru de Buzot.

Installation de pavillons sur un parcellaire lâche au sud-est de la commune.



Le percement de la RN 13 destructure le sud de la commune: les propriétés non loties au début du siècle sont démembrées par le passage de la route.

A partir des années 1950, on assiste au renouvellement urbain dans les tissus existants avec la réalisation de petits collectifs pour faire face à la demande en logements croissante de l'après-guerre.



L'évolution urbaine de Saint-Germain-en-Laye se fait à sa périphérie mais le centre se trouve également modifié : le réseau viaire s'étoffe, d'anciens passages deviennent rues (le passage des Louviers devient la rue Collignon en 1864).

La pression foncière est forte dans le centre ville ; c'est pourquoi d'importantes emprises foncières sont aménagées ou réaménagées : le marché aux porcs est loti et traversé par la rue Jouy- Boudonville dès la fin du XIXème siècle.

L'urbanisme du XIXème siècle est marqué également par l'édification d'équipements publics : citons entre autres, la Poste sur la place du Marché Neuf ou la Caisse d'Epargne sur la place de la Victoire.

La vague de lotissements:

Les premiers quartiers pavillonnaires apparaissent vers 1836, sur une propriété de 40 hectares, le parc de Noailles, au nord et à l'est du centre ancien.

Le parc de Noailles était divisé en lots depuis la fin du XVIIIème siècle. Les rues de Tourville et d'Alsace n'ont été percées qu'à la moitié du siècle et les lots ont été vendus à cette même époque.

Un 2^{ème} lotissement apparaît à l'est sur le site de Boulingrin et vient renforcer une urbanisation pavillonnaire limitrophe de la forêt

Le tournant du siècle marque ainsi la fin des contraintes foncières et naturelles : le lotissement Pereire devenant un espace de villégiature se construit, en 1885, au détriment de la forêt. A la même époque le lotissement du Belvédère se met en place : **il marque le début de l'urbanisation de la pente nord du Ru de Buzot.**

La suite de cette urbanisation se fera notamment grâce au percement dans les années 1920 des rues Lamartine et Debussy.

Autre entité non encore urbanisée au XIXème siècle, l'espace agricole au sud du territoire communal en fond de vallée, se transforme en lieu de villégiature pour parisiens fortunés ou Saint-Germanoises qui y établissent de belles résidences implantées au milieu de grands parcs dès le XIXème siècle et le début du XXème siècle.

La partie agricole du territoire est alors reléguée à la pente sud du Ru de Buzot.

L'expansion de la commune :

Le début du XXème siècle est marqué par l'achèvement des lotissements du XIXème et par la création de nouveaux lotissements souvent à l'endroit même des propriétés résidentielles du XIXème siècle.

Face à une demande de plus en plus importante, Saint-Germain-en-Laye se dote de voies de communication sur le vallon du Ru de Buzot, de façon à favoriser une urbanisation au coup par coup. Celle-ci se fait de façon lâche, avec l'apparition de pavillons installés sur des parcelles plus ou moins importantes.

L'espace agricole de la pente sud du Ru de Buzot est grignoté par l'espace urbain au long du XXème siècle. Le parcellaire agricole du versant sud du Ru de Buzot est demeuré intact.

A partir de 1950, on assiste à un renouvellement urbain au sein des tissus existants avec la réalisation de collectifs sur des îlots insalubres, permettant un relogement de nombreux « sans-logis » après la Libération. De même des immeubles collectifs de standing prennent place dans d'anciennes propriétés ou dans des lotissements. Au sud du territoire, les propriétés résidentielles du XIXème siècle non loties seront désintégrées par le percement en 1953 de la Route Nationale 13. De même, le parcellaire agricole du versant sud du Ru de Buzot disparaît avec le percement de la RN 13.

Les premiers grands ensembles apparaissent sur la commune vers 1966.
 Le plateau de Bel-Air qui avait conservé jusque là sa vocation agricole initiale est
 urbanisé par une procédure de ZUP.
 L'urbanisation du versant sud du rû de Buzot se poursuit à travers
 des constructions de pavillons ou de petits
 collectifs.



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
 le bâti au début des années 1970

L'arrivée du RER en centre-ville en 1972 modifie la morphologie de l'espace public autour du château et renforce
 surtout l'attractivité de la commune.
 Les espaces vides au sud du ru sont construits. La ZUP devenue ZAC met en place un programmes d'activités
 et d'habitats individuels.



Commune de Saint-Germain-en-Laye:
 le bâti dans les années 1990

La création de la ZUP et la disparition de l'espace agricole :

N.B : La ville devient Sous-Préfecture en 1962

Les premiers grands ensembles collectifs apparaissent vers 1966. Sous l'impulsion de l'Etat qui cherche à répondre aux besoins sans cesse croissants de demandes de logements de la région parisienne, ils se mettent en place à la périphérie de l'espace bâti.

Le plateau du Bel-Air, qui gardait une vocation agricole affirmée jusque dans les années 1960, est transformé avec la mise en œuvre d'une Zone à Urbaniser en Priorité par la Déclaration d'Utilité Publique du 6 décembre 1965.

Son aménagement a été arrêté à la voie ferrée de la Grande Ceinture.

L'arrivée dès 1972 du RER dans le centre-ville renforce l'attraction de la ville et favorise son développement.

La création de la ZAC :

Le reste du plateau, sur lequel était prévue la poursuite des logements dans le cadre de la ZUP, a finalement été réservé à l'accueil d'équipements de services publics et d'activités non polluantes, ainsi qu'à un habitat pavillonnaire.

Après 1976, la ZAC *multi sites des coteaux du Bel-Air* se répartit entre les quartiers Sud et le quartier des Coteaux de Bel-Air. Entamée en 1980 elle a été dernièrement remaniée et renommée ZAC *du centre Urbain du Bel-Air*.

Les années 80, réalisation de la ZAC :

La ZAC se poursuit. Elle comprend notamment un programme d'habitations individuelles et complète les espaces libres. A ce jour, l'essentiel des espaces au sud de la commune est dès lors urbanisé, et il n'existe plus d'espace initialement occupé par l'agriculture à l'exception d'une parcelle occupée par des vignes, sur le haut du coteau, dans le secteur des Chénets.

Les années 90, une majorité de nouveaux bâtiments collectifs :

Au vu des permis de construire déposés en Mairie, les logements réalisés entre 1990 et 1999 sont essentiellement des logements collectifs (544). Quelques maisons individuelles se sont également implantées dans les derniers espaces libres ou libérés(109).

Les dernières évolutions depuis 1999 :

Deux programmes principaux ont été réalisés ces dernières années:

- L'un dans le Centre Urbain du Bel Air (CUBA) qui se finalise développant un programme d'équipements publics, d'activités économiques et d'habitation collective (520) autour d'une promenade paysagère arborée,
- L'autre dans le quartier Gramont (168 logements) autour d'un parc paysager de 1,5 ha ouvert sur la ville et traversé d'une large piétonnière.

La constitution de la ville de Saint-Germain-en-Laye dans l'histoire s'est faite par vagues : vague des hôtels aristocratiques quand elle était lieu de résidence royale, ralentissement avec le départ de la royauté, puis la révolution, nouvelle vague au XIXe siècle d'installation d'imposantes résidences de villégiature profitant du cadre privilégié de la ville, vague des lotissements, grignotage de l'espace agricole par les nouvelles constructions et implantation d'immeubles collectifs. Enfin nouvelle vague par les procédures de ZUP puis ZAC qui viennent compléter les espaces encore vierges.

L'urbanisation continue qu'a connue Saint-Germain-en-Laye laisse peu de place à d'éventuelles nouvelles implantations. Le futur développement de la ville devrait se réfléchir en terme de renouvellement urbain.

Etroitement lié à la morphologie du terrain, le visage de Saint-Germain-en-Laye a été façonné par des siècles d'histoire.

Du Moyen-Age au XVIème siècle, la ville se développe lentement, de façon continue et concentrique à partir d'un tissu ancien.

Le XVIIème siècle est celui de la construction d'hôtels particuliers.

Privée de son statut de « Ville Royale », Saint-Germain-en-Laye organise sa vie comme une ville de province et continue de s'étendre.

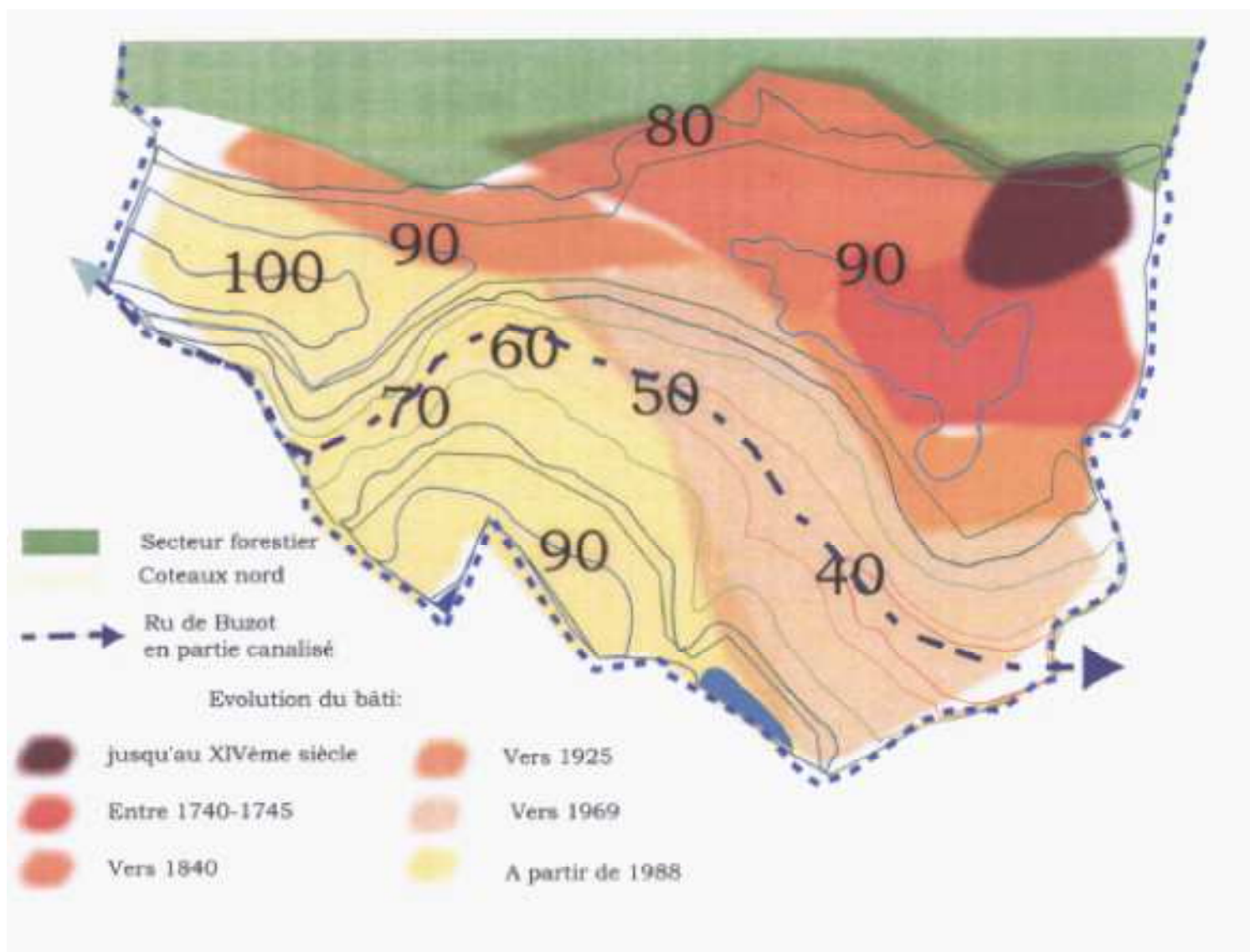
Le XVIIIème siècle voit l'urbanisation de la ville se poursuivre (nombreux lotissements démantelant les parcs, construction de maisons bourgeoises).

La mise en service de la première ligne de chemin de fer entre Paris et St-Germain en 1837 favorise les extensions urbaines hors limites du bourg et voit la création de nouveaux quartiers sur la forêt et les terres cultivables.

Au XXème siècle, dans les années 30, des pavillons s'implantent aux abords du rû de Buzot et rue St-Léger.

Après 1945, des immeubles collectifs sont construits à la place de vieux îlots insalubres sans toujours respecter la typologie des quartiers anciens.

Dans les années 60, se développent les grands ensembles du quartier du Bel Air, puis le centre urbain du Bel Air, jusqu'à nos jours, ainsi que quelques opérations (quartier Gramont, ...)



► L'URBANISATION AUJOURD'HUI

L'urbanisation de Saint-Germain-en-Laye est isolée des communes voisines nord, ouest et est par des frontières bien délimitées :

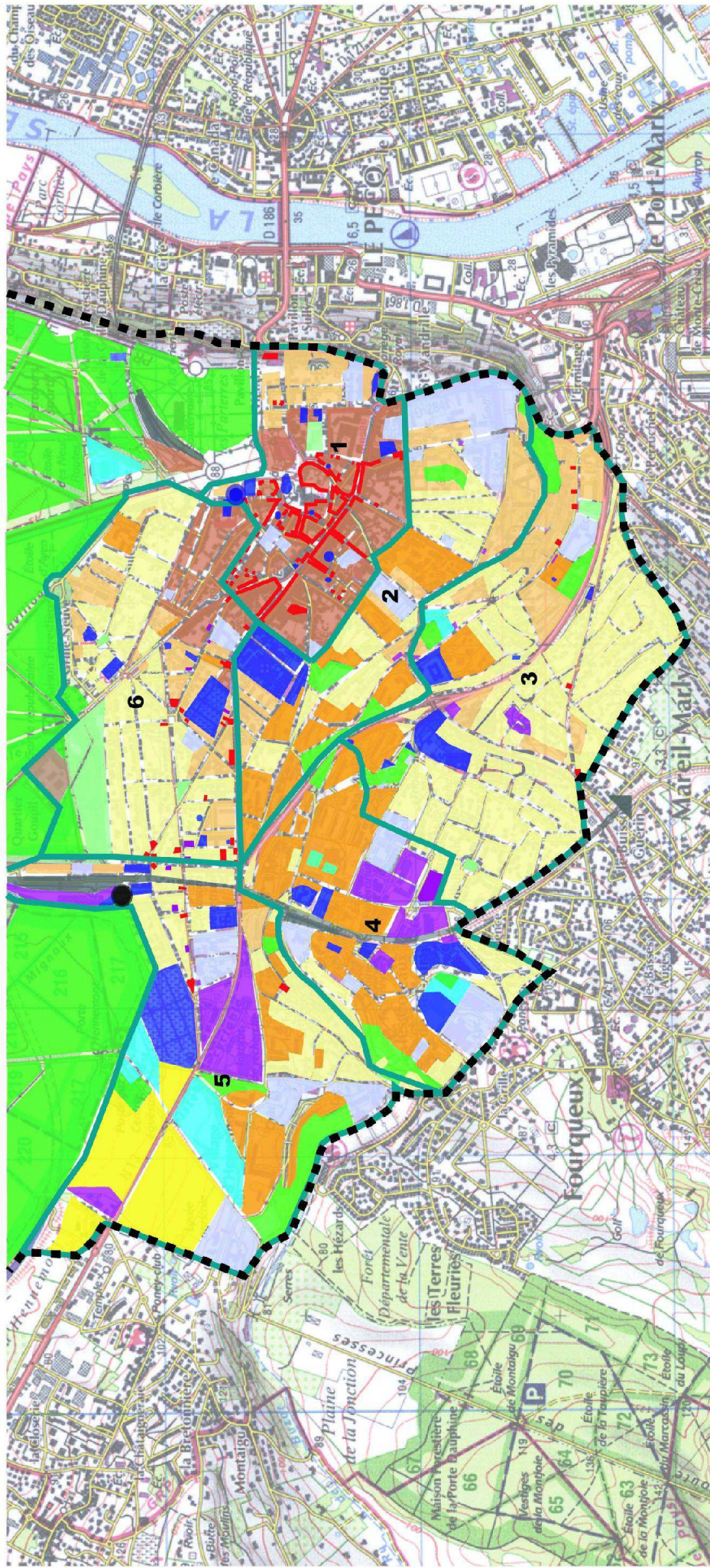
- la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, au nord et à l'ouest, complétée par une zone agricole, tampon entre Chambourcy et Saint-Germain-en-Laye,
- la Seine à l'est, accompagnée du dénivelé et de la terrasse.

A contrario, les limites sud ne sont pas perceptibles. Elles se noient dans la continuité urbaine de Fourqueux et Mareil-Marly.

Le territoire apparaît comme morcelé, découpé par trois entités qui sont autant de contraintes majeures de la zone urbanisée : les coteaux, la nationale 13, la voie de chemin de fer. Les vagues successives d'urbanisation ont également engendré des divisions.

Ces divisions urbaines ont été à l'origine du découpage de la ville en six quartiers :

- 1) le centre-ville auquel ont été rattachés les quartiers forestiers (domaine et château du Val) au nord-est de la zone urbanisée,*
- 2) le secteur Alsace / Péreire, dans le prolongement nord-ouest du centre, au sud de la forêt,*
- 3) le quartier Bergette / Debussy, dans la continuité sud du centre,*
- 4) les quartiers Pontel / Schnapper / Sous-Préfecture, au sud-est de la zone urbanisée,*
- 5) les Coteaux du Bel Air / Maison Verte, au sud du territoire, de part et d'autre de la Grande Ceinture,*
- 6) le quartier d'Hennemont, au sud-ouest du territoire.*



Saint-Germain-en-Laye
l'Occupation du sol
(le sud du territoire communal)



0 500m

LES QUARTIERS

- 1 Centre-ville / quartiers forestiers
- 2 Bergette / Debussy
- 3 Pontel / Schnapper / Sous-préfecture
- 4 Côteaux du Bel-Air / Maison-Verte
- 5 Hennemont
- 6 Alsace / Péreire

ESPACE URBAIN	EQUIPEMENTS PUBLICS	ACTIVITES	ESPACE NATUREL	EMPRISE FERROVIAIRE
quartiers pavillonnaires	équipements publics	zones d'activités	espace forestier: forêt domaniale	voies ferrées
quartiers d'habitat collectif bas	équipements scolaires	commerces et services	espaces verts intérieurs importants	gare RER
quartiers d'habitat collectif haut supérieur à R+5	équipements de sports et loisirs	MILITAIRES	jardins publics	projet de réouverture de la gare de la Grande Ceinture
centre historique dense		campes militaires	champs	

Le centre-ville



Images emblématiques du centre-ville: le chateau, ses terrasses et la vue dégagée jusqu'à Paris



Un bâti ancien aux qualités architecturale et historique aux abords du chateau



Une trame viaire ancienne, parfois étroite



Le centre-ville est le coeur de l'armature commerciale



Un centre-ville qui se renouvelle: transformation de la caserne Gramont en logements.



1 - L'OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE URBANISEE SUD

1) LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS FORESTIERS

CENTRE-VILLE

Il est constitué par le château et son urbanisation limitrophe ; c'est le cœur historique de la ville.

Le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye est un quartier marqué par la présence de nombreux commerces et logements collectifs. Mais il apparaît avant tout comme un pôle culturel important à l'échelle communale mais aussi départemental entre autres par la présence de nombreux musées : Antiquités Nationales, théâtre, bibliothèque. L'Hôtel de Ville ajoute à ce pôle un rayonnement institutionnel et l'église Saint-Germain une dimension religieuse.

Le quartier profite d'un patrimoine bâti historique de valeur et bien conservé pour l'essentiel.

Du passé de Saint-Germain-en-Laye sont conservés de nombreux monuments historiques. Ces derniers représentent des repères importants pour la population. Sont plus particulièrement concernés

- Le château
- Le Pavillon Henri IV
- L'église Saint-Germain
- L'hôtel de Ville
- Le Prieuré
- Les nombreux hôtels particuliers des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles : hôtel de Noailles, hôtels de la Vrillière, de Conti, de Soubise... pour n'en citer que quelques-uns.

L'ensemble des bâtiments s'inscrit dans une cohérence architecturale d'une grande richesse. Le quartier du centre-ville est pour partie en Secteur Sauvegardé.

Enfin, la gare de RER et le réseau de bus offrent en première analyse une desserte essentielle et font du centre-ville un pivot majeur dans le réseau de transports collectifs de l'ouest de l'Île-de-France.

✓ *Trame viaire*

Il a conservé sa structure d'origine, ses rues étroites et son bâti dense et ancien :

L'espace public est donc conçu comme un lieu fermé:

- la rue est un espace linéaire fermé sur deux côtés
- la place est fermée sur 3 ou 4 côtés
- la cour est un espace semi-public à l'image de la rue ou de la place

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Le parcellaire du centre-ville, produit des siècles d'histoire, est très morcelé. L'exploitation du parcellaire en profondeur détermine une hiérarchisation des espaces, allant des lieux publics, rues ou places, aux lieux privés, en passant par des espaces intermédiaires constitués par les cours intérieures communes, auxquelles on accède par un porche surmonté de constructions.

La continuité bâtie est la règle essentielle: chaque nouvel élément vient s'accoler au précédent pour finalement composer l'espace public: rue, cour ou place.

La largeur des façades sur rue varie entre 6 et 12 m. Les parcelles ont une profondeur variant le plus souvent entre 20 et 30 m.

Les immeubles sont composés en majorité d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Le centre ancien est le cœur de l'armature des commerces et services de la ville. Ils occupent les rez-de-chaussée des bâtiments. Par exemple, les rues de la République, de Poissy, du Vieux Marché offrent un continuum de commerces et services.



Saint-Germain-en-Laye
Le bâti
 (le sud du territoire communal)

- 1: Centre-ville - quartiers forestiers
- 2: Bergette - Debussy
- 3: Pontel - Schnapper - Sous-Préfecture
- 4: Les côtes du Bel Air - Maison Verte
- 5: Hennemont
- 6: Alsace - Pérelle

Cette voirie ancienne, non calibrée pour la voiture, explique les difficultés de desserte automobile de ces commerces et les difficultés de circulation dans l'hyper centre (rues des Vieilles Boucheries, à la Farine, Saint-Jacques...). La place de la voiture dans le centre est un enjeu essentiel pour l'avenir.

Certaines voies commerçantes sont ainsi devenues semi-piétonnes permettant cependant l'accès des voitures aux garages : rue des Louviers, rue de la Salle, rue Collignon.

Au-delà des places André Malraux, des rues Saint-Louis et Alexandre Dumas, le bâti occupe des parcelles larges en opposition au parcellaire en lanières étroites du centre ancien. C'est une alternance entre immeubles anciens et modernes de standing et quelques belles demeures historiques ou hôtels particuliers (rue Salomon Reinach).

Cette partie de la ville profite de sa position en terrasse vers la vallée de la Seine et de la proximité du château, de ses jardins avec vue sur La Défense et du pavillon Henri IV.

La caserne Gramont, aujourd'hui reconvertie en ensemble d'habitations, apporte à l'espace alentour une aération par la taille de son emprise.

Au sud de la rue de Paris, les équipements publics sont présents, souvent dans du bâti préexistant : écoles Saint Erembert, Giraud Teulon, Saint Augustin, Bonnenfant, cadastre, théâtre Alexandre Dumas, bibliothèque ou encore le Manège Royal reconverti en centre socio-culturel.

LE CENTRE VILLE : LES CARACTERISTIQUES

1/ environnement naturel et urbain :

- c'est le cœur historique de la ville qui regroupe de nombreux bâtiments remarquables par leur histoire et leur architecture,
- le centre-ville bénéficie de la proximité du château, de ses jardins et terrasses,
- Il est très minéral. La plupart des places sont vouées au stationnement,
- le centre-ville subit une importante pression touristique qui nécessite une gestion constante afin d'éviter la dégradation du site.

2/ population, emplois et activités :

- 76,5% des activités de la commune se trouvent en centre-ville,
- il concentre de nombreux commerces et services,
- il connaît un effectif important de professions libérales.

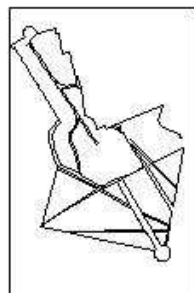
3/ habitat et équipements :

- le centre-ville bénéficie de la présence de nombreux équipements publics, en particulier dans le domaine socio-culturel,
- il connaît un nombre important de logements vacants qui s'explique pour partie par un habitat ancien dégradé, ainsi que par les rez-de-chaussée commerciaux.

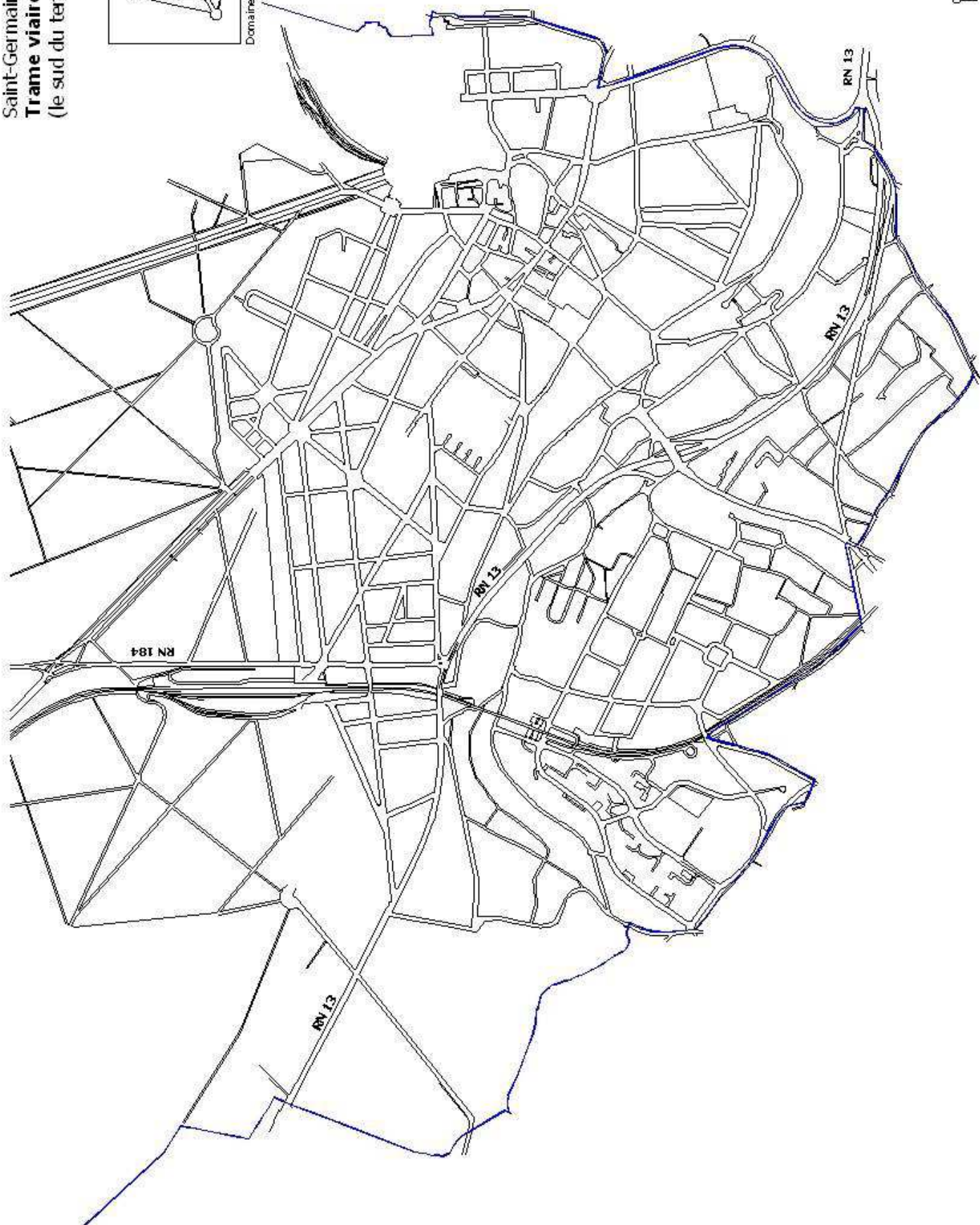
4/ déplacements :

- arrivée du RER A,
- bonne desserte en transports en commun,
- réseau cyclable et parc de stationnement,
- circulation difficile en centre ville due à l'étroitesse des rues, à l'engorgement de voitures et bus aux heures de pointe surtout aux alentours de l'entrée du RER A, enfin à la présence de la gare routière pour les cars.

Saint-Germain-en-Laye
Trame viaire
 (le sud du territoire communal)



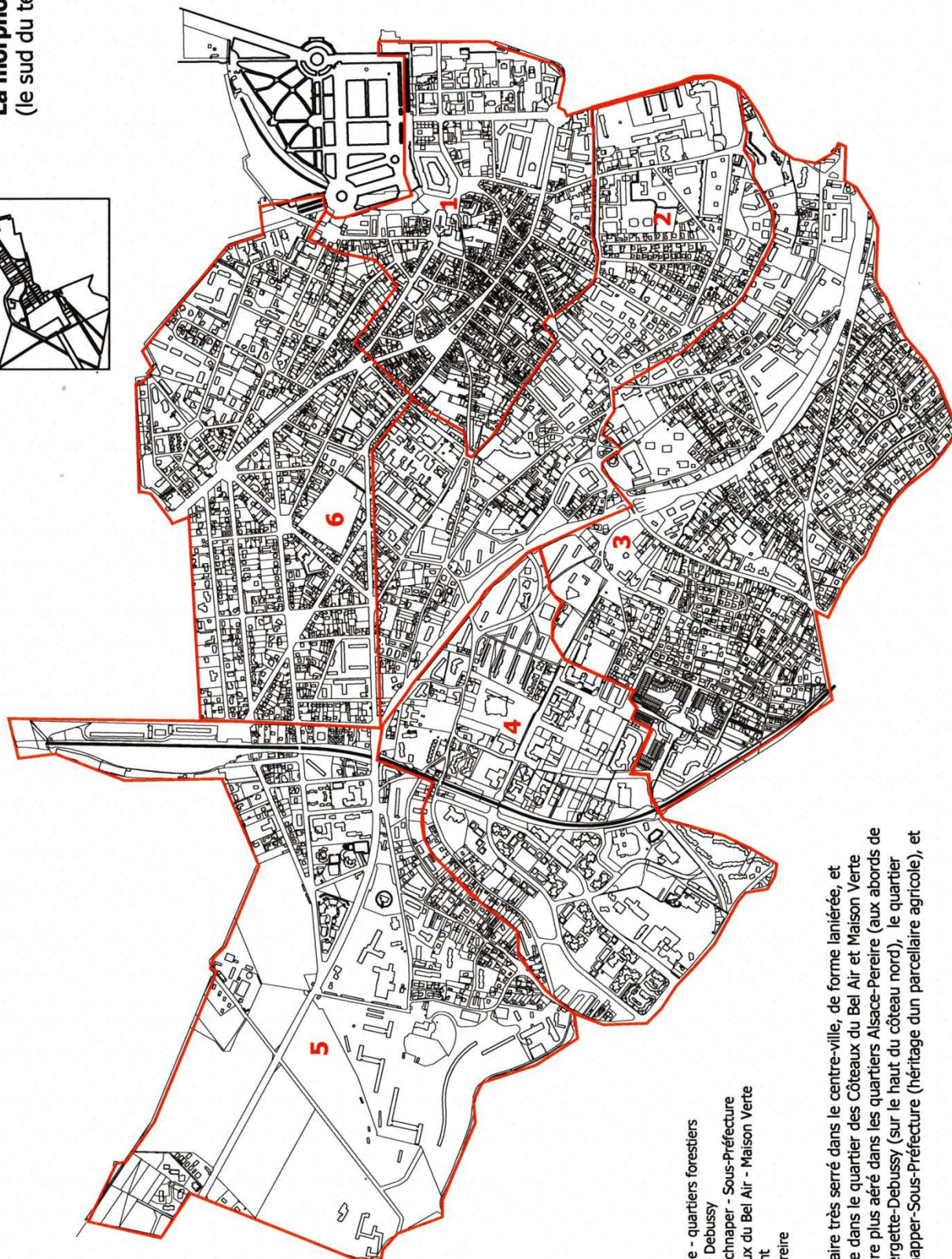
Domaine et château du Val





Domaine et château du Val

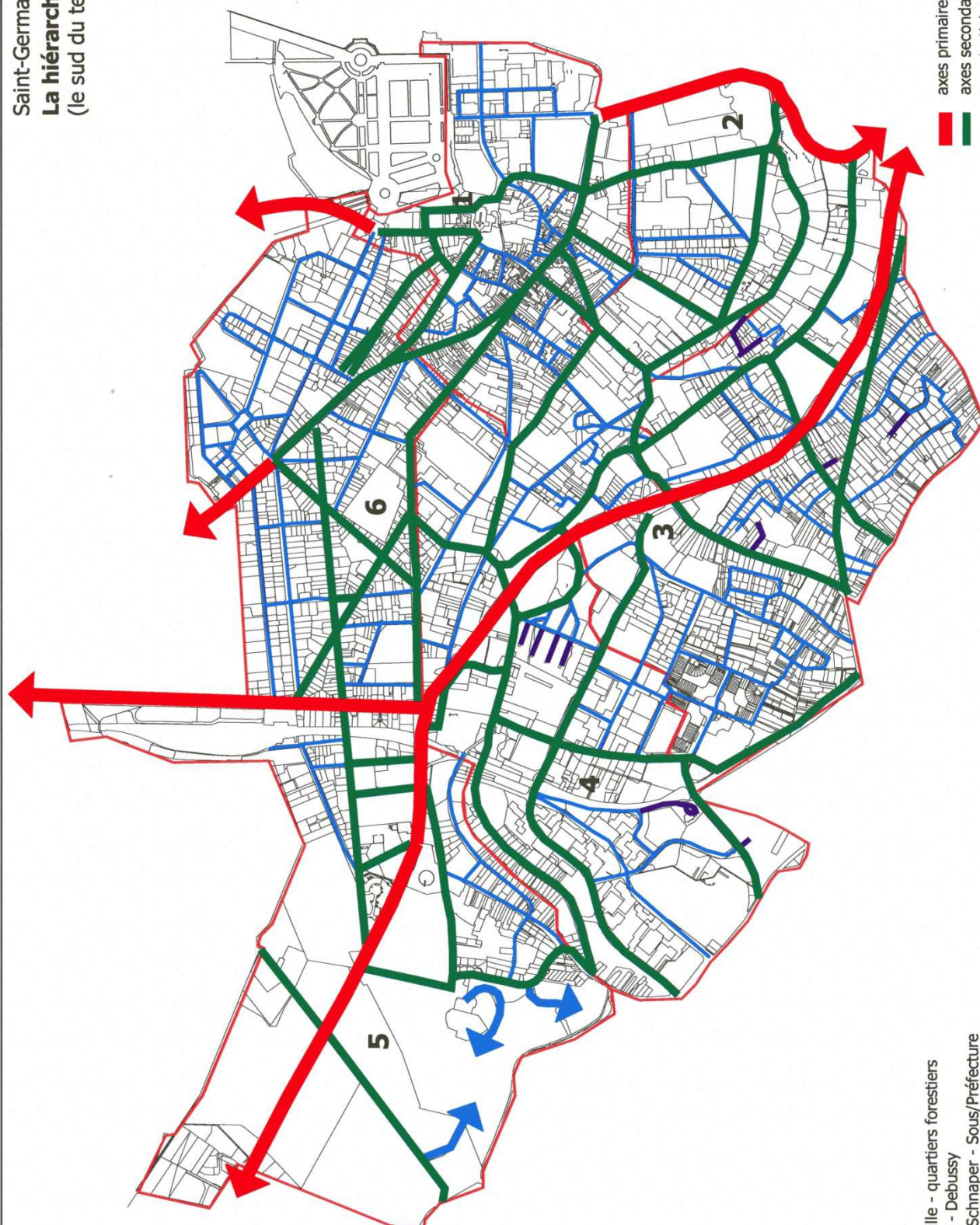
Saint-Germain-en-Laye La morphologie urbaine (le sud du territoire communal)



- 1: Centre-ville - quartiers forestiers
- 2: Bergette - Debussy
- 3: Pontel - Schnapper - Sous-Préfecture
- 4: Les coteaux du Bel Air - Maison Verte
- 5: Hennemont
- 6: Alsce - Péreire

- Un parcellaire très serré dans le centre-ville, de forme laniérée, et géométrique dans le quartier des Coteaux du Bel Air et Maison Verte. Un parcellaire plus aéré dans les quartiers Alsace-Pérelle (aux abords de la forêt), Bergette-Debussy (sur le haut du coteau nord), le quartier Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture (héritage d'un parcellaire agricole), et Hennemont.
- Des voiries épousant essentiellement la vallée du Rû de Buzot et s'étirant sur les plateaux nord et sud.
- Peu de voies coupent perpendiculairement la vallée.
- La RN 13: axe majeur coupant la zone urbanisée dans le bas de la vallée.





Le domaine du Château du Val est localisé en limite est de Saint-Germain-en-Laye, au nord du centre et s'inscrit, par le passage de la RD 157, dans la continuité bâtie du Mesnil-le-Roi. Sa situation, en surplomb de la RD, permet de l'isoler néanmoins de la zone dense du Mesnil-le-Roi.

✓ *Trame viaire*

Le quartier forestier du domaine du Château du Val est bordé au sud par la rue des Marronniers, de forme courbe qui présente une légère inclinaison. Cette dernière se connecte au sud, à la route de Maisons Laffitte (RD 157), pour se diriger vers Mesnil-le-Roi en contre-bas, et au nord à l'avenue du Général Dubail qui représente un axe rectiligne le long duquel s'est développé le bâti. Cette artère présente une percée directe vers le site du Château à l'ouest et une ouverture vers le coteau à l'est. Côté est, l'avenue Dubail se finit en impasse et ne permet pas d'ouvertures directes sur Paris, La Défense,... l'espace public étant fermé par les clôtures des propriétés privées.

L'accès au Château peut s'effectuer soit par l'avenue Dubail, soit par l'avenue du Val qui longe le domaine du Château par le nord, soit par la route de la Porte Verte, qui est perpendiculaire à la route de Maisons-Laffitte. L'avenue du Val, légèrement en hauteur, permet d'apercevoir le Château dans son écrin de verdure boisé et se termine en impasse aux abords de la forêt qui est sillonnée par des cheminements piétonniers (route de Brancas,...) aux abords desquels s'est organisée une aire de stationnement. La route de la Porte Verte est un accès direct au Château donnant sur l'allée d'Honneur jusqu'à la place du Val.

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Le parcellaire est très lâche et organisé essentiellement perpendiculairement à l'avenue Dubail. Les parcelles sont constituées en moyenne d'une largeur de 20 m et d'une profondeur de 70 m. Le sud-est de l'avenue Dubail, à l'est de l'avenue des Marronniers, est caractérisé par de grandes parcelles très boisées.

Le bâti est implanté en retrait de la voie (souvent à plus de 20 m) et au milieu de la parcelle. Toutes les constructions sont à vocation d'habitat, à l'exception du Château qui accueille une Maison de Retraite. Le bâti est ceinturé de grilles doublées de haies renforçant l'aspect très vert de ce secteur proche de la forêt.

Le bas de la rue des Marronniers est marqué par un monument (vasque).

Le quartier Alsace Pereire



*Le quartier est un des plus emblématiques de Saint-Germain-en-Laye:
il possède de nombreux bâtiments d'architecture remarquable*



*De petits collectifs de standing ont pris place
sur quelques lots*



*Porche d'entrée dans la forêt depuis la
rue du parc de Noailles*



Place Louis XIV



Place Guynemer

*Construit sur le parc de Noailles, en limite de forêt
le quartier est riche en espaces verts*



Le centre administratif et ses alentours

2) QUARTIER ALSACE - PÉREIRE

De vocation essentiellement résidentielle, le quartier profite de la proximité de la forêt.

Il s'est constitué sur le parc de Noailles et la forêt par une procédure de lotissement. C'est un des quartiers les plus emblématiques de Saint-Germain-en-Laye, il possède un patrimoine architectural remarquable, essentiellement constitué de belles demeures de la fin XIXe-début XXe siècle.

✓ *Trame viaire*

Le réseau viaire a été percé vers la moitié du XIXe siècle (rues d'Alsace et de Tourville) de façon orthogonale afin de desservir les parcelles à construire. Le quartier est essentiellement desservi par des voies de desserte locale.

Des voies secondaires le relient aux autres quartiers de la ville : rue Péreire, rue Ampère et A. Barratin, avenue Carnot. Le tracé transversal des ces dernières rompt avec l'orthogonalité des voies de desserte tertiaires.

Proche de la forêt, le quartier est l'interface entre l'espace urbanisé et la forêt en dépit du petit nombre de cheminements permettant un accès direct à cette dernière. Les voies sont orientées nord/sud et contrastent par leur taille et le flux qu'elles supportent. Les routes départementales 284 et 190 le traversent. Si dans sa partie est, le réseau viaire inscrit le quartier dans la continuité du centre-ville, dans sa partie ouest, la route nationale 184 et au-delà la voie ferrée l'isolent du quartier voisin d'Hennemont.

L'espace public du quartier s'organise également autour de plusieurs places : Vauban, Guynemer, Louis Forest qui sont des espaces boisés qui rappellent l'ancienne occupation du parc de Noailles. La place Louis XIV est à la fois un square et un espace boisé classé.

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Le parcellaire du quartier est de forme et de taille variées. En prolongement du centre-ville on retrouve le parcellaire étroit et lanieré du centre ancien. Ici l'habitat, qu'il soit individuel ou collectif, prend la forme de maisons de ville en continuité et alignées sur l'espace public. On devine l'amorce d'une densité du centre-ville.

Au-delà de l'avenue Foch, on trouve un parcellaire régulier perpendiculaire à la voie hérité de l'urbanisation du quartier par une procédure de lotissement. Les constructions se sont faites progressivement sur chaque parcelle avec une hétérogénéité des formes et styles.

Ici, les constructions alternent maisons individuelles et immeubles implantés en milieu de parcelle ou à l'alignement de la voie.

Les grandes parcelles au nord-est en limite de forêt ont permis l'implantation d'ensembles de collectifs bas de standing, noyés dans la verdure et implantés en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie. Le quartier est peu dense, les parcelles laissent la place à des jardins, qui héritent parfois de beaux spécimens des anciens parcs.

L'îlot compris entre les rues Ampère, Léon Désoyer et d'Hennemont est occupé par les importantes emprises de l'ancien cimetière et du Centre Administratif. L'emprise du lycée J.B. Poquelin est également importante. Les autres équipements publics ont des emprises plus petites : les douanes, la perception, l'école maternelle, les Télécoms et les cliniques Louis XIV et Marie Thérèse.

Le quartier Bergette Debussy



*Le centre hospitalier
et la rue Armagis*



Juxtaposition d'habitats collectifs et individuels



Rue Armagis



Place Lamant



Rue Wauthier



*Un quartier au patrimoine
architectural remarquable
des années 1920-1930:
rue Claude Debussy*



Sente, rue des Eaux

*Importance de la topographie:
de forts contrastes dus
à la pente*



Rue Félicien David

*Un quartier aux espaces privés et public verdoyants:
l'entrée du Jardin des Oiseaux*



ALSACE - PEREIRE : LES CARACTERISTIQUES

1/ environnement naturel et urbain :

- le quartier verdoyant profite de la proximité de la forêt, à laquelle peu de cheminements permettent un accès direct.
- l'élément végétal est très diversifié
- les contrastes des hauteurs sont atténués par la présence végétale
- le quartier possède de nombreux bâtiments remarquables.

2/ population, emplois et activités :

- le quartier bénéficie de l'implantation de services et de nombreuses professions libérales.
- les activités représentent 5% de l'ensemble des activités de la commune.

3/ habitat et équipements :

- un habitat pavillonnaire et collectif de qualité et diversifié.
- on note une vacance non négligeable dans le quartier.
- la RD 190 crée une coupure dans le tissu urbain du quartier.

3) LE QUARTIER BERGETTE - DEBUSSY

C'est un secteur à la topographie accidentée car implanté le long du versant nord de la vallée du Ru de Buzot. Il est limité au sud par le passage de la RN13. Il présente un patrimoine architectural remarquable de maisons Art Déco-Art Nouveau.

✓ Trame viaire

Le passage de la RN 13 isole le quartier dans sa partie sud. le réseau viaire s'y organise en impasse que seules les rues Saint-Léger et de Fourqueux permettent de contourner.

Le tracé de la voirie est essentiellement perpendiculaire à la pente dans la partie est du quartier et plutôt parallèle dans la partie ouest où la pente est plus douce.

✓ Parcellaire et morphologie urbaine

En limite du centre ancien, le parcellaire s'organise soit de manière morcelée avec des parcelles laniérées plus ou moins étroites, soit sous la forme de parcelles plus régulières issues de procédures de lotissement, soit enfin sous la forme d'un très large parcellaire.

Ainsi, le quartier s'inscrit dans un environnement d'habitat mixte: habitations individuelles et collectives. L'implantation lâche contraste avec les abords immédiats du centre-ancien. De même, les espaces verts constitués par les jardins particuliers, les haies mitoyennes et plantations autour des collectifs confèrent à l'ensemble un aspect verdoyant en contraste avec un centre-ville plus minéral.

Sur les parcelles régulières entre les rues Diderot, Claude Debussy, Lamartine ou l'avenue du Belvédère se sont implantées des maisons de ville 1920-1930 isolément en milieu de parcelles. Elles sont entourées de jardins qui participent au cadre verdoyant de l'ensemble.

A l'ouest du quartier, vers le jardin des oiseaux, l'implantation pavillonnaire est plus compacte car posée sur des parcelles laniérées. Quelques passages y sont piétonniers : ruelle de Buzot, une partie de la rue Wauthier.

Sur les parcelles les plus lâches, un habitat collectif de standing de forme allongée « style barre » est implanté isolément, en retrait par rapport à la voie publique, entouré de jardins et de parkings. Les hauteurs sont hétérogènes : le petit collectif bas (R+2, R+4 en moyenne) y est majoritaire, ponctué de quelques immeubles hauts (R+5 jusqu'à R+8). La présence du fort dénivelé augmente cette impression de hauteur.

Les larges parcelles à l'est du quartier Bergette-Debussy se démarquent par leur taille. De larges emprises d'équipements publics ont été implantées : le groupe hospitalier, les établissements scolaires sur le dénivelé de l'avenue du Général Leclerc: lycée Jeanne d'Albret, collèges Roby et Debussy.

Le quartier Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture

Le rû de Buzot et ses alentours verdoyants



La rue St-Jean Marie Vianney remonte légèrement depuis le rû



Ici, le rû coule à découvert en fonds de jardin



Vue depuis la rue Bonnemain jusqu'à l'autre versant

Un quartier au patrimoine architectural remarquable



La rue Schnapper et la facade des Tanneries Royales



Les Tanneries Royales, aujourd'hui transformées en logements



Rue du Val Joyeux, belle demeure du XIXe siècle entourée de son parc



Présence d'habitat collectif et pavillonnaire



Des infrastructures routières marquantes



Barrières de bois isolant l'espace de la RN13



Depuis la rue Schnapper, on devine isolée par les arbres la RN13 en surplomb.



La RD 98 génère un flux automobile important.

BERGETTE-DEBUSSY : LES CARACTERISTIQUES

1/ environnement naturel et urbain :

- il bénéficie pour sa partie nord de la proximité du centre
- il offre un cadre verdoyant (alignement arboré sur la voirie publique et surtout jardins privés) qui s'oppose au centre plus minéral.
- une très grande diversité végétale
- la présence du dénivelé du Ru de Buzot crée un jeu de hauteurs entre les collectifs hauts et l'individuel bas.
- le quartier comporte de nombreux bâtiments remarquables de diverses époques et notamment art déco.
- un cadre végétal moins important autour de certains collectifs.

2/ population, emplois et activités :

- peu de commerces, services et activités animent le quartier, vraisemblablement en raison de sa proximité avec le centre-ville.

3/ habitat et équipements :

- un habitat mixte (collectif et individuel) en bon état et de qualité.
- le quartier est marqué par de larges emprises d'équipements publics, essentiellement scolaires.

4/ déplacements :

- la RN 13 représente une coupure urbaine pour la partie ouest du quartier (vers Maison Verte)
- Des problèmes de stationnement aux alentours de l'hôpital.

4) LE QUARTIER PONTEL-SCHNAPPER-SOUS-PREFECTURE

La morphologie urbaine de ce quartier épouse le dénivelé lié à son implantation sur deux versants du Ru de Buzot. C'est un quartier d'habitat mixte et d'équipements. Il est traversé par la Route Nationale 13 qui forme une barrière perméable au niveau de l'entrée de ville depuis la RD99 et du carrefour avec la RD98, et traverse en surplomb ou en tranchée le quartier. Le quartier présente un patrimoine architectural remarquable de diverses époques : XVIII^e siècle par la présence des Tanneries Royales, mais aussi XIX^e siècle.

✓ Trame viaire

La trame viaire a été perturbée par le percement de la RN13 dans les années 1950. Le quartier se trouve divisé en deux entités qui ont peu de communications entre elles. Ainsi, les seuls passages possibles entre les deux sont la rue du Baron Gérard, la rue Sainte-Radegonde qui passe sous la Route nationale et la rue de Fourqueux (RD98).

Les voies secondaires sont parallèles à la pente : rue du Prieuré / rue Schnapper / rue de la Justice, rue du Pontel ou perpendiculaires : rue de Fourqueux / rue Sainte-Radegonde.

Le réseau de voies tertiaires est sinueux sur la pente sud (certaines d'entrelles se terminant en impasses), plus rectiligne dans la vallée au nord de la RN13, enfin rectiligne et orthogonal dans le Centre Urbain du Bel-Air.

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Une grande partie du parcellaire est l'héritage d'un parcellaire agricole, morcelé en lanières. Il est très dense entre la rue Jeanne d'Albret et la rue du Panorama ainsi qu'au sud de la rue du Pontel. Sur ce parcellaire sont implantées des maisons pavillonnaires en recul par rapport à la voie publique, l'arrière des parcelles étant occupé par des jardins. Le quartier apparaît comme aéré.

Le parcellaire du secteur des Chenêts apparaît plus lâche. Ici également ce sont essentiellement des pavillons, implantés en milieu de parcelle, entourés d'un jardin. Les maisons présentent parfois une homogénéité de style sur certains îlots (allée des Noisettes, rue des Panlous). Les plus grandes parcelles sont occupées par des ensembles de petits collectifs implantés en milieu de parcelle parallèlement à la voirie.

Le quartier a été pour partie désintégré par le percement de la RN13 et par la construction de pavillons et de collectifs de type barres noyés dans la verdure.

Ainsi le nord du quartier s'inscrit dans la continuité du sud du quartier Bergette-Debussy : habitat collectif bas (en moyenne R+3) implanté isolément et entouré de jardins et habitat pavillonnaire implanté en bande à l'alignement de la voie (rue Saint Jean-Marie Vianney) ou isolé en milieu de larges parcelles (rue du Val Joyeux). Cette partie nord au-delà de la RN 13 offre un cadre paysager verdoyant par la présence d'espaces boisés, dont le parc du Prieuré.

L'habitat individuel implanté autour de la place François 1^{er} est en contraste avec la typologie de bâti du reste du quartier. Elle a été urbanisée récemment. Ce sont des maisons de ville implantées en continuité et en recul des espaces publics.

Quelques immeubles collectifs bas (R+3 maximum), autour de la route du Pontel, se démarquent de cet ensemble de basse hauteur.

Peu de commerces et services, peu d'activités sont à noter mais le quartier concentre une importante implantation d'équipements publics : Sous-Préfecture, Gendarmerie Nationale, Tribunal d'Instance, groupe scolaire Schnapper, écoles Notre-Dame et Bois Joli, ainsi que le musée du Prieuré et son jardin boisé.

PONTEL-SCHNAPPER-SOUS-PREFECTURE : LES CARACTERISTIQUES
1/ environnement naturel et urbain : - l'implantation des constructions dans le quartier est très diversifiée : en bande et alignées sur la voirie, isolées, en recul par rapport à l'espace public... , - le quartier offre un environnement verdoyant conforté par la présence du parc du musée du Prieuré et du jardin Feuillancourt, - une disparité dans l'implantation végétale existe entre l'ouest du quartier verdoyant et l'est, - bien que verdoyant, le quartier connaît une faible diversité végétale, - la présence du Ru de Buzot implique un risque limité d'inondations, - le quartier connaît des contrastes de hauteurs très importants.
2/ population, emplois et activités : - peu de commerces et services, - 5% des activités de la commune.
3/ habitat et équipements : - le quartier est pour l'essentiel constitué d'un habitat pavillonnaire de qualité et diversifié, - de nombreux équipements publics sont implantés dans le quartier.
4/ déplacements : - les sentes sur le versant du Ru de Buzot sont à mettre en valeur, - le passage de la RN 13 constitue une réelle coupure avec le centre-ville.

Le quartier Coteaux de Bel-Air Maison Verte



Un quartier urbanisé récemment par deux procédures successives: une ZUP puis une ZAC multisite.



*L'habitat du quartier retrace les évolutions urbaines des trente dernières années:
immeubles hauts dans les années 70
immeubles plus bas mêlant différents matériaux pour la décennie 90.
De ces ensembles ressort une impression de cohérence dans le quartier*



*Symbole de l'urbanisme de la ZUP,
la place des Coteaux de Bel-Air
construite sur dalle
a du mal à survivre face à l'attractivité
du Centre Urbain de Bel-Air*



*Le passage de la Grande-Ceinture:
viaduc ancien en pierre et viaduc moderne*



La Zone d'Activités du Bel-Air

*L'habitat pavillonnaire:
maisons identiques
jointives*



Maisons posées au milieu de larges parcelles



5) LE QUARTIER COTEAUX DU BEL-AIR- MAISON-VERTE

Il se situe au delà de la RN 13 qui le sépare du reste de la ville, et est structuré par le passage de la ligne de la Grande Ceinture qui enjambe la vallée du Ru de Buzot puis revient à niveau sur le haut du coteau au niveau de la rue Brahms.

✓ *Trame viaire*

L'essentiel du réseau de desserte intra-quartier est constitué de voies souvent anciennes et sinueuses, conséquences des contraintes topographiques : des voies ouest/est : rue Saint-Léger, boulevard Charles Gounod et nord/sud rue de Boufflers, rue des Lavandières.

L'organisation du réseau de voirie tracé dans les procédures de ZUP a été contrainte par la topographie. Ici les voies de desserte du quartier sont d'orientation nord/sud. L'essentiel du reste de la trame viaire est constitué de voies qui desservent les cœurs d'îlots ou se finissent en impasse (allée de Joyenval ; rue Brahms).

En contraste, la voirie de la ZAC est d'un tracé plus rectiligne. L'opération s'est articulée sur deux voies majeures qui se croisent perpendiculairement : l'avenue Saint-Fiacre et le boulevard de la Paix, en haut du plateau. Au nord du boulevard de la Paix, la voirie s'organise perpendiculairement à la pente du versant du ru (rues Ernest Bonin et Marcel Aubert).

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Le parcellaire à l'ouest du boulevard Charles Gounod est dans la continuité du celui du quartier d'Hennemont : morcelé en lanières perpendiculaires à la voirie à l'exception de quelques grandes parcelles. Un habitat pavillonnaire épouse ce parcellaire laniéré. Les maisons sont implantées à l'alignement ou en recul par rapport à la voie. Les fonds de parcelles sont des jardins qui participent à l'aération de cette partie du quartier au même titre que le Bois Saint-Léger. Sur les plus grandes parcelles ont été implantés des immeubles d'habitat collectif qui dominent par leur hauteur et leur position sur la pente.

A l'est du boulevard Charles Gounod et jusqu'à l'emprise de la ligne de la Grande Ceinture, le parcellaire lâche a permis le développement de la ZUP réalisée entre 1970 et 1976, date où sa réalisation a été stoppée. L'ensemble a été essentiellement consacré à la réalisation d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités.

L'îlot bordé par les boulevards Hector Berlioz et Franz Liszt et la rue du Clos Baron, ainsi que l'îlot entre les rues Rossini, la Grande Ceinture, l'avenue Franz Liszt et l'avenue Taillevent sont dédiés à des équipements fortement consommateurs d'espace : lycée, CES, caserne de pompiers, aire de jeux...

Au nord du boulevard de la Paix, sur les îlots de grande taille, se sont implantés des ensembles d'habitat collectif. Les cœurs d'îlots sont desservis par une voirie tertiaire. L'impression de hauteur est contrastée en raison de leur implantation sur le versant du plateau d'Hennemont. Ces ensembles d'habitat collectif sont isolés de la RN13 par des barrières physiques ou végétales d'arbres.

La partie entre la ligne de la Grande Ceinture et la rue Temara a été urbanisée vers 1980 par une procédure de ZAC. Dernièrement remaniée, elle a été renommée « ZAC du Centre Urbain du Bel-Air ». C'est un quartier à l'allure architecturale et urbanistique résolument moderne, qui contraste avec le reste de la ville. Il est encore en mutation (opération de bureaux en cours rue des Gaudines).

C'est autour du boulevard de la Paix et de l'avenue Saint-Fiacre que sont organisés les bâtiments. De l'autre côté de la rue Saint-Fiacre, des immeubles d'habitat collectif sont implantés en parallèle et en recul par rapport à la voirie publique.

La ZAC a permis la mise en place d'une mixité puisque la zone d'activités du Bel Air a été créée au nord de la ZAC. Les bâtiments modernes de bureaux regroupent des moyennes entreprises aux activités diverses (locaux artisanaux, centre de bureaux, bureaux d'études...). Les bâtiments d'activités associent parois en verre et en matériaux anciens comme la brique transmettant ainsi depuis l'espace public la vision d'un cadre bâti de bonne qualité.

En deçà de la voie ferrée de la Grande Ceinture, le quartier est essentiellement voué à de grandes emprises d'équipements publics : blanchisserie hospitalière, centre de secours incendie, halte garderie, centre socio-culturel La Soucoupe, Lycée Technique Léonard de Vinci, CES des Hauts Grillets ...

Sa partie sud intègre la ZAC multi sites du Centre Urbain du Bel-Air : ses quelques îlots d'habitat individuel contrastent avec les hauteurs des collectifs. (R+8).

COTEAUX DU BEL AIR- MAISON VERTE : LES CARACTERISTIQUES

1/ environnement naturel et urbain :

- une mixité fonctionnelle servie par des formes urbaines et une architecture contemporaine de qualité,
- la présence du Bois Saint-Léger et les plantations offrent un cadre verdoyant plus quantitatif que qualitatif,
- le quartier est isolé du reste de la ville par le passage de la RN 13,
- l'individuel bas contraste avec le collectif haut à R+8.

2/ population, emplois et activités :

- 11% des activités de la commune se concentrent dans le quartier,
- la zone d'activités du Bel-Air est une structure économique en développement,
- la présence de commerces et services est moindre dans le secteur Maison Verte.

3/ habitat et équipements :

- d'importantes implantations d'équipements publics,
- le quartier s'est constitué à travers différentes périodes et pensées urbanistiques. Dans le cadre de la ZUP, l'urbanisme de dalle mis en place se révèle peu adapté aux modes de vie actuels. Le centre commercial en subit les conséquences,
- le quartier connaît une base importante d'habitat locatif social dont une partie a subi de nombreuses dégradations au fil du temps, en cours de réhabilitation,
- le secteur Maison Verte contient de nombreux logements anciens dégradés ainsi qu'une vacance en apparence importante.

4/ déplacements :

- on note la présence d'une piste cyclable, avenue Saint-Fiacre,
- la réouverture de la Grande Ceinture est susceptible d'offrir une nouvelle opportunité de desserte,
- la passerelle devrait faciliter les relations inter-quartiers,
- la gare routière du Bel-Air apportera de l'animation au sein de la rue de l'Aurore,
- une circulation difficile aux heures de pointe.

Le quartier Hennemont



Le Lycée International sur l'emprise du château d'Hennemont participe au rayonnement de la ville



La gare de la Grande Ceinture bientôt réouverte

La Plaine de la Jonction offre un cadre naturel et dégagé entre l'urbanisation de Saint-Germain-en-Laye et de Chambourcy



La zone d'activités en limite communale avec Chambourcy



Accès piéton vers le massif forestier depuis la rue Turgot.



La zone d'activités Pereire, présente un ensemble cohérent de bâtiments mêlant briques traditionnelles et verre



La pente permet des vues dégagées jusqu'à l'autre versant



6) LE QUARTIER D'HENNEMONT

Jusqu'au début du XIXe siècle, Hennemont est resté un prieuré en dehors de toute urbanisation. Aujourd'hui, grâce à la présence de la zone d'activités Péreire, de l'implantation de grands groupes comme Ford, enfin du lycée International, le quartier contribue aux caractéristiques faisant de Saint-Germain-en-Laye une ville centre.

✓ *Trame viaire*

Ici, le réseau viaire s'organise différemment de part et d'autre de la route nationale 13. La voirie structurante qu'est la RN13 traverse le territoire du quartier, le structure mais reste perméable, en créant des accès sud/nord via une voirie primaire constituée par la RN184 et des voies secondaires qui desservent le nord du quartier : rue Chappe, rue Pasteur, rue Bernard Palissy.

Au sud, la voirie est essentiellement destinée à des dessertes locales. La RN13 représente davantage une coupure pour le sud du quartier car peu de voies y ont un accès direct. Seule la rue de la Croix de Fer permet depuis la RN13 un accès au sud du quartier. Ici, les voies de desserte épousent la topographie d'où un tracé sinueux en contraste avec l'orthogonalité des autres voies.

La voie de la Grande Ceinture structure également le quartier ; son effet de cloisonnement est limité par les grands axes de passage est/ouest qui l'enjambent : rue Péreire et RN13.

La commune a profité de l'orientation créée par la voie ferrée pour créer une liaison entre les quartiers nord et sud grâce à la passerelle piétonne, reliant la ligne de la gare de Bel-Air au carrefour Bel-Air.

✓ *Parcellaire et morphologie urbaine*

Le parcellaire est contrasté : la partie ouest du quartier est occupée par le parcellaire lâche des champs ouverts de la plaine de la Jonction. Elle se prolonge jusqu'en limite de Chambourcy avec la présence du lycée agricole et de la zone d'activité aux bâtiments contrastés et peu mis en valeur.

De même, un parcellaire lâche de part et d'autre de la RN13 a permis l'implantation d'activités nécessitant des emprises importantes : les écoles maternelle et élémentaire Frédéric Passy et l'IUFM, l'emprise du domaine Saint-Léger regroupant les activités du constructeur Ford, la zone d'activités Péreire enfin, l'imposante emprise du Lycée International sur le domaine du château d'Hennemont.

Le bâti se constitue pour le reste essentiellement d'immeubles collectifs, noyés dans la verdure des espaces boisés classés. Ces emprises sont peu denses et l'espace y est soigné.

Au nord du quartier, entre la RN184 et le nouveau cimetière, on retrouve un découpage parcellaire régulier, plus dense, perpendiculaire à la voirie. Il s'inscrit dans la continuité du parcellaire du quartier Alsace-Péreire. Ces parcelles lâches supportent un habitat individuel et des collectifs bas, le plus souvent en recul par rapport à la voie et entourés de jardins. Les barres le long de la voie ferrée créent un contraste par leur hauteur (R+5) avec l'espace environnant.

Au sud de la rue de la Croix de Fer, le parcellaire est morcelé et irrégulier. La topographie du site contraint fortement l'implantation peu dense d'un habitat individuel de type pavillonnaire.

HENNEMONT : LES CARACTERISTIQUES

1/ environnement naturel et urbain :

- le quartier présente de nombreux espaces boisés ainsi qu'un patrimoine remarquable important.
- la présence de l'espace agricole est un atout paysager.
- les arrières de la gare, le long de la voie ferrée, appartiennent à RFF et occupent une emprise importante.

2/ population, emplois et activités :

- le quartier est dynamique, marqué par de nombreuses zones d'activités : zone d'activités commerciales et de services vers Chambourcy ; zone d'activités du château Saint-Léger ; parc d'activités Péreire.
- les hauteurs offrent des contrastes parfois frappants.

3/ habitat et équipements :

- le quartier s'illustre par la présence d'équipements scolaires (Lycée International, lycée agricole) et universitaires (IUFM) de bonne renommée.
- présence du Centre Technique Municipal

4/ déplacements :

- la réouverture de la Grande Ceinture devrait créer une nouvelle dynamique pour le quartier.
- Les RN 13 et 184 et dans une moindre mesure, la ligne de la Grande Ceinture, constituent des facteurs d'isolement de ce quartier par rapport au reste de la commune.

CHAPITRE 3 - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Avertissement : l'analyse démographique de Saint-Germain-en-Laye est fondée sur les données des derniers recensements de 1982, 1990 et 1999, fournies par l'INSEE.

Certaines informations peuvent apparaître incohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable. Une distinction doit en particulier être faite entre les sources exhaustives ou les sondages, les données issues des cahiers de recensement ou celle venant des CDRom Communes Profils.

Entre 1999 et 2003, les permis de construire déposés en mairie, le nombre de naissances et de décès comptabilisés permettent de dégager des tendances sur l'évolution de la population, le parc de logements et l'activité économique.

1 - LA POPULATION COMMUNALE

► L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Une diminution de la population sans double compte entre 1990 et 1999

		1975	75-82	1982	82-90	1990	90-99	1999
Population totale				38386	+1563	39949	+213 (*)	38124 (*)
Population sans double compte	Nombre	37509	+990	38499	+1427	39926	-1503	38423
	Taux de croissance annuel		+0,37%		+0,46%		-0,41%	
Population résidente		35520	+1513	37033	+1892	38925	-2199	36726

Sources INSEE : Cahiers du recensement de la population 1982, 1990, 1999 et INSEE Chiffres-Clés 1999

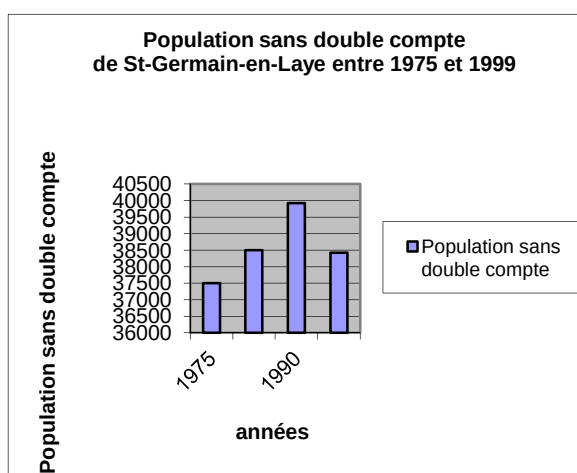
(*) l'INSEE reconnaît une erreur de chiffre. La population totale est de 40162 mais ce chiffre n'est pas encore officiel.

Rappel : les définitions INSEE de population :

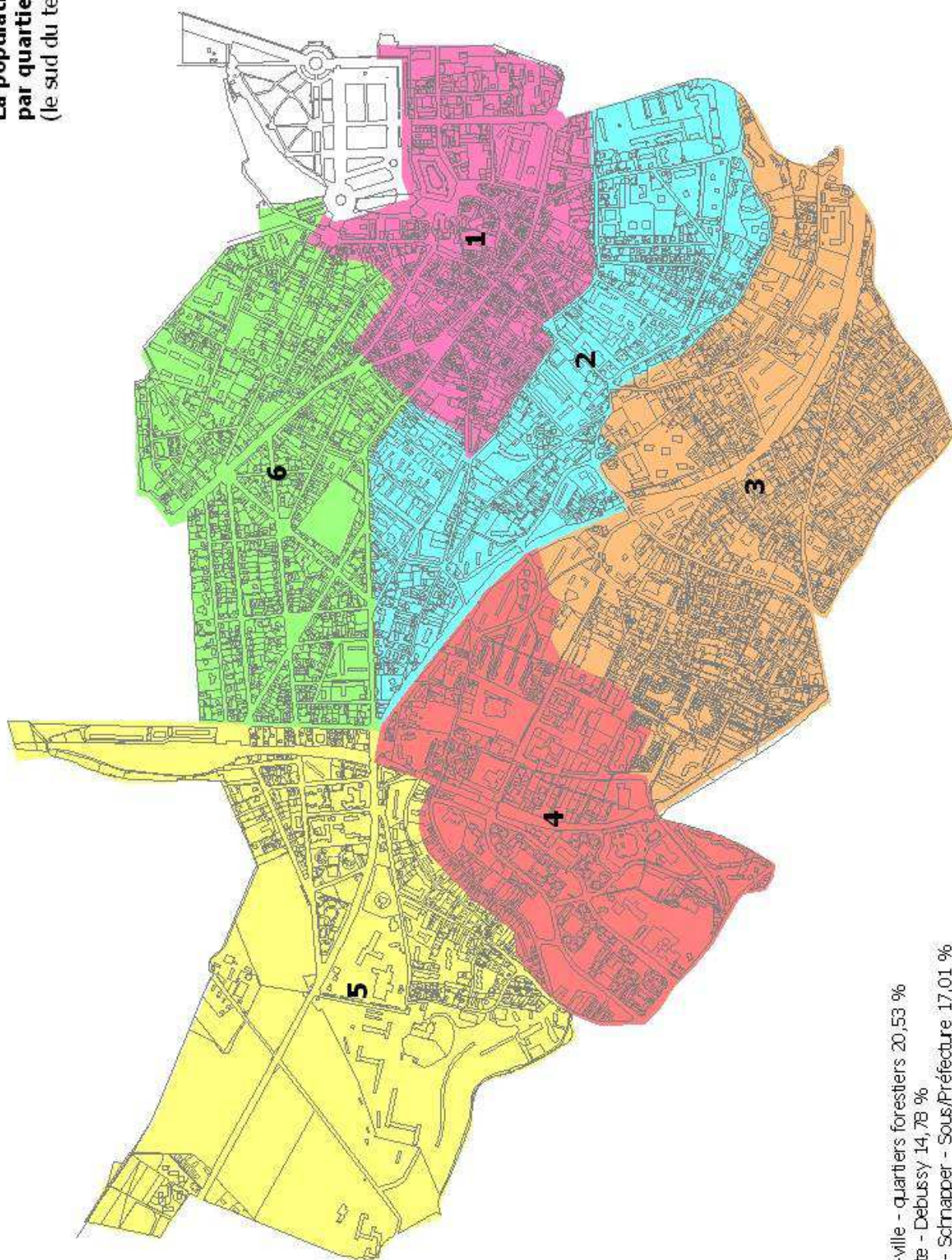
La population sans double compte correspond à la population totale, sans :

- les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune,
- les personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune, et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune,
- les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

La population résidente : population des résidences principales (ou encore celle des ménages).



Saint-Germain-en-Laye
La population totale
par quartiers
 (le sud du territoire communal)



- 1: Centre-ville - quartiers forestiers 20,53 %
- 2: Bergette - Debussy 14,78 %
- 3: Portel - Schnapper - Sous/Préfecture 17,01 %
- 4: Les coteaux du Bel Air - Maison Verte 17,75 %
- 5: Herminet 8,41 %
- 6: Alsace - Pérelle 21,49 %

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	1975	variation totale 75-82	1982	variation totale 82-90	1990	variation total 90-99	1999	Evolution 1975-1999
St-Germain (ss dc)	37509	+ 2,63 %	38499	+ 3,70 %	39926	-3,76 %	38423	+2,43%
Département des Yvelines	1082285	+ 10,51 %	1196111	+ 9,28%	1307150	+ 3,60%	1354304	+25,13%
Région Ile de France	9878565	+ 1,96 %	10073059	+ 5,83 %	10660554	+ 2,73 %	10952011	+10,86%

Sources INSEE : Cahiers du recensement de la population 1975, 1982, 1990 1999 et INSEE Chiffres-Clés 1999, Schéma Directeur Rapport Octobre 1996.

La commune de Saint-Germain-en-Laye se distingue du département et de la région par une évolution à la baisse entre 1990 et 1999. La période récente (1999-2003) a en revanche inversé la tendance : pas moins de 833 logements ont en effet été construits durant cette période (programme Gramont : 168 logements, ZAC du Centre Urbain de Bel Air : 528)

La diminution de la population sans double compte entre 1990 et 1999 est liée :

- **au solde migratoire négatif depuis 1968,**
- **à la structure des ménages qui nécessite de créer plus de logements pour accueillir une population en nombre égal**
- **au manque de disponibilité foncière (coût élevé des terrains et de l'immobilier)**

La population totale par quartier en 1999

La zone urbanisée de Saint-Germain-en-Laye comprend six quartiers :

- Le centre-ville et les quartiers forestiers au nord-est de la zone urbanisée,
- Bergette-Debussy, située dans le prolongement sud du centre,
- Alsace-Pérelle, localisée à l'ouest du centre, au sud de la forêt,
- Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture, au sud-est de la zone urbanisée,
- Les coteaux de Bel Air et Maison Verte, au sud-ouest de la zone urbanisée, de part et d'autre de la voie de chemin de fer de la Grande Ceinture
- Hennemont, à l'ouest de Saint-Germain-en-Laye

Le pourcentage de la population totale varie en fonction de ces quartiers.

Population totale par quartier 1999

	Pop totale 99	%	Superficie (en m²)	%
Centre-ville et quartiers forestiers	7913	19,70	2 779 117 (619764 centre-ville)	34,23 (7,63 centre-ville)
Bergette Debussy	5827	14,50	888 318	10,94
Alsace-Pérelle	8994	22,39	920 116	11,33
Pontel-Schnapper- Sous-Préfecture	6519	16,23	1 288 596	15,87
Coteaux Bel Air et Maison Verte	6775	16,86	824 890	10,16
Hennemont	3555	8,85	1 416 205	17,44

Sources INSEE et données communales.

2 - LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

► UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1982 ET 1999 QUI TEND A S'INVERSER DEPUIS 1999

Excédent naturel

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	3811	4311	4129	4406	4744
Décès	1896	2303	2293	2540	2923

source : INSEE

Variation

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
absolue	1915	2008	1836	1866	1821
relative	4,99%	5,35%	4,76%	4,80%	4,56%

source : INSEE

Taux de natalité et de mortalité à Saint-Germain-en-Laye et dans les Yvelines

	Saint-Germain-en-Laye		Yvelines	
	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999
taux de natalité	14,10 ‰	13,40 ‰	15,7 ‰	14,9 ‰
taux de mortalité	8,10 ‰	8,30 ‰	6,2 ‰	6,1 ‰

source : INSEE

Entre les périodes 1982-90 et 1990-99, le taux de natalité est en légère baisse. Cependant, les données du fichier statistique communal (du 01/01/1999 au 29/08/2003), montrent un nombre important de naissances enregistrées à Saint-Germain-en-Laye pendant cette période.

Ainsi, en 4 ans :

- sur les 13400 naissances, 1761 sont de Saint-Germain-en-Laye,
- sur les 2962 décès, 696 sont de Saint-Germain-en-Laye.

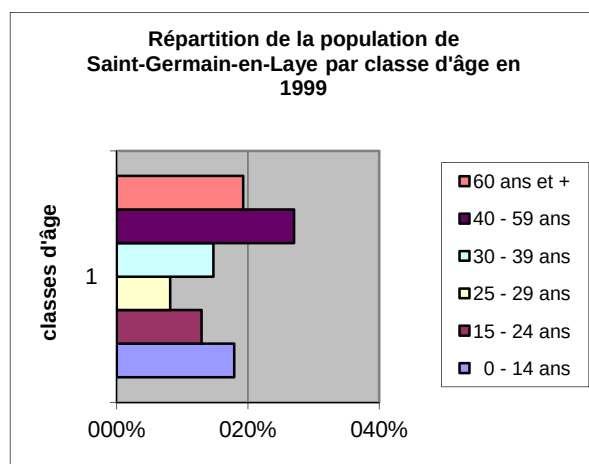
Structure par âge (population totale)

Classes d'âge	1982		1990		1999		Yvelines	Région I de F	Evolution
	total	%	total	%	Total	%	1999	1999	1990/99
0 - 14 ans	7632	19,88	7366	18,43	6817	17,88	20,45%	18,8%	-0,55
15 - 19 ans	2947	7,67	3060	7,65	2612	6,85	7,21 %	6,4%	-0,8
20- 39 ans	12621	32,87	12328	30,85	11046	28,97	28,89%	31,5%	-1,88
40 - 59 ans	9279	24,17	10290	25,75	10308	27,03	27,74%	26,6%	+1,28
60 ans et +	5907	15,38	6905	17,28	7341	19,25	15,70%	16,6%	+2,05
Total	38386	100%	39949	100%	38124	100 %	100 %	100%	-

source: INSEE

(* La population totale par âge est issue des données collectées en 1998 par l'INSEE, seule source officielle disponible. Il est à noter que la population totale en 1999 a été affinée par l'INSEE sur la base du dénombrement, ce qui explique une hausse de cette population pendant cette période)

L'augmentation du nombre de personnes âgées sur la commune peut s'expliquer par leur attachement à la ville ainsi que par les solutions d'accueil et services proposés par cette dernière.



Le vieillissement de la population observé dans la commune entre 1982 et 1999 est plus important que celui relevé à l'échelle du département et de la région.

Le vieillissement de la population peut également être évalué grâce à l'indice de jeunesse (rapport entre la population des 0-19 ans sur la population des plus de 60 ans).

	Indice de jeunesse dans la commune	Indice de jeunesse du département	Indice de jeunesse de la région d'Ile de France
1982	1,79	2,73	/
1990	1,50	2,24	/
1999	1,28	1,76	1,51

source: INSEE

La baisse de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999 est comparable à Saint-Germain-en-Laye et dans le département.

Le vieillissement aujourd'hui est vraisemblablement à relativiser, compte-tenu des nouveaux programmes de logements qui ont permis l'arrivée à Saint-Germain-en-Laye de nombreuses familles avec des enfants.

Entre 1990 et 1999, la population Saint-Germanoise était en voie de vieillissement (Population plus âgée que la moyenne départementale et régionale).

Depuis 1999, la tendance s'est vraisemblablement en partie inversée grâce aux récents programmes de constructions de logements ayant permis d'accueillir des familles.

► UN SOLDE MIGRATOIRE NEGATIF DEPUIS 1968

Solde migratoire

variation	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
absolue	1772	-2807	-846	-439	-3324
relative	/	-7,32%	-2,25%	-1,14%	-8,32%

source : INSEE

Depuis 1968, le solde migratoire est négatif sur la commune. Entre 1990 et 1999, le déficit migratoire (arrivées-départs) s'est accentué.

Depuis 1999, l'augmentation de la population constatée par la commune semble être due à une baisse des départs et une arrivée croissante de nouvelles populations notamment grâce aux programmes de logements des secteurs Gramont et du Centre Urbain du Bel Air.

Les nouveaux arrivants à Saint-Germain-en-Laye entre 1975 et 1999

	Nouveaux arrivants*		Dont actifs		
	total	Nouveaux arrivants /pop totale	total	% de la pop. totale	% du total des Nouveaux arrivants
1975-1982	15465	40,28%	7983	20,79%	51,61%
1982-1990	18056	45,19%	9292	23,25%	51,46%
1990-1999	16722	43,86%	8964	23,51%	53,60%

source : INSEE (*personnes arrivants dans la commune)

En 1999, à Saint-Germain-en-Laye, les nouveaux arrivants représentent plus d'un habitant sur trois, et 23,51 % des actifs de la commune.

Classe d'âge et provenance des nouveaux résidents à Saint-Germain-en-Laye entre 1990-1999

Classe d'âge	Population résidentes en 1990 et 1999		Nouveaux résidents (nouveaux arrivants)			
	Total	% de population "stable"	Provenance			
			Département		Hors département	
			Total	% des immigrants	Total	% des immigrants
0 - 14 ans	2768	40,60%	827	12,13%	3222	47,26%
15 - 24 ans	2942	59,61%	585	11,85%	1408	28,53%
25 - 29 ans	910	29,24%	634	20,37%	1568	50,38%
30 - 39 ans	1806	32,18%	761	13,56%	3044	54,25%
40 - 59 ans	6790	65,87%	965	9,36%	2553	24,76%
60 ans et +	6186	84,26%	451	6,14%	704	9,58%
Total	21402	56,13%	4223	11,07%	12499	32,78%

Source : INSEE

Les personnes âgées de 25 à 39 ans représentent la classe d'âge la plus mobile, avec un pourcentage de population stable d'environ 30% seulement entre 1990 et 1999, (contre près de 85% pour les 60 ans et plus) et de 70% de nouveaux arrivants (contre 15% pour les 60 ans et plus.)

La mobilité géographique est importante à Saint-Germain-en-Laye depuis 1990: Entre 1990 et 1999, alors que 16722 personnes arrivaient dans la commune, 20046 personnes la quittaient (majoritairement la classe d'âge comprise entre 25 et 39 ans).

En 1999, les nouveaux arrivants représentent plus d'un habitant sur trois, dont la moitié sont actifs.

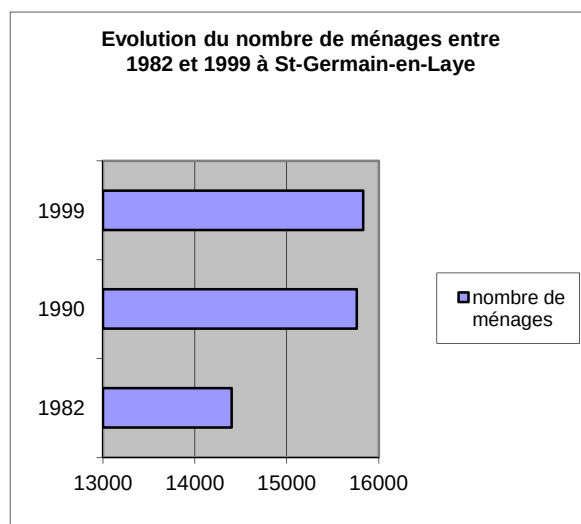
► UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DES MENAGES, NOTAMMENT CEUX DE PETITE TAILLE

Evolution de la composition des ménages de 1982 à 1999

Année	Total des ménages	Ménage de ... personnes									
		1	%	2	%	3	%	4	%	5,6 et +	%
Saint-Germain-en-Laye											
1982	14399	3988	27,69	3984	27,66	2704	18,77	2345	16,28	1378	9,57
1990	15760	4773	30,28	4497	28,53	2760	17,51	2345	14,87	1385	8,78
1999	15830	5309	33,53	4761	30,07	2449	15,47	2122	13,40	1189	7,51
Yvelines											
1999	503096	126619	25,2	147698	29,3	90549	17,9	86542	17,2	51688	10,27
Région Ile de France											
1999	4510369	1561805	34,6	1258572	27,9	707631	15,6	612167	13,5	370194	8,2

source: INSEE

Entre 1982 et 1999, le pourcentage de petits ménages de 1 à 2 personnes a fortement augmenté à Saint-Germain-en-Laye. Ils représentaient 63,60% de la population totale en 1999 contre 55,35% en 1982.



Cette évolution est due à l'augmentation du nombre des familles monoparentales, à l'accroissement du nombre de personnes âgées, au départ des enfants, ...

Synthèse de l'évolution socio-démographique à Saint-Germain-en-Laye :

- ✓ Solde migratoire négatif depuis 1990
- ✓ Augmentation du nombre des ménages de petite taille depuis 1990

Au vu des permis de construire, des naissances et des décès comptabilisés sur le territoire depuis 1999, une légère augmentation de la population et une atténuation du phénomène de vieillissement de la population sont à présumer.

CHAPITRE 4 - LES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

► LE PARC DE LOGEMENTS

La structure et l'évolution

Structure du parc

	Saint-Germain-en-Laye					Département		Région	
	1968	1975	1982	1990	1999	1990	1999	1990	1999
logements									
résidences principales	11921	12888	14482	15744	15830	459396	503096	4232691	4510369
logements vacants*	833	1153	1141	1224	1858	26246	34143	311494	409491
Résidences secondaires	174	165	269	507	362	17250	14491	201595	162795
total	12928	14206	15892	17475	18050	502892	551730	4745780	5082655

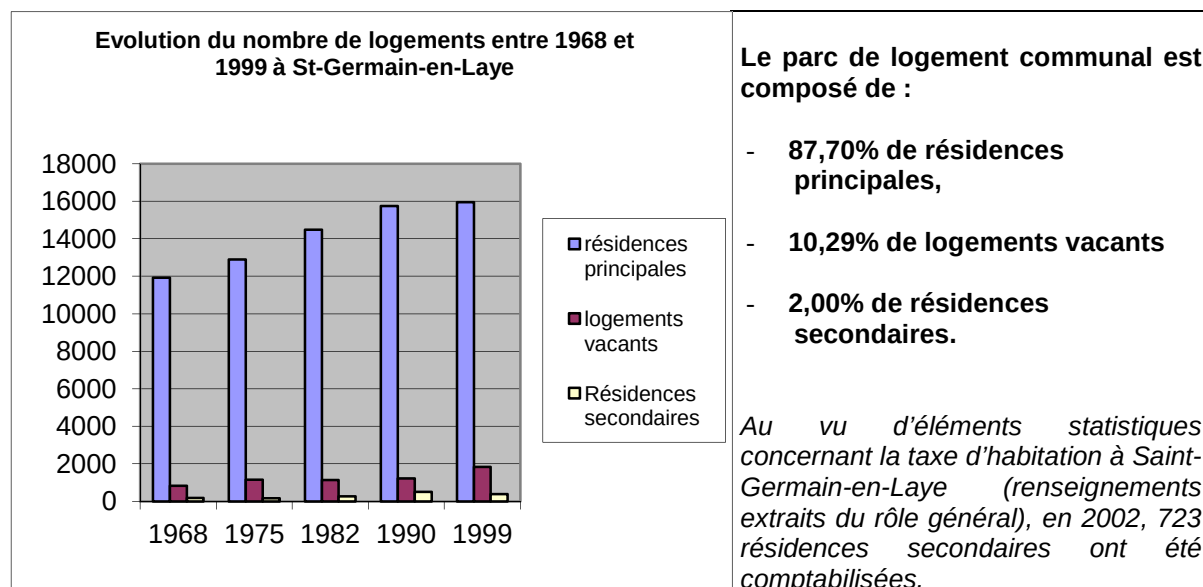
source : INSEE

* une enquête apparaît indispensable pour vérifier l'importance quantitative de la vacance par rapport aux statistiques INSEE qui paraissent largement supérieures à la réalité.

Évolution du parc

	Saint-Germain-en-Laye				Dép	Rég
	68-75	75-82	82-90	90-99	90-99	
résidences principales	+967	+1594	+1262	+86	+43700	+277678
logements vacants	+320	-12	+83	+634	+7897	+97997
Résidences secondaires	-9	+104	+238	-145	-2759	-38800
total	+1278	+1686	+1583	+575	+48838	+336875

source: INSEE



La répartition du parc de logements par quartier

Répartition du parc de logements de Saint-Germain-en-Laye par quartier en 1999

	Log total 99	%	Résid Princ	%	Résid Second	%	Log vacant	%	Log occas	%	Pop des résid princ	%	% pop par quartier
Centre-ville et quartiers forestiers	4846	26,84	3988	25,19	44	40	700	37,67	114	45,23	7748	20,89	20,53
Bergette Debussy	2743	15,19	2458	15,52	28	25,45	197	10,6	60	23,8	5472	14,75	14,78
Alsace- Péire	3716	20,58	3349	21,15	23	20,9	303	16,3	41	16,26	7833	21,12	21,49
Pontel- Schnapper- Sous- Préfecture	2481	13,74	2319	14,64	6	5,45	140	7,53	16	6,34	6447	17,38	17,01
Coteaux Bel Air et Maison Verte	2878	15,94	2458	15,52	6	5,45	400	21,52	14	5,55	6531	17,61	17,75
Hennemont	1386	7,67	1258	7,94	3	2,72	118	6,35	7	2,77	3055	8,23	8,41
Total	18050	100	15830	100	110	100	1858	100	252	100	37086	100	100

Source INSEE, CD profils 1999, îlots

La vacance est essentiellement localisée dans les quartiers du centre-ville/quartiers forestiers Coteaux de Bel Air et Maison Verte. Son importance quantitative reste à vérifier.

Les résidences secondaires, peu nombreuses, sont situées en majeure partie dans les secteurs du centre, Bergette-Debussy et Alsace-Péire.

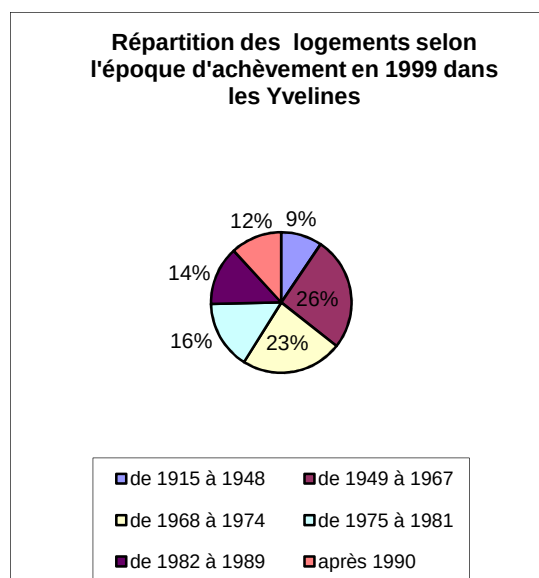
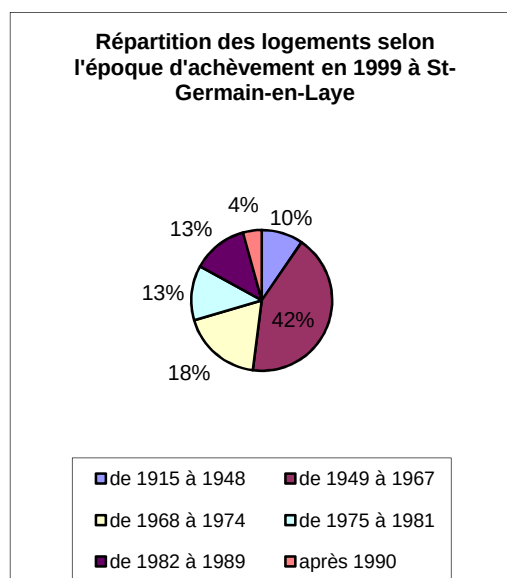
L'ancienneté des logements des résidences principales

Ancienneté des logements des résidences principales (1999)

Logements construits en %	St-Germain		Yvelines		Ile de France	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
de 1915 à 1948	1144	9,58%	42350	9,44%	668404	18,26%
de 1949 à 1967	5070	42,46%	117426	26,17%	959866	26,23%
de 1968 à 1974	2198	18,41%	104427	23,27%	746454	20,40%
de 1975 à 1981	1499	12,55%	70780	15,77%	475924	13,00%
de 1982 à 1989	1516	12,69%	60565	13,50%	397749	10,87%
après 1990	512	4,28%	53031	11,82%	410573	11,22%

source : INSEE

Le faible pourcentage de logements construits depuis 1990 à Saint-Germain-en-Laye s'explique par un manque de superficie constructible sur le territoire communal. En effet, la zone urbanisée localisée au sud de la forêt est quasiment entièrement bâtie. Entre 1999 et 2002, les 833 logements construits ont été réalisés essentiellement dans la ZAC du Centre Urbain du Bel Air. La construction de nouveaux logements pourra se réaliser par les mécanismes de renouvellement urbain.



Le rythme de construction des logements

Selon les données INSEE, le nombre moyen total de logements construits annuellement est en baisse depuis 1982, passant de 206 entre 1982 et 1990 à 88 entre 1990 et 1999.

Période	Saint-Germain-en-Laye	
	Nombre total de logements construits	Nombre de logements construits par an
1982-1990	1654	206
1990-1999	799	88

Source INSEE

Au vu des permis de construire déposés en mairie, entre 1999 et 2002, 833 logements ont été réalisés à Saint-Germain-en-Laye dont 35 maisons individuelles et 798 appartements construits essentiellement dans la ZAC du Centre Urbain du Bel Air et au quartier Gramont.

► TYPE DE LOGEMENT ET OCCUPATION

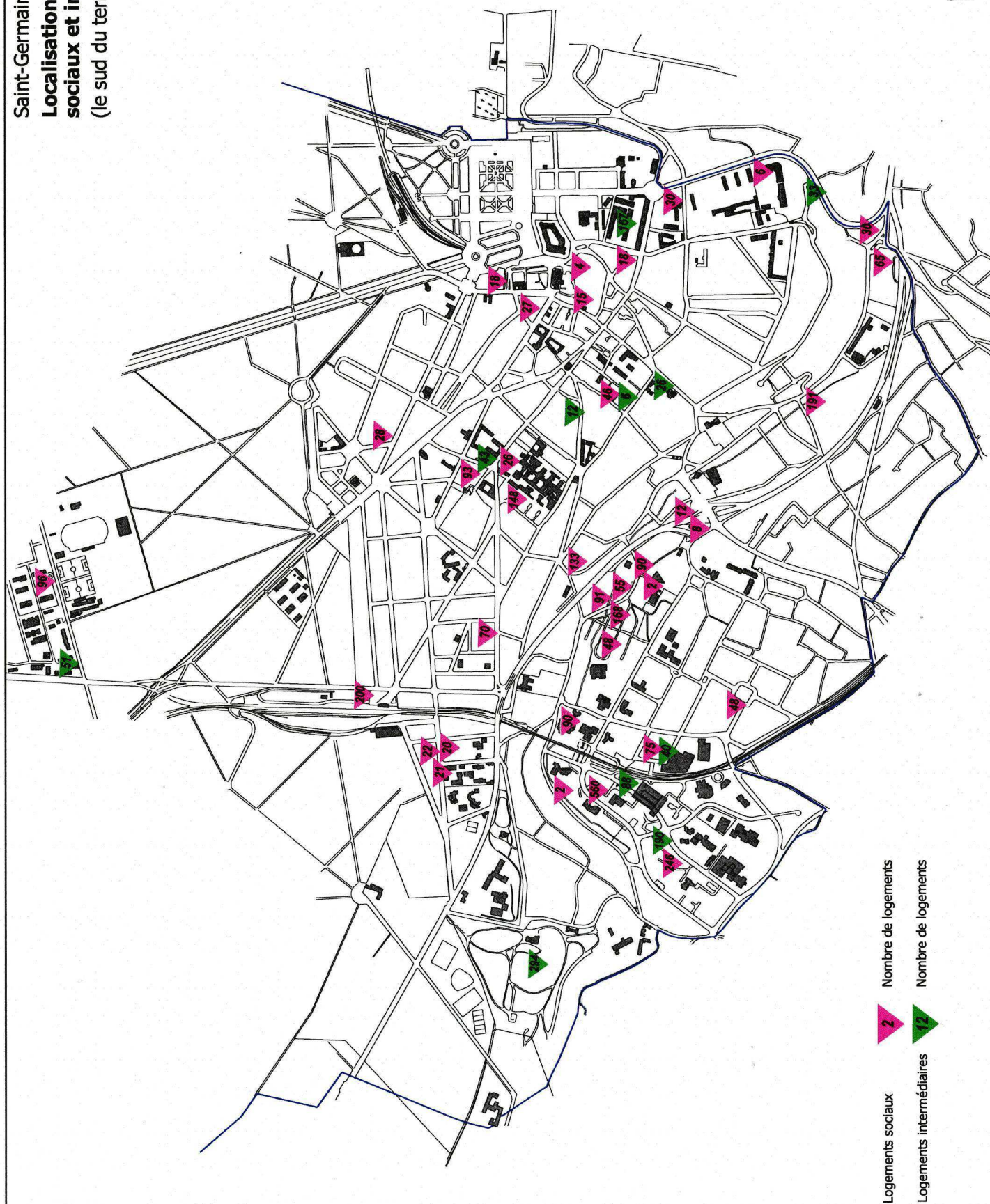
Typologie des logements des résidences principales en 1999

	Maison individuelle		Immeuble collectif		Foyers pour personnes âgées		Chambre d'hôtel		Habitation de fortune	
St-Germain	2781	18,00%	12513	79,04%	125	0,80%	26	0,16%	5	0,03%
Yvelines	221948	44,82%	269307	54,39%	2931	0,59%	624	0,12%	308	0,06%
Ile-de-France	1233924	27,35%	3147838	69,79%	23612	0,52%	19247	0,42%	2693	0,05%

source : INSEE

Le pourcentage de la maison individuelle à Saint-Germain-en-Laye (18%) est logiquement largement inférieur à celui des Yvelines et celui de l'Ile-de-France, en raison de l'absence de foncier disponible.

Saint-Germain-en-Laye
Localisation des logements
sociaux et intermédiaires
 (le sud du territoire communal)



Type d'occupation des logements des résidences principales (1999)

	St-Germain	Yvelines	Ile de France
propriétaires	39,33%	55,67%	44,26%
Locataires ou sous locataires	54,66%	40,39%	51,09%
logés gratuitement	6,00%	3,92%	4,63%

source : INSEE

Les Saint-Germainois sont majoritairement locataires ou sous-locataires (54,66%).

Statut d'occupation : locataire ou sous-locataire d'un logement

	Logements loués vide non HLM		Logements loués vide HLM		Meublés ou chambre hôtel		Total
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
St-Germain	5356	64,0%	2816	33,65%	196	2,35%	8368
Yvelines	95003	46,86%	103441	51,02%	4284	2,11%	202728
Ile de France	1147717	49,8%	1055018	45,78%	101718	4,41%	2304453

Source : INSEE

1/3 des locataires ou sous locataires saint-germainois occupent des logements sociaux.

La part des logements locatifs sociaux

Selon l'INSEE, en 1999, 2816 résidences principales louées sont de type HLM, ce qui équivaut à :

- 33,65% des logements loués,
- 17,65% du total des résidences principales

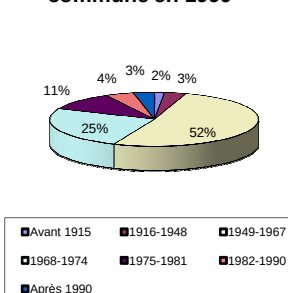
Ces proportions sont inférieures aux moyennes départementales mais restent non négligeables.

Les logements sociaux ont été construits essentiellement entre 1949 et 1967 (51,48%).

Ancienneté des logements sociaux à Saint-Germain-en-Laye en 1999

Date de construction des logements sociaux de la commune	Nombre	%
Avant 1915	43	1,50%
1916-1948	95	3,35%
1949-1967	1470	51,50%
1968-1974	714	25,00%
1975-1981	315	11,03%
1982-1990	125	4,37%
Après 1990	93	3,25%
Total	2855	100,00%

Répartition par date d'achèvement des logements sociaux de la commune en 1999



Source INSEE

Comparativement à la loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V du 13 Juillet 1991, modifiée par la loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat), la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a réduit les catégories de logements sociaux prises en compte pour le calcul des 20% des résidences principales et mis en place une procédure contradictoire pour en faire l'inventaire. Les communes urbaines ne satisfaisant pas à l'objectif des 20% sont soumises, depuis janvier 2002, à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Elles doivent, par ailleurs, s'engager dans un plan de rattrapage en vue de combler le déficit dans les 20 années à venir. Le législateur a prévu l'établissement de ce plan en priorité dans le cadre d'un PLH.

Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat Intercommunal PLHI « Seine et Forêts » adopté le 1^{er} juin 1995, un besoin en logements avait été exprimé sur la période 1995-1998. Ce programme est repris dans le tableau suivant :

Logements neufs 1995-1998 à Saint-Germain-en-Laye										
	Prévu fin 1998 par le PLH			Réalisés fin 1998			Prévision 1999-2000			Totaux
	PLA	PLI	TOTAL	PLA	PLI	TOTAL	PLA	PLI	TOTAL	
Rue St Léger	20	30	50							
Bel Air	25	30	55	75	107	182	36	36	72	
Autre localisation -rue d'Alger -place Mareil	60	85	145		43	43		26	26	
	105	145	250	75	150	225	36	62	98	323

Réhabilitation

Localisation	Propriétaire	Prévu au PLH Seine et Forêts	Réalisé ou programme	
Rue du Dr Larget	Opiévoy	93 et 93	186	Réalisé
Rue Schnapper	3F	190	fait	Réalisé
Rue Bergette	Opiévoy	133	133	Réalisé
Rue de l'Aigle d'Or	Toit et Joie	19		
108 rue St Léger	Ville	24		Réalisé
16 rue de la Salle	Ville		4	Réalisé
6 va du G. Leclerc	Ville		4	Réalisé
Nicot, rue Aubert	Terre et Famille		48	Réalisé (intérieur uniquement)
Prévot				
		552	565	

A Saint-Germain-en-Laye, au titre de la loi SRU, 2880 logements sociaux ont été comptabilisés sur le territoire communal (données DDE 2003), soit 18,19% des résidences principales de 1999.

Afin d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux d'ici 2022, la commune devra réaliser 489 logements selon la Préfecture. Un objectif triennal (2005-2007) de réalisation de logements sociaux a été fixé par la commune à 86 logements (délibération du 21 avril 2005).

La ville de Saint-Germain-en-Laye est concernée par la loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage des Yvelines, approuvé le 20 décembre 2002, a été annulé le 07 décembre 2004. Un nouveau schéma est en cours d'élaboration.

2 - LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS DES RESIDENCES PRINCIPALES

► LE CONFORT DES LOGEMENTS DES RESIDENCES PRINCIPALES

Confort des logements des résidences principales (1999)

	% Logements confortables (normes INSEE*)			% Logements inconfortables (normes INSEE)			
	Avec chauffage central, baignoire ou douche et WC intérieur	Chauffage central individuel	Chauffage central collectif	Ni baignoire, ni douche, sans WC intérieur	Ni baignoire, ni douche avec WC intérieur	Baignoire ou douche sans WC intérieur	Sans chauffage central, baignoire ou douche et WC intérieur
Saint-Germain-en-Laye	94,39	27,39	45,71	1,01	0,58	2,08	1,92
Yvelines	93,37	61,90	33,85	0,45	0,47	1,90	3,78
Ile-de-France	90,36	31,79	39,38	1,47	1,08	2,67	4,41

source : INSEE (*Selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche et le chauffage central)

Les habitants de la commune ont des logements confortables (5,61 % manquent de confort en 1999), par rapport à la moyenne du département et de la région Ile de France.

Les logements inconfortables peuvent être à l'origine, en partie, du fort taux de vacance sur la commune. La réalisation de travaux dans ces logements inconfortables, avec l'aide des bailleurs sociaux, pourrait réduire la vacance et permettre la création de logements sociaux.

3 - LA SUPERFICIE ET LE NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS DES RESIDENCES PRINCIPALES

A Saint-Germain-en-Laye, les personnes occupant les résidences principales peuvent se répartir selon la classe d'âge et la superficie occupée des logements.

	Pourcentage des classes d'âge occupant les logements à Saint-Germain-en-Laye en 1999 (%)					
Superficie des résidences principales	15-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	+75 ans
Résidence principale – 40 m ²	40	21,39	10,54	8,31	9,40	10,33
Résidence principale – entre 40 m ² et 70 m ²	14,28	23,82	17,20	14,35	16,51	13,81
Résidence principale – entre 70 m ² et 100 m ²	2,23	21,27	23,56	20,20	19,66	12,60
Résidence principale – entre 100 m ² et 150 m ²	1,40	11,35	25,40	27,25	24,19	10,38
Résidence principale + 150 m ²	0,94	7,01	24,92	30,99	26,35	9,76

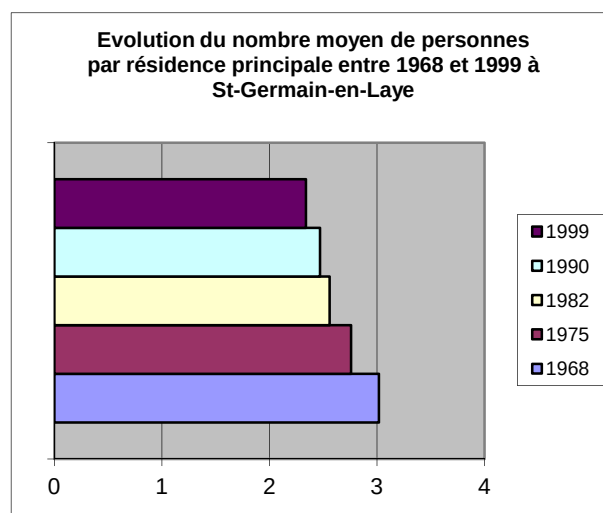
Source INSEE, CD profils 1999

A Saint-Germain-en-Laye et dans les Yvelines, la superficie des logements augmente avec l'âge des occupants. 50 % des 60-74 ans et 20% des plus de 75 ans résident dans des plus de 100 m² contre 18% seulement pour la classe d'âge des 30-39 ans. A l'inverse, plus de 60% des 30-39 ans occupent des logements inférieurs à 100 m². La raison est vraisemblablement d'ordre financier.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales

	1968	1975	1982	1990	1999
St-Germain	3,02	2,76	2,56	2,47	2,32
Yvelines	/	/	2,88	2,79	2,64
Ile-de-France	/	/	/	/	2,38

source : INSEE



Depuis 1968, dans la commune comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse.

Ce phénomène est également observé à l'échelle nationale. Il traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

Ce mécanisme de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre moyen d'occupants par logement, il faudrait prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent ou croissant.

La superficie et le nombre de pièces par logement en 1999 à Saint-Germain-en-Laye

Taille des logements des résidences principales

	Nombre de logements à Saint-Germain-en-Laye	
Superficie	Nombre	%
40 m²	2370	14,97
40-70 m²	5406	34,15
70-100 m²	4515	28,52
100-150 m²	2484	15,69
+150 m²	1055	6,66

source : INSEE

Nombre de pièces des logements des résidences principales (1999)

	Nombre de logements à Saint-Germain-en-Laye	
Nombre de pièces	Nombre	%
1	1833	11,5
2	2854	18,02
3	4087	25,81
4	3448	21,78
5	1879	11,86
6	1729	10,92

source : INSEE

A Saint-Germain-en-Laye, les logements de grande taille sont importants.

Le nombre de pièces par logement sur la commune (en moyenne 3,37) est supérieur à la moyenne régionale.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est en revanche assez faible ; elle représente un peu plus du quart du parc de logements, alors que la population saint-germanoise est constituée à plus de 63% de ménages de 1 et 2 personnes.

4 - MECANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

La baisse démographique enregistrée durant la dernière période intercensitaire peut être due à une offre de logements insuffisante.

En effet, la consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

Le phénomène de renouvellement

Renouvellement = (logements construits entre 1990 et 1999) – (Parc total de logements en 1999 - Parc total de logements en 1990).

Entre 1982 et 1990:

Le parc de logements s'accroît de 1583 logements alors que 1516 logements ont été réalisés.

1516-1583 logements = **67 logements sont issus de la modification du parc existant (transformation d'un logement en plusieurs logements)**

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 575 logements alors que 512 logements ont été réalisés.

512-575 logements = **63 logements sont issus de la modification du parc existant (transformation d'un logement en plusieurs logements)**

Le phénomène de desserrement

Desserrement = (population des résidences principales en 1990 / taille moyenne des ménages en 1999) - (nombre de résidences principales en 1990).

A Saint-Germain-en-Laye, entre 1982 et 1999, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé, passant de 2,56 à 2,32.

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation accrue de logements pouvant être évaluée à :

Entre 1982 et 1990:

Passage de 2,56 à 2,47 personnes par résidence principale.

$37033 \text{ (population des résidences principales en 1982)} / 2,47 = 14993 - 14482 \text{ (résidences principales en 1982)} = 511 \text{ résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.}$

Entre 1990 et 1999 :

Passage de 2,47 à 2,32 personnes par résidence principale.

$38925 \text{ (population des résidences principales en 1990)} / 2,32 = 16778 - 15744 \text{ (résidences principales en 1990)} = 1034 \text{ résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.}$

La variation des logements vacants

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	1141	7,1%	15892
	+83		+1583
1990	1224	7,00%	17475
	+634		+697
1999	1858	10,29%	18050

Sources : INSEE

En 1999, dans la commune, **10,29% du parc de logements**, selon les statistiques INSEE, correspondent à des logements vacants, soit 1858 logements en valeur absolue. Ce pourcentage est en hausse apparente depuis 1990. Une enquête de validation de ce pourcentage déterminera la part réelle de logements dans le nombre des locaux vacants.

La variation des résidences secondaires

Dans la commune de Saint-Germain-en-Laye, le nombre et la proportion des résidences secondaires restent marginal. On constate une légère augmentation entre 1982 et 1990 puis une baisse depuis 1990. La tendance s'est à nouveau inversée depuis lors.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	269	1,6%	15892
	+238		
1990	507	2,9%	17475
	-145		
1999	362	2,0%	18050

Source : INSEE

Récapitulatif sur les périodes intercensitaires :

→ 1982-1990

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître la population. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1982 et 1990 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de : : - 67

Le desserrement : Passage de 2,56 à 2,47 +511

La variation du parc de logements vacants : + 83

La variation du parc de résidences secondaires : +238

TOTAL -----
+765

Entre 1982 et 1990, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, 765 logements devaient être construits pour maintenir la population. Pendant cette même période, parmi les 1516 logements construits sur la commune, 751 ont ainsi permis d'augmenter la population. 751x2,47 habitants par logement (desserrement) en 1990 : 1854. Or, la population des résidences principales diminue de 1892 personnes entre 1982 et 1990....

Entre 1990 et 1999 :

<u>Le renouvellement</u> a entraîné la consommation de :	:	- 63
<u>Le desserrement</u> : Passage de 2,47 à 2,32		+1034
<u>La variation du parc de logements vacants</u> :		+ 634
<u>La variation du parc de résidences secondaires</u> :		- 145

TOTAL		+1460

Entre 1990 et 1999, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, 1460 logements devaient être construits pour maintenir la population. Pendant cette même période, 512 logements ont été construits sur la commune.

Il aurait fallu que 948 logements supplémentaires soient créés pour maintenir la population et enrayer la baisse démographique.

948×2.32 habitants par logement (desserrement) en 1999 = 2199. Or, la population des résidences principales diminue de 1839 personnes entre 1990 et 1999....

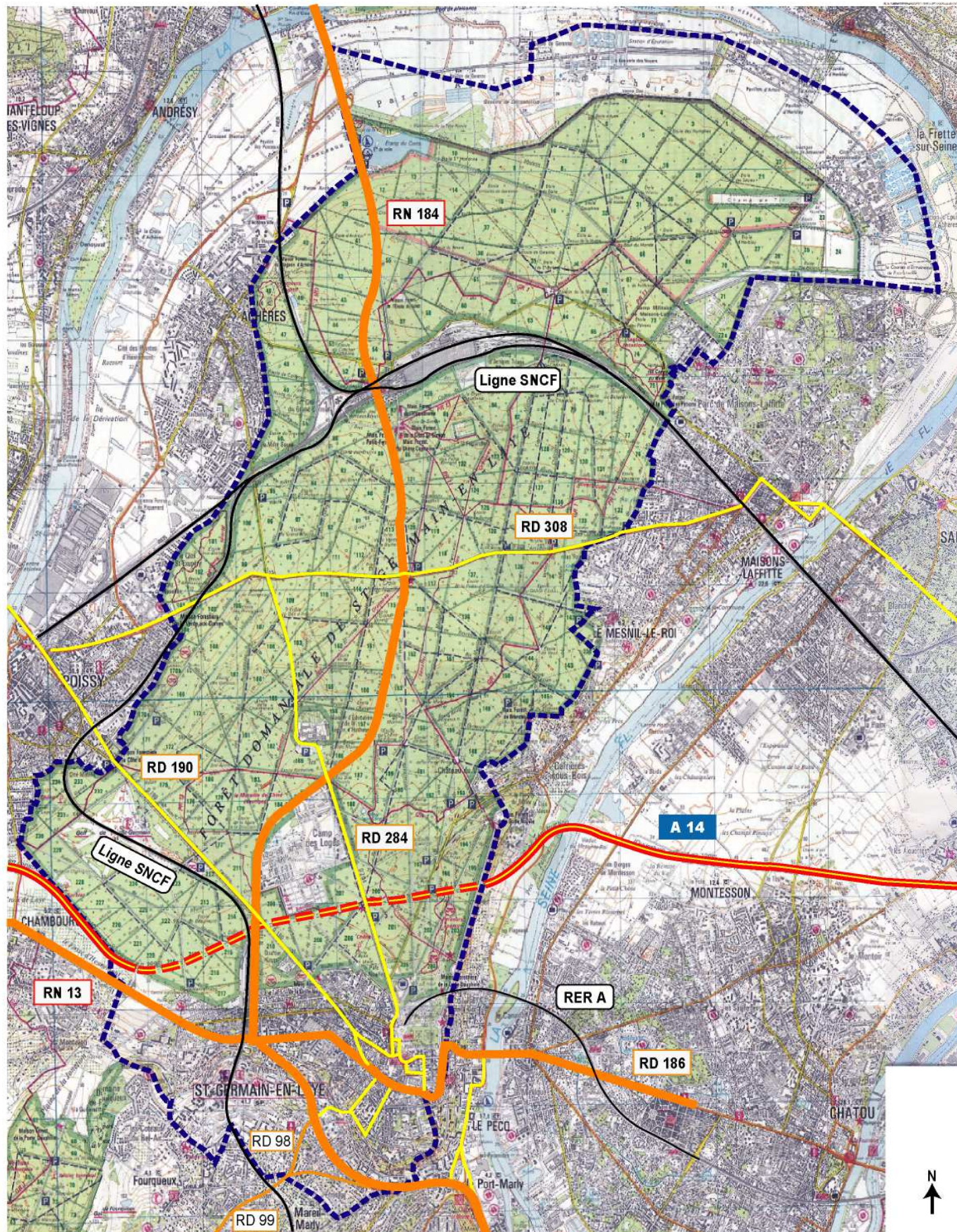
Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Saint-Germain-en-Laye, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser des nouveaux logements pour maintenir une population d'environ 40 000 habitants d'ici 2015.

Synthèse sur le parc de logements de Saint-Germain-en-Laye:

- Diminution de la constructibilité par manque de foncier disponible
- Fort taux de logements vacants (à confirmer)
- Niveau de confort très satisfaisant, mais quelques améliorations restent à réaliser
- Besoin de logements de petite taille
- Manque de logements sociaux

Saint Germain-en-Laye

Les infrastructures routières et ferroviaires



CHAPITRE 5 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET LES SERVICES

1 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

► LA DESSERTE ROUTIERE

Le territoire de Saint-Germain-en-Laye est traversé ou bordé d'infrastructures routières qui drainent un trafic important. La ville se trouve être le carrefour de voies nationales et départementales.

Trois types de transit sont identifiés au regard du réseau viaire existant :

- un transit régional,
- un transit intercommunal,
- un transit inter quartier

Le trafic régional

Le trafic régional est marqué par trois voies principales. D'emprises importantes, elles drainent des flux continus, qui se retrouvent dans le vallon du Ru de Buzot avec l'implantation de véritables échangeurs qui marquent le territoire.

L'autoroute A14 :

Cette autoroute ouverte en 1996, passe presque entièrement en souterrain au sud du territoire communal. Depuis Montesson, elle passe sous la Grande Terrasse du parc du château, puis en forêt au sud du Camp des Loges, au nord du quartier Goupil pour redescendre vers Chambourcy. En limite sud-ouest du territoire communal, au nord de la Plaine de la Jonction, dans la forêt, l'A14 est aérienne. L'A14 draine 25159 véhicules par jour.

L'A14 n'a pas un impact immédiat sur la circulation communale, mais reste un axe important d'accessibilité à la capitale par Orgeval et Poissy. Une bretelle de raccordement à l'A14 est à l'étude en limite du territoire de la commune.

La RN 13 :

Voie de transit à deux fois deux voies, elle draine des flux continus et importants.

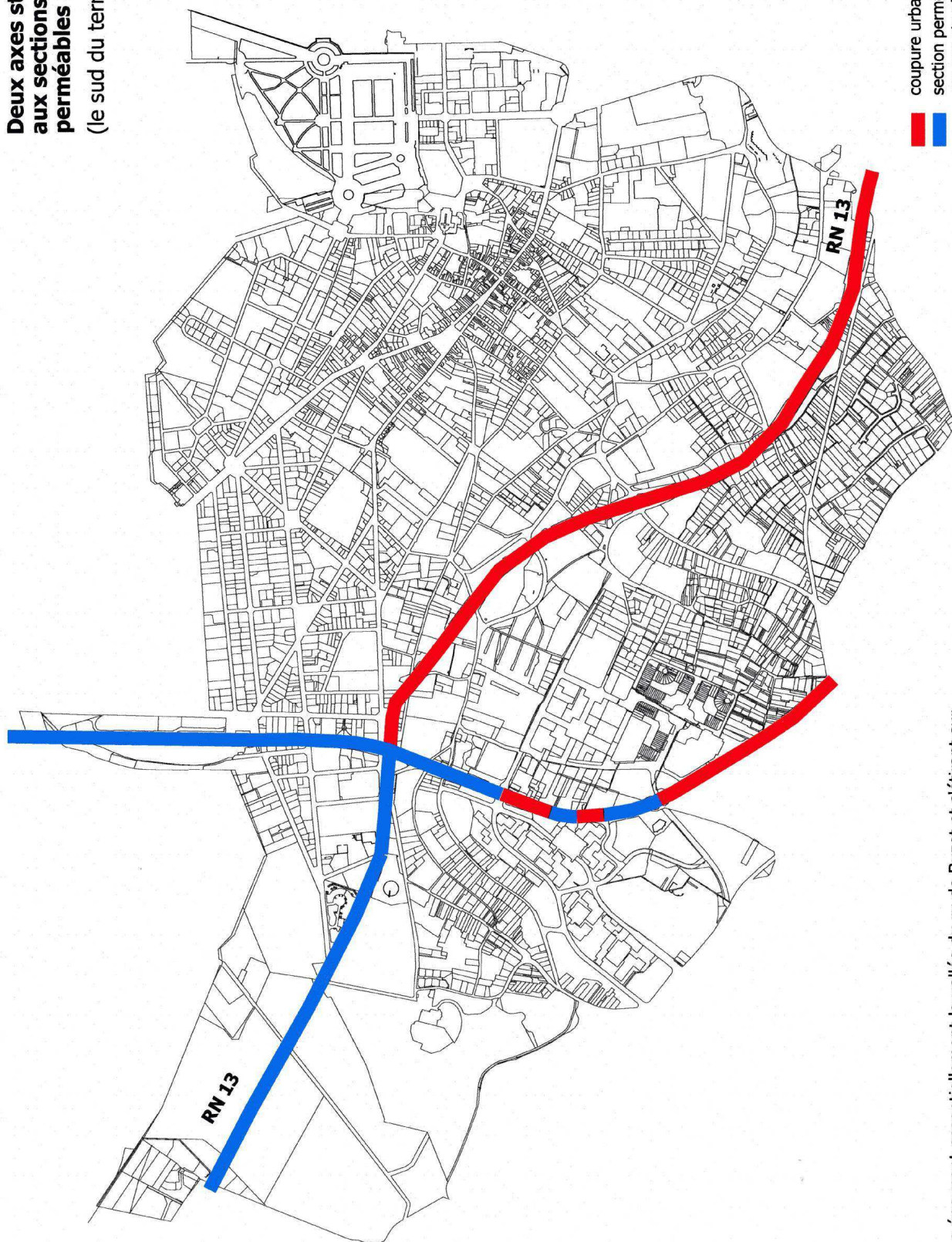
Elle relie la Normandie à Paris et demeure la principale voie d'irrigation de la ville. L'amélioration de la sécurité le long de la RN 13 est prévue (décisions ministérielles du 22/10/2002). Au sud du territoire communal, trois échangeurs permettent d'emprunter la RN 13 (carrefour Bel Air, le croisement avec la RD 98 et la jonction avec les RD 284 et RD 99 sur le territoire de Port Marly).

La RN 13, en traversant la zone urbanisée d'ouest en est, marque une rupture importante de la continuité urbaine, engendrant des nuisances sonores, visuelles (entre Chambourcy et le carrefour du Bel Air) et une pollution significative. En effet, la voie, en parcourant l'est de la zone urbanisée, est une voie rapide qui sépare les quartiers Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture et Coteaux du Bel Air/Maison Verte de Bergette-Debussy. La RN 13 à l'entrée sud-est de Saint-Germain-en-Laye depuis Port Marly est complexe, occupe une emprise importante et est caractérisée par un trafic dense.

Depuis Port Marly jusqu'à l'échangeur avec la RD 98 (rue de Fourqueux), la voie est réalisée à la fois en remblais et en déblais (aux abords des échangeurs). Sur cette séquence, deux voies passant sous la RN 13 relient les quartiers Pontel et Bergette-Debussy (rue Sainte Radegonde) ainsi que la limite est de Maison Verte et Bergette-Debussy dans le secteur du Jardin des Oiseaux (rue St-Léger). Entre Port Marly et le carrefour du Bel Air, la RN 13 n'est pas visible puisque ceinturée de verdure, de mur ou est en surplomb. Depuis cette même section, on ne découvre pas la ville de Saint-Germain-en-Laye. C'est seulement après le carrefour du Bel Air, dans le quartier Hennemont, lorsque la RN 13 devient une voie urbaine, que l'on est en relation avec l'espace urbain.

La RN13 n'est plus alors en dénivelé et s'étire le long de la rue du Président Roosevelt jusqu'à Chambourcy. Elle passe en surplomb par rapport à la ligne de la Grande Ceinture, qui est en déblais. Sur cette section, la RN 13 apparaît plus perméable au réseau routier, quelques rues lui étant reliées (rues de la Croix de Fer, Palissy, Pasteur, Chappe et Péreire).

**Deux axes structurants
aux sections plus ou moins
perméables selon les quartiers
(le sud du territoire communal)**



- Des voies épousant essentiellement la vallée du ru de Buzot et s'étirant sur les plateaux nord et sud.
 - Peu de voies coupent perpendiculairement la vallée.
- La RN 13 : axe majeur coupant la zone urbanisée dans le bas de la vallée.

En entrée de ville, aux abords de Chambourcy, la RN 13 traverse la Plaine de la Jonction et permet d'accéder par la route forestière des Princesses au lycée agricole, à la ferme d'Hennemont ainsi qu'à la zone d'activités commerciales et de services. La RN13 draine 25453 véhicules par jour.

La RN 13, axe structurant, aménagé en voie rapide entre Port-Marly et le carrefour du Bel Air, représente essentiellement le long de cette séquence une coupure urbaine marquée dans sa traversée de Saint-Germain-en-Laye. Bien qu'elle soit fermée sur elle-même sur cette section, à l'exception des échangeurs, elle engendre des nuisances significatives (sonores et olfactives). Ces dernières sont également visuelles lorsqu'elle devient une voie urbaine entre le carrefour du Bel Air et Chambourcy.

La RN 184 :

En provenance de Pontoise, elle traverse la Plaine d'Achères et la forêt suivant un axe Nord-Sud. Elle passe en surplomb de la gare de triage, puis croise la RD 308, la RD 284 en contournant le Camp des Loges pour enfin couper la RD 190 et rejoindre la RN 13 dans la zone urbanisée au carrefour du Bel Air. Elle est en permanence encombrée de véhicules, notamment poids lourds en transit et, de plus, mal sécurisée au regard de la vitesse de circulation. La RN 184 draine 29507 véhicules par jour.

**Le croisement des RD 284 et RD 190 avec la RN 184 est complexe, supportant un trafic routier important et nécessiterait un aménagement plus qualitatif.
La RN 184 est un axe structurant très emprunté représentant une coupure dans la forêt puisque difficilement franchissable par le piéton.
La mise en sécurité de la RN est inscrite au contrat de plan Etat-Région. Le projet de requalification de la RN 184 entre Saint-Germain-en-Laye et Conflans-Ste-Honorine, mené par la DDE, intègre les problématiques liées à la réouverture de la gare de Grande Ceinture (traversées piétonnes,...).**

La RN 186 :

Cette voie est un axe de transit important permettant de joindre rapidement l'A 13, au sud, via Louveciennes, Marly-le-Roi, Le Port-Marly et Versailles. Elle se connecte également à la RN 13 au sud-est de la zone urbanisée sur le territoire de Port Marly, puis se prolonge vers le nord sur la commune du Pecq. La RN 186 draine 57580 véhicules par jour.

La RN 186, est un axe de liaison rapide se connectant à l'A13, via la RN 13 depuis le territoire communal

Le trafic local

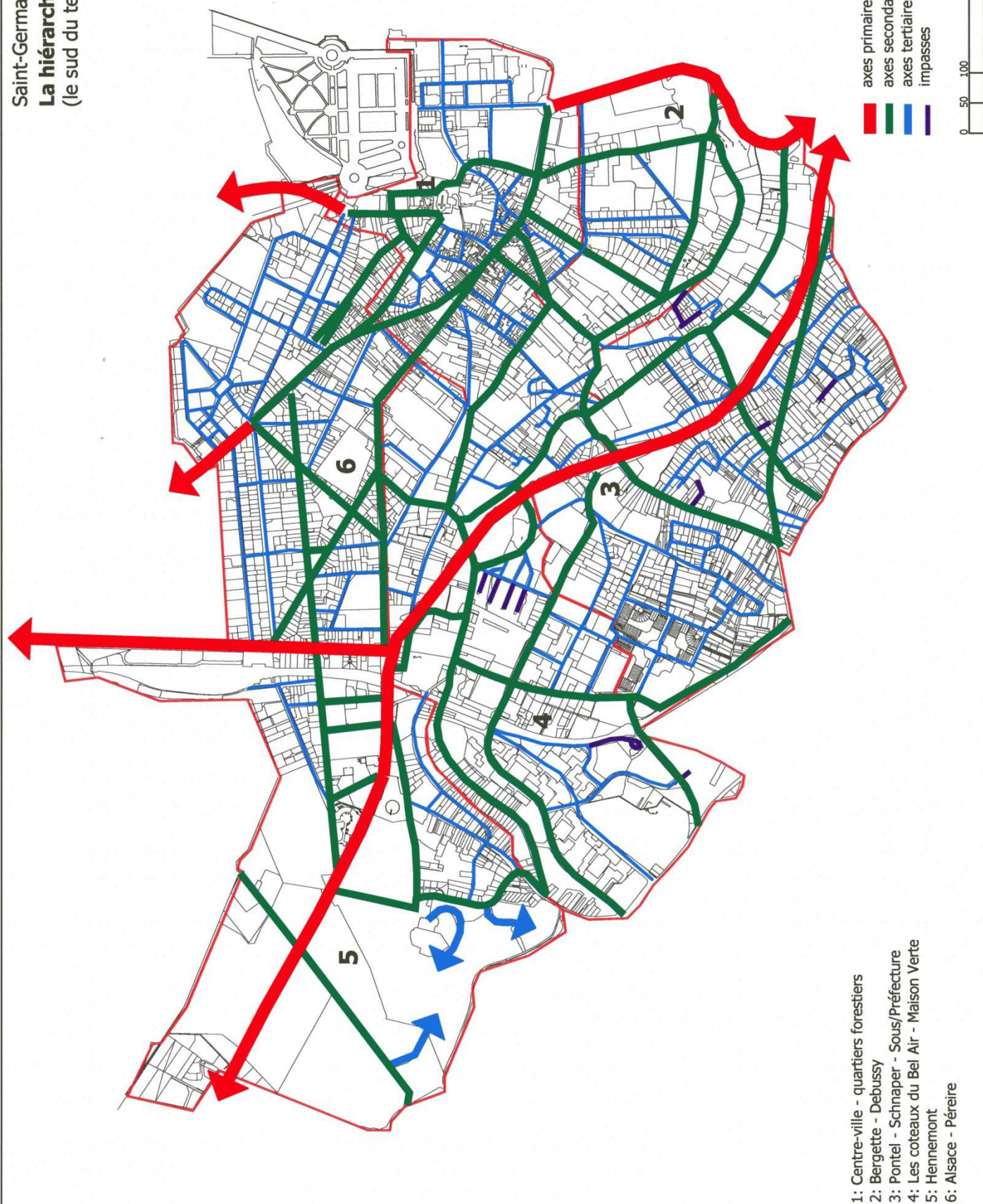
Le trafic local désigne le réseau routier de transit intercommunal mais également inter quartiers.

La RD 190 :

En provenance de Poissy, elle traverse la forêt, passe au sud du Camp des Loges, borde le quartier Goupil et arrive sur Saint-Germain-en-Laye par le quartier Alsace-Pérelle, puis le centre-ville pour ensuite se diriger vers Le Vésinet via la place Royale. La RD 190 draine 19820 véhicules par jour.

Ligne droite jusqu'à la place Jehan Alain, la RD 190, représentant une coupure dans la forêt, est assez rapide et marque un carrefour important en forêt avec la RN 184. Dans sa traversée du centre, la circulation est ralentie ; elle prend une forme plus courbe pour remonter plein nord en limite communale, en contre-bas du Pavillon Henri IV.

Saint-Germain-en-Laye
La hiérarchie des voies
 (le sud du territoire communal)



La RD 98 :

En provenance de la D 307 et de St-Nom-la-Bretèche, elle arrive par le quartier des coteaux du Bel-Air pour rejoindre la RN 13.

La RD 98 permet une liaison intercommunale et une irrigation du quartier Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture, séparé du reste de la ville au nord par la RN 13.

La RD 284 :

Cette départementale, très fréquentée, se trouve sur le plateau en forêt et limite l'est du Camp des Loges jusqu'à la RN 184. L'entrée dans la ville de cette voie (avenue des Loges) est marquée par la présence de la piscine intercommunale, doublée d'une aire de stationnement peu fonctionnelle, du croisement avec la RD 157 menant à Carrières-sous-Bois ainsi que par le bâti du quartier Alsace-Pérelle. La RD 284 se prolonge jusqu'à la place E. Détail mise en valeur par un aménagement floral. La RD 284, dans sa traversée du centre, borde le sud du Château, en passant par la place de Gaulle puis la place Royale pour rejoindre vers le sud, en limite du territoire communal, la RN 13.

La RD 284 fait partie d'un comité d'axe dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain. Elle draine 17437 véhicules par jour.

La RD 284 marque la liaison entre la nationale 184 et la ville. En ligne droite, elle sort de la forêt pour offrir une vue immédiate et remarquable du vieux St Germain et du château.

Dans sa traversée du centre, la circulation routière y est assez importante (transit entre Cergy-Pontoise et Versailles).

Au sud de la forêt, elle représente une axe dense très fréquenté, peu perméable aux circulations douces.

La RD 308 :

En provenance de Poissy, cette départementale permet de joindre Houilles, via Maisons-Laffitte et traverse le centre du territoire communal dans la forêt, en coupant la RN 184.

La RD 308 est un axe de desserte locale, assez emprunté, représentant une coupure centrale dans la forêt renforcée par le croisement avec la RN 184.

Les autres voies sont essentiellement des voies de desserte locales. Axes épousant la topographie du terrain, ils sont étroits dans la vieille ville et sont caractérisés dans la plupart des cas par un marquage de l'alignement avec un mur bahut ou des grilles et grillages doublés de haies.

Un trafic saturé

Aux heures de pointe, en semaine, la circulation le long de la RN 13 est fortement ralentie, voire complètement bloquée, notamment vers le carrefour des Migneaux (seul point d'entrée à l'A14 à Aigremont). Le carrefour du Bel Air avec la RN 184 en centre-ville ainsi que le carrefour de la Maladrerie (vers Chambourcy) sont les principaux points noirs de cet axe.

L'accroissement du trafic est la raison majeure de cette circulation difficile.

Par ailleurs, l'amélioration des conditions de circulation générales dans le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye passe par la réduction du trafic de transit et, pour le fonctionnement du pôle gare, par celle du transit d'heures de pointe non lié au rabattement. A l'heure de pointe la plus chargée du matin comme du soir, entre 4000 et 5000 véhicules entrent dans le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye par

les grands axes. 45% des véhicules sont retrouvés vers les postes de sorties (environ 2000) ; inversement, plus de la moitié sont des véhicules qui se rendent dans le centre-ville et y restent. La moitié de ce transit (soit 1000 véhicules) correspond à un mouvement nord-sud entre l'avenue des Loges et la place Royale, via la gare. Plus des deux-tiers du trafic transitant par la gare concernent la direction du Pont du Pecq (700) et un tiers la direction de la RN 13 (300).

Afin d'analyser les flux transitant à travers le centre de Saint-Germain-en-Laye, une enquête origine/destination a été réalisée en février 2003 aux heures de pointe. Les sept postes d'enquêtes étaient localisés : avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (RD 190), avenue du Général Leclerc (RD 284), rue de Fourqueux (RD 98), rue Léon Désoyer, avenue du Maréchal Foch (RD 190), avenue d'Alsace et avenue des Loges. Entre 8h00 et 9h00, sur les sept principales entrées comptabilisées, ont été recensés, en une heure, 4821 véhicules dont 2259 (46%) en sortie du centre-ville. Dans ces transits, on comptabilise un flux vers l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et le Pont Pompidou (727 véhicules). Le transit nord-sud est évalué à 287 véhicules qui évitent les retenues sur la RN 184 au niveau du carrefour du Bel Air.

Entre 17h20 et 18h20, sur les sept principales entrées comptabilisées, ont été recensés 4366 véhicules dont 1924 (44%) en sortie. Comme pour le matin, a été constaté un flux traversant vers et depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny en direction du Pont Pompidou et un flux de transit nord-sud (259 véhicules deux sens confondus). Des flux de demi-tours assez importants ont été relevés entre le poste avenue du Général Leclerc avec 51 véhicules légers et 40 poids lourds.

Saint-Germain-en-Laye est devenue un point de passage obligé pour de nombreuses voitures et camions par le biais de la RN 13 et la RN 184.

Le carrefour du Bel Air avec la RN 184 est un nœud routier important regroupant les flux vers Paris, Mantes-la-Jolie, Cergy-Pontoise et Versailles. Il entraîne de réels problèmes de circulation dans la ville aux heures de pointe. Afin de contourner ce point difficile, le trafic se reporte vers le centre-ville par l'avenue des Loges, la rue de la Surintendance et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (RD 284 qui draine 17437 véhicules/jour). L'étroitesse des rues et la présence de nombreux bus (rabattement vers la gare RER) créent des problèmes de circulation essentiellement aux heures de pointe. Cette problématique est analysée dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain.

De nos jours, trois propositions permettant d'alléger le trafic sont en cours d'étude : bouclage de la francilienne (A104), déviation de la RN 13 longue ou par l'A14 sans péage, avec en préalable le recalibrage de la RN 13 à l'entrée de Saint-Germain-en-Laye, enfin accéder à l'A14 facilement vers Paris.

Dans le centre-ville, dans le secteur à proximité de la gare RER , l'étroitesse des rues entraîne une capacité réduite pour écouler le trafic. Afin de fluidifier la circulation, de nombreuses rues ont été mises en sens unique. Ce plan de circulation crée des rues où la circulation tient une place prépondérante, en dépit des circulations douces. Le Plan de Déplacement Urbain, en cours d'étude, propose des solutions alternatives prenant en compte la place de la voiture, du piéton, du cycliste.

Les coupures urbaines

La Route Nationale 13

La RN13 est un axe impénétrable dans la partie sud-est de la ville... (photos 1-2)



1



2

... seuls points de passage le croisement avec la RD 98... (photo 3)



3



4

... et le carrefour de Bel-Air après lequel elle devient un axe ouvert sur la ville et prend le nom de rue du Président Roosevelt. (photos 4-5)



5



1

La Grande Ceinture



2

Construite entre 1871 et 1880, le chemin de fer de la Grande Ceinture ferme en 1939. En cours de rénovation (photos 3-4), la ligne structure la ville par son tracé. En surplomb, comme au-dessus des rues Saint-Léger ou dans le Centre urbain de Bel-Air (photos 1-2-3), elle présente une rupture plus marquée ailleurs, comme par exemple dans le quartier Alsace-Péire. (photo 3)



3



4

Les voies concernées par la loi Barnier

Pour maîtriser ce phénomène urbain, la loi du 2 février 1995 (article 52) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace : un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation.

Le principe d'inconstructibilité ne s'applique pas si les dispositions du plan local d'urbanisme prévoient des conditions d'intégration paysagères et architecturales de l'urbanisation le long de ces voies.

L'urbanisation de ces secteurs doit être étudiée et motivée aux regards de cinq critères : la qualité architecturale, l'urbanisme et le paysage, les mesures prises aux regards des nuisances et de la sécurité.

Ces mesures législatives ont également pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de villes. Elles visent à limiter l'urbanisation le long des axes routiers, sans continuités avec les villes et incitent les collectivités locales à mener une réflexion d'urbanisme avant leur aménagement.

A Saint-Germain-en-Laye, sont concernées par l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier) :

Principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de :

- L'A14,

Principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de :

- la RN 13,
- la RN 184,
- la RD 308,
- la RD 190,
- la RD 284

► LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte ferroviaire

L'inauguration de la première ligne de chemin de fer (voyageurs) « Paris-Saint-Germain-en-Laye » a eu lieu le 24 août 1837. Cette ligne s'arrête provisoirement au Pecq. Entre 1871 et 1880, le chemin de fer de la ligne Grande Ceinture voit le jour mais le trafic est interrompu le 15 mai 1939. En 1972, la ligne vers Paris est réaménagée et devient le RER A. (Aujourd'hui, l'ensemble de la ligne A du RER draine 1000000 de voyageurs par jour et jusqu'à 55000 par heure aux heures de pointe le matin).

Le RER A1 :

Il s'agit de la première ligne de banlieue (ligne A1). Elle a grandement contribué à l'édification de la ville que nous connaissons. Mise en service en 1837, elle a permis de sortir la ville de son isolement grâce aux liaisons rapides et fréquentes avec Paris. Elle a favorisé une urbanisation progressive hors des limites traditionnelles du village.

La gare RER s'est installée sous la place du château en 1970, place qui est le point de rencontre de l'ensemble du dispositif de transports en commun.

La gare RER est située dans un centre-ville dynamique sur un grand axe routier. Elle ne crée aucun effet de coupure grâce à des voies enterrées sur une grande longueur. Elle est dotée de parkings souterrains de grande capacité.

La gare est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La gare RER A est actuellement desservie par 107 trains (105 en départ) chaque jour ouvrable et 104 trains (102 en départ) les week-end et jours fériés. Elle voit transiter près de 35 000 voyageurs /jour (17739 entrants en 2001) dont de nombreux actifs (déplacements domicile-travail) ainsi que des étudiants, lycéens en internat, militaires et religieux,...

A moyen terme, la RATP prévoit de déplacer les appareillages de communication situés entre les voies principales ou de prolonger les voies

Dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye fait partie d'un comité de pôle afin d'améliorer l'offre et la qualité de service.

Le nord du territoire communal est parcouru par l'une des trois branches de la ligne A du RER en direction de Poissy, avec la gare RER du Grand Cormier.

En terme de trafic voyageurs sur le RER A, la gare de Saint-Germain-en-Laye se place juste devant celle de Cergy-Préfecture : la gare de Saint-Germain-en-Laye est donc un pôle important du réseau RER ouest.

Le pôle gare RER est très fréquenté et saturé par la circulation des autobus et des automobiles. La gestion de l'automobile et du système de transport en commun routier est à améliorer dans ce secteur par des actions d'aménagement ou de réorganisation des fonctionnalités de déplacements proposées dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain. Dans ce cadre, les enjeux sont donc de :

- **promouvoir l'usage des modes de déplacements alternatifs à l'usage de l'automobile et d'améliorer l'accessibilité aux gares en créant un maillage avec les autres modes de transports en commun,**
- **développer la mixité des fonctions urbaines autour de la gare,**
- **prévoir l'impact d'une prolongation de la voie de RER A1.**

La ligne SNCF de la Grande Ceinture :

Le projet de desserte de Noisy-le-Roi et de Saint-Germain-en-Laye a été déclaré d'utilité publique le 29 décembre 1993. Dans le cadre de la politique de développement des transports en commun de banlieue à banlieue, la mise en service de la Grande Ceinture Ouest (CGO) sera effective en 2004.

La réouverture de la ligne SNCF de la Grande Ceinture devrait offrir une nouvelle alternative à l'automobile. Cette réouverture permettra de gagner la capitale via St-Nom-la-Bretèche (liaison Saint-Germain-en-Laye/Noisy-le-Roi en 12 minutes).

Ce projet, en cours de réalisation, nécessite la rénovation des infrastructures ferroviaires sur près de 10 kms sur les communes de Saint-Germain-en-Laye, Fourqueux, Mareil-Marly, Saint-Nom-la-Bretèche et Noisy-le-Roi. Cette ligne est le premier tronçon d'un projet de plus grande envergure, inscrit au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 : la tangentielle ouest-sud (Grande Ceinture Ouest) reliant Achères (correspondance RER A) à Melun, via Versailles (correspondance RER C), Massy (RER B et TGV) et Corbeil (RER D) et desservant 36 communes de la banlieue parisienne.

A Saint-Germain-en-Laye, la ligne, en arrivant de Fourqueux parcourt le sud de la zone urbanisée (entre le plateau du Bel Air et le Centre Urbain du Bel Air) pour se diriger vers le nord (quartier Hennemont). La ligne de la Grande Ceinture compte deux gares à Saint-Germain-en-Laye : la gare de la Grande Ceinture, située place Christiane Frahier, au nord du quartier Hennemont, aux abords de la RN 184 et la gare Bel Air installée entre le plateau du Bel Air et le Centre Urbain du Bel Air.

Dans le cadre de la rénovation de la ligne de Grande Ceinture ouest, les gares de « Saint-Germain-Grande-Ceinture et Bel Air » devaient, selon les données issues de la modélisation de la SNCF (2002), accueillir respectivement 1058 et 640 montants par jour lors de la mise en service de la ligne. La zone d'attractivité concernera essentiellement les quartiers limitrophes et Fourqueux, les montants utilisant principalement la marche et le bus pour rejoindre les gares.

Une réflexion sur l'accessibilité multimodale des futures gares a été menée par la DDE des Yvelines avec notamment l'inscription de la gare Bel Air dans le projet d'aménagement de la ZAC du Centre Urbain du Bel Air (logements collectifs, résidences étudiantes, activités tertiaires/hôtelières, commerces, équipements publics).

L'ouverture de la ligne de la Grande Ceinture devrait dans une certaine mesure permettre de diversifier l'offre de transport, d'irriguer les quartiers nord (Hennemont et Alsace-Pereire) et sud (Coteaux du Bel Air/Maison Verte ainsi que les abords des quartiers Pontel-Schnapper-sous-Préfecture et Bergette-Debussy), et d'offrir une nouvelle alternative à l'automobile.

Les nuisances sonores pouvant être engendrées par le passage des trains sur cette ligne seront dans l'ensemble (mais à quelques exceptions près) minimisées puisque la voie est essentiellement réalisée en déblai ou en surplomb par rapport à l'environnement immédiat. Une étude bruit liée à l'ouverture de la ligne Grande Ceinture a été réalisée.

Les transports collectifs routiers

Les transports collectifs routiers sont principalement organisés en fonction des migrations alternantes de la population active travaillant à l'extérieur de la commune.

Le système de transport collectif routier sur le pôle gare est de plus en plus important et diversifié. La gare routière est éclatée en quatre sous-ensembles (rue Thiers, place A Malraux rue de la Surintendance devant le Château et la gare routière).

Une vingtaine de lignes de transport public sont en terminus à la gare et on y trouve également un service privé de ramassage d'entreprise (Glaxo à Marly) ainsi que des autocars de tourisme. Globalement, chaque jour environ 500 bus circulent dans le secteur de la gare avec à l'hyperpointe jusqu'à 20 voire 22 bus pratiquement en même temps sur le pôle. Il est à noter que de plus en plus de bus roulent au gaz.

Saint-Germain-en-Laye



Le système de transport se décompose lui-même en deux réseaux distincts :

- les services spéciaux scolaires organisés par :
 - le SIVOM du Pincerais et assurés par la société Voyage St-Michel (un circuit pour une quarantaine d'élèves à destination du collège des Hauts Grilleux, de l'école Notre Dame de Saint-Germain-en-Laye)
 - la commune de Saint-Germain-en-Laye et transportés par Les Courriers de Seine et Oise (deux circuits desservant deux collèges, quatre écoles et deux lycées de la commune soit 118 élèves)
 - la commune de Villennes-sur-Seine assurés par Les Voyages Tourneux (deux circuits pour 80 élèves à destination du lycée international et de l'Ecole Notre Dame de Saint-Germain-en-Laye).
- les lignes régulières :
 - le réseau urbain de Saint-Germain-en-Laye (8 lignes plus un service de nuit desservant tous les arrêts de la CGEA à Saint-Germain-en-Laye) qui dessert également Fourqueux, Aigremont et Chambourcy.
 - Ligne A (Saint-Germain-en-Laye/Lycée de Vinci à Saint-Germain-en-Laye RER)
 - ligne B (Chambourcy collège/Aigremont, rue de l'Abreuvoir/Saint-Germain-en-Laye, RER)
 - ligne BC (Chambourcy/Aigremont/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne C (Saint-Germain-en-Laye Hennemont au RER)
 - ligne F (Fourqueux à Saint-Germain-en-Laye RER)
 - ligne M (Saint-Germain-en-Laye Lycée Vinci au RER)
 - ligne S (Saint-Germain-en-Laye Lycée Vinci, Gaudines, RER)
 - ligne T (Saint-Germain-en-Laye, 4 chemins, sous Préf, RER)
 - un réseau interurbain d'une quinzaine de lignes desservant un bassin large autour de Saint-Germain-en-Laye (entre autres Versailles, Poissy, Meulan, Les Mureaux,...).
 - ligne 1 (Versailles-Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 2 (Maisons-Laffitte/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 8 (Poissy-Chambourcy-Aigremont)
 - ligne 5 (Conflans-Ste-Honorine/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 13 (St-Quentin-enYvelines/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 14 (Maule/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 15 (L'Etang-la-Ville/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 3 (Meulan/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 21 (Les Mureaux/ Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 22 (Mantes-la-Jolie/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 23 (Les Clayes sous Bois/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 24 (Poissy/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 26 (Verneuil/Saint-Germain-en-Laye)
 - ligne 7SG (Sartrouville/Saint-Germain-en-Laye)
 - 258 (La Defense/Saint-Germain-en-Laye)
 - 10 (Marly-le-Roi/Saint-Germain-en-Laye)

Ces deux réseaux sont exploités par le groupe Connex et ses filiales.

Les niveaux de service sont très hétérogènes d'un système à l'autre avec des lignes à 10 mn d'intervalle (en pointe) jusqu'à quelques passages par jour.

Les transports internes à la ville sont organisés, gérés par la ville et assurés par la CGEA CONNEX et supervisés par le STIF.

Les dessertes réalisées par la ville sont le ramassage scolaire des enfants de la gare d'Achères et de Fromainville scolarisés à Frédéric Passy (avec participation du Département à hauteur de 60%) ainsi que celui d'une partie des enfants domiciliés dans le quartier Pontel / Schnapper / Sous-Préfecture et scolarisés rue Schnapper.

Une ligne RATP (258) assure une desserte de Saint-Germain-en-Laye à La Défense en complément de l'offre RER. Cette ligne fait partie d'un comité d'axe dans le cadre de l'élaboration du Plan de Déplacement Urbain. Il en est de même pour l'axe 12 de la Connex.

De plus, un site propre pour les bus a été réalisé partiellement par le Conseil Général le long de la RD 190 afin de relier Poissy à Saint-Germain-en-Laye.

Le système bus est globalement encore peu accessible aux personnes à mobilité réduite.

La commune est très bien desservie par le réseau de transport en commun routier. En effet, la fréquence de ces transports est satisfaisante et de nombreux arrêts se répartissent sur l'ensemble de la zone urbanisée.

La voirie du pôle gare RER est fortement fréquentée par les bus. Une grande part du trafic emprunte l'avenue du Général Leclerc (RD 284). Ces bus sont confrontés au problème de dépose-minute associé aux établissements scolaires implantés sur la RD 284. L'hypercentre de Saint-Germain-en-Laye est moins traversé par les bus.

Le rôle de ville-centre est conforté par une bonne desserte en transports en commun routier et ferroviaire :

- RER A et réseau de bus : pôle majeur dans le réseau de transports collectifs de l'ouest parisien,
- gare RER : première gare en terme de trafic des branches ouest du RER A,
- réouverture de la ligne SNCF de Grande Ceinture qui devrait dans une certaine mesure permettre d'alléger la gare RER et d'apporter une nouvelle solution en terme de desserte, notamment pour les quartiers Hennemont et Coteaux de Bel Air.

► LE STATIONNEMENT

L'attractivité et la résidentialité de Saint-Germain-en-Laye conduisent à une forte présence de l'automobile. En effet, le parc automobile est important à Saint-Germain-en-Laye puisque 53,76%, soit plus de la moitié des ménages de la ville disposaient au moins d'une voiture en 1999, ce qui avoisine les moyennes départementales.

Seuls 22,76 % ménages n'étaient pas motorisés. La desserte de la commune par les transports en commun (RER A, Bus) explique que 23,44% seulement d'entre eux possèdent au moins deux voitures automobiles, ce qui est largement inférieur à la moyenne départementale.

Pourcentage de ménages ayant ou non une voiture à Saint-Germain-en-Laye

1999	Nombre total de ménages	Pourcentages de ménages ayant ... voitures		
		0 voiture	1 seule voiture	2 voitures ou +
St-Germain	15830	22,76%	53,79%	23,44%
Yvelines	503096	14,55%	51,32%	34,12%

source : INSEE

2058 actifs saint-germanoïses, soit 12,26% des actifs, utilisent deux modes de transport pour se rendre sur leur lieu de travail (essentiellement voiture et transport en commun).

Environ 1700 véhicules/jour transitent par le pôle gare/centre-ville pour assurer la fonction dépose/reprise de passager. 20% des places du parking du Château (soit environ 250) sont utilisées par des abonnés en correspondance RER. 75% des places de la piscine sont utilisées pour le rabattement (soit environ 170 places).

Plusieurs parcs de stationnement privés et sept publics offrent au total un peu plus de 3500 places (le parking du Château 1244 places, Pologne 223 places, des Coches 242 places, Pompidou 120 places, de la place du Marché Neuf 126 places, Centre Hospitalier 400 places, la piscine intercommunale 282 places, des supermarchés ATAC 50 places et Monoprix 144 places).

Le stationnement est donc présent sur l'ensemble du territoire communal. L'ensemble des places du centre ville, tant en parkings que sur voirie, est réservé au stationnement (réglementé et payant). Face à une demande toujours plus importante, celles-ci sont toujours insuffisantes.

Des parkings deux roues sont proposés sur l'ensemble du centre-ville : centre administratif, près du RER, parc à cycles près du château, square Léon Désoyer, rue de Pologne, du Vieux Marché, à la Farine, de Paris, Collignon, de Poissy, square Bouvet, jardins de Feuillancourt, centre technique municipal, parc de la Charmeraie,...

L'offre en stationnement est importante à Saint-Germain-en-Laye mais encore insuffisante.

Une réflexion est à mener en conformité avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain en vue d'imaginer des solutions permettant le désengorgement de la ville et la desserte du commerce.

► LES CHEMINS CYCLABLES ET PIETONNIERS

Le réseau piétonnier :

Il existe un certain nombre de passages piétons qui, associés aux trottoirs des principales voies de communication, favorisent des chemins de traverses. Ces circulations sont essentiellement présentes dans le quartier du ru de Buzot.

Le réseau cyclable :

Sur les principaux axes, les cyclistes bénéficient à Saint-Germain-en-Laye d'aménagements cyclables, différents selon la configuration des voies et leur situation au sein des quartiers.

Il existe quatre types de dispositifs : les pistes cyclables bi-directionnelles en site propre, les bandes cyclables, les axes partagés et les contre-allées cyclables.

Un réseau cyclable en centre ville, composé de trois axes, permet de favoriser l'usage du vélo et de partager l'espace.

Les itinéraires de ce réseau sont les suivants :

- **Un axe central** composé de la rue Léon Désoyer, rue de Pologne, rue du Vieux Marché, rue de Paris et rue du Maréchal Lyautey.
- **Un axe sud** composé de la rue Giraud Teulon, de la rue Alexandre Dumas, de la rue des Ursulines, de la rue Voltaire, de la rue du Maréchal Joffre, de la place Lamant, de la rue d'Ourches et de la rue du docteur Maurice Larget.
- **Un axe nord** composé de l'Avenue Le Nôtre, des rues des Bûcherons, de Lorraine, Henri Bertrand, d'Ayen, Hennemont, Ampère et de la contre-allée de l'avenue du Maréchal Foch.
-

Il existe en outre trois pistes cyclables en site propre qui viennent compléter le réseau existant :

- Avenue Gambetta (près de la place Royale)
- Avenue Carnot (menant à la gare de la Grande Ceinture)
- Avenue St-Fiacre (voie de desserte de la ZAC du Bel Air).

Ces aménagements permettent de relier les pôles importants de la ville tels que commerces, administrations et écoles.

Ils assurent également une liaison avec le domaine forestier, par la boucle en forêt qui emprunte la route de la mare à la douzaine et permet de relier la piscine intercommunale et la forêt, qui compte de nombreuses voies pédestres utilisables à vélo.

D'autres tronçons de bandes cyclables existent rue du président Roosevelt et le long de la RN 13 ; ils permettent une liaison vers la commune de Chambourcy.

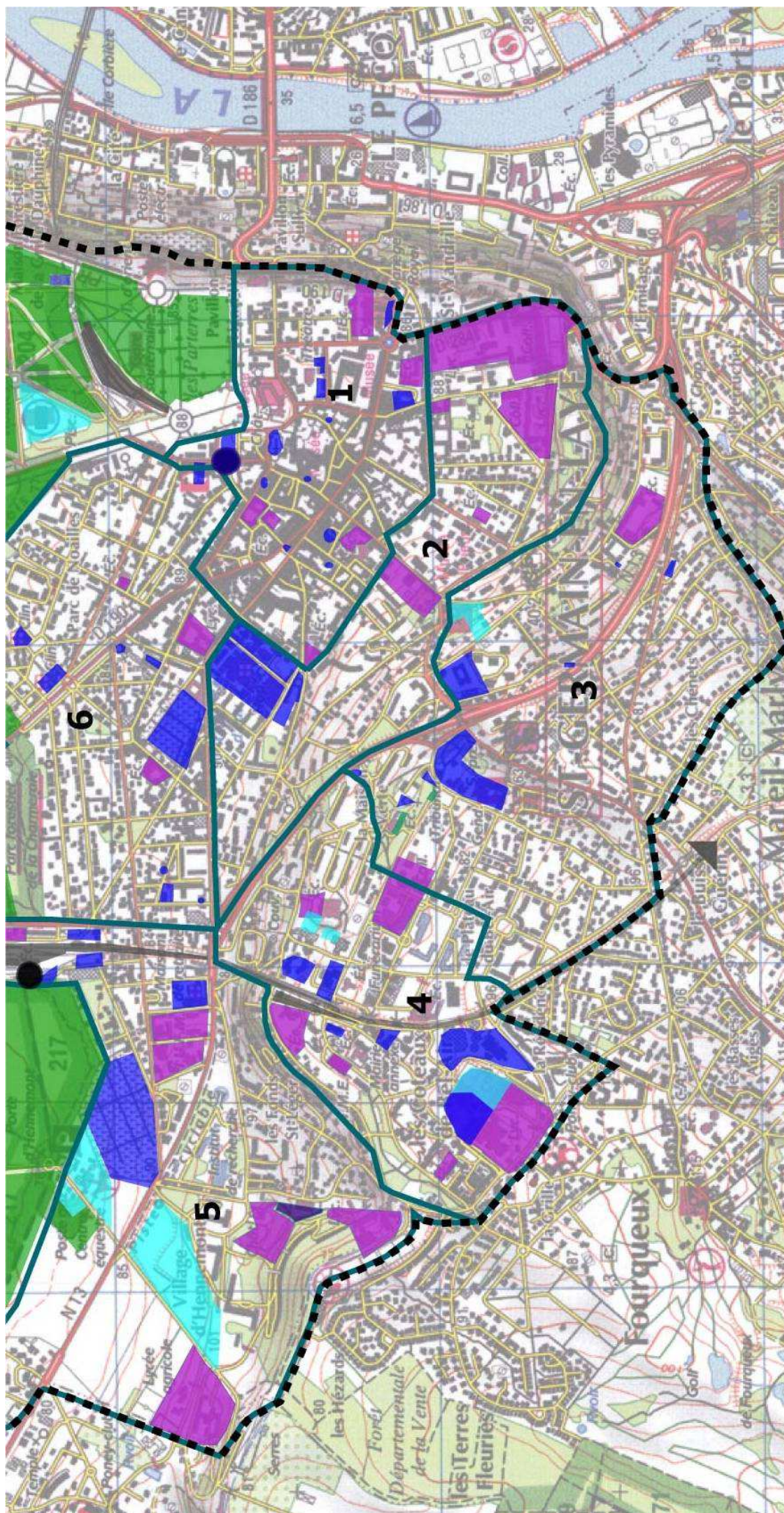
L'offre en stationnement à destination des deux roues n'est cependant pas suffisante, entraînant des pratiques de stationnement anarchiques, parfois peu sécurisantes ou inesthétiques.

Des réseaux piétonniers et cyclables bien développés nécessitant d'être renforcés afin :

- d'assurer la sécurité de l'usager (quartier d'Hennemont, le long de la RN 13, Alsace-Pereire, aux abords de la RD 190 et Bergette-Debussy, le long de la RD 284),
- d'inviter à emprunter ces cheminements en ville et vers la forêt,
- de relier entre eux les quartiers.

Synthèse des équipements d'infrastructures :

- des liaisons routières et des transports collectifs (RER A et réseau de bus) qui placent St-Germain au cœur du réseau régional,
- une bonne desserte routière et ferroviaire qui devrait se renforcer avec l'ouverture de la ligne de la Grande Ceinture,
- un territoire bien maillé facilitant la perméabilité de la ville,
- des circulations douces très utilisées, axées sur le vélo, qui irriguent la ville et le cheminement vers la forêt,
- une circulation difficile aux heures de pointe : carrefour Bel Air et RN 184 et les accès autour de la RN 13 (deux points de franchissement automobile),
- une gestion difficile de la voiture sur un territoire urbanisé restreint et en particulier dans les rues étroites du centre-ville (importance du trafic scolaire),
- des stationnements et une circulation difficiles place Charles de Gaulle liés au terminus du RER A1 implanté en plein centre-ville et aux nombreuses lignes de bus venant s'y greffer,
- des circulations de transports en commun entravées par la densité du trafic,
- des axes départementaux fortement empruntés, voire saturés à certaines heures, nuisant à l'animation urbaine,
- Une circulation piétonne et cyclable souffrant de la forte présence de l'automobile,
- des solutions aux problèmes de stationnement, de saturation de transit devant être résolues par le Plan de Déplacement Urbain permettant également d'améliorer la qualité de l'offre de service des transports en commun et de renforcer les circulations douces,
- la commune de Saint-Germain-en-Laye est concernée par le projet de liaison souterraine à 225.000 volts reliant le poste de Nanterre à celui des Nourottes.



Saint-Germain-en-Laye

Les équipements publics

(le sud du territoire communal)

EQUIPEMENTS PUBLICS

- équipements publics
- équipements scolaires
- équipements de sports et loisirs

ESPACE NATUREL

- espace forestier: forêt domaniale

EMPRISE FERROVIAIRE

- voies ferrées
- gare RER
- projet de réouverture de la gare de la Grande Ceinture

LES QUARTIERS

- 1 Centre-ville / quartiers forestiers
- 2 Bergette / Debussy
- 3 Pontel / Schnapper / Sous-préfecture
- 4 Côteaux du Bel-Air / Maison-Verte
- 5 Hennemont
- 6 Alsace / Péreire

2 - LES AUTRES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

► LES STRUCTURES SCOLAIRES

L'implantation de nombreux établissements scolaires publics et privés à Saint-Germain-en-Laye explique que presque 20 000 jeunes de toute la région y soient scolarisés.

A la rentrée scolaire 2002 – 2003, la commune de Saint-Germain-en-Laye compte :

- 12 écoles maternelles et 10 écoles élémentaires publiques,
- 2 écoles maternelles et 3 élémentaires privées,
- 5 collèges publics,
- 4 collèges privés,
- 4 lycées publics,
- 3 lycées privés,
- 4 établissements techniques publics,
- 3 établissements professionnels publics,
- 4 établissements techniques privés,
- 1 établissement professionnel privé,
- 7 établissements supérieurs publics,
- 3 établissements supérieurs privés.

La présence, sur le territoire, du lycée international, établissement voué à l'enseignement multilingue (11 sections nationales), explique en partie la dimension internationale de la ville. L'origine de ce lycée remonte à la création en 1952 d'une école destinée aux enfants du personnel du commandement des forces alliées en Europe.

Etablissements scolaires à Saint-Germain-en-Laye en 2003

Etablissements scolaires	Nombre de classes	Elèves saint-germanois	Elèves extra-muros
Ecoles maternelles			
Publiques	53	1463	41
Privées	/	139	90
Total	/	1602	131
Ecoles élémentaires			
Publiques	103	2006	562
Privées	/	393	399
Total	/	2399	961
Collèges			
Publiques	/	1670	2036
Privées	/	429	1621
Total	/	2099	3657
Lycées			
Publics	/	924	1771
Privées	/	247	1081
Total	/	1171	2852
Etablissements techniques			
Publics	/	107	980
Privés	/	45	485
Total	/	152	1465
Etablissements professionnels			
Publics	/	97	578
Privés	/	36	277
Total	/	133	855
Etablissements supérieurs			
Publics	/	115	1213
Privés	/	21	211
Total	/	136	1424
TOTAL	/	7692	11345

Source : fichier communal

Saint-Germain-en-Laye présente un pôle d'équipements scolaires important et de renommée internationale drainant de nombreux élèves des environs. Parmi les 19037 enfants scolarisés à Saint-Germain-en-Laye, 7692 résident dans la commune et 11 345 dans des communes voisines.

Afin d'absorber le surnombre d'effectif des collèges de Saint-Germain-en-Laye, de Marly-le-Roi et de Maisons-Laffitte, le Département sera amené à se prononcer sur la réalisation d'un collège de 600 places dans une des communes périphériques de Saint-Germain-en-Laye.

19 restaurants scolaires sont implantés à Saint-Germain-en-Laye. De nos jours, un restaurant permettant d'accueillir 400 à 800 places est à l'étude au sein de l'IUFM.

Environ 13582 élèves fréquentent ces cantines.

Etablissements (restauration scolaire)	Nombre de ½ pensionnaires
Elémentaires villes	1500
Cours du Prieuré	150
Collèges des Hauts Grillets	550
Lycée technique Léonard de Vinci	595
Ecole St-Thomas	690
Collège C Debussy	884
Collège M Roby	970
Lycée JB Poquelin	1240
Lycée J Albret	1427
Lycée International	1900
Institut Notre Dame (primaire et secondaire)	1700
St-Erembert	1100
St-Augustin	260
Légion d'Honneur	430
IUFM	0
Lycée Agricole et Horticole	186
Ecole Internationale de Coiffure des Yvelines	0
ITEVEC	0
Sup de Vente	0
Institut Sup de Commerce et de gestion	0
Total	13582

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Un nombre de restaurants scolaires satisfaisant par rapport à la demande.

► LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES

Les équipements administratifs et de services sont très nombreux dans la commune du fait de son statut de sous-préfecture des Yvelines. Ces derniers sont éclatés sur l'ensemble du territoire.

Type d'équipement	Nombre	Localisation
Poste	3	Bd de la paix, place du Marché Neuf, 24 rue du Vieil Abreuvoir
Pompiers	1	Coteaux du Bel Air
Impôts (trésorerie principale et centre des impôts)	2	trésorerie principale : rue S. Mony centre des impôts : Bd de la Paix
Gendarmerie	1	Rue du Panorama
Commissariat de police	1	Rue de Pontoise
Sous-préfecture	1	Rue du Panorama
Tribunal d'instance	1	Rue de la Maison verte
Police municipale	1	Rue L. Désoyer
Mairie (Hôtel de Ville, Centre administratif, mairie annexe)	3	Hôtel de Ville : rue Pontoise Centre administratif : rue L Désoyer Mairie annexe : centre commercial coteaux de Bel Air
Syndicats intercommunaux	9	/
Bureau d'information municipale	1	Rue au Pain
ANPE	1	Rue Schnapper
Centre hospitalier	1	Rue Baronne Gérard
Caisse primaire d'assurance maladie	1	Rue des Joueries
CAF	1	Rue du Prieuré
EDF	0	Bureau supprimé

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Des équipements administratifs et de services répartis sur l'ensemble du territoire communal

► LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

Les équipements socioculturels sont assez nombreux sur la commune, dispersés et répartis de manière inégale sur l'ensemble du territoire. Ces derniers permettent d'accueillir les nombreuses associations St-Germainoises (255 aux thèmes variés : associations patriotiques, arts, accueil, animaux, bien-être, consommations, cultes, culture, droits de l'homme, entreprises, environnement, étrangers, europe, famille, femmes, formation, handicapés, jeunes, jumelages, loisirs, musique, parents d'élèves, propriétaires, résidents, retraités, santé, social, sports, théâtre, tiers monde).

Equipements	Superficie	Localisation
Théâtre A. Dumas	703 places	Rue Henri IV
Salle J Tati (salle de conférences)	400 places	Rue Danès de Montardat
Salle du Colombier	120 m ²	Rue du Pdt Roosevelt
2 Salles de réception	/	Hôtel de Ville, Le Colombier
Manège Royal (salle d'exposition)	900 pers	Place Royale
Ecole Nationale Musique	850 élèves	Rue du Maréchal Joffre
Maison des Associations	508 m ²	Rue de la République
Salle multimédia publique	/	Hôtel de Ville
Musée Claude Debussy (fréquentation annuelle en 2002 : 5278 personnes) Office de tourisme	438 m ² 75 m ²	Rue au Pain
La Clef, centre culturel	2000 m ²	Rue de Mareil
Bibliothèque centrale	896 m ²	Rue Henri IV
Bibliothèque du Bel Air	430 m ²	Rue de l'Aurore
Bibliothèque 007	785 m ²	Place des Anciens Combattants
cinéma	5 salles	Rue du Vieux Marché
Musée des Antiquités nationales	9530 m ² dont 2546 m ² expo permanente et 393 m ² expo temporaire	Place Charles de Gaulle
Musée Maurice Denis	2990 m ² dont 225 m ² collections permanentes	Rue Maurice Denis
La Soucoupe	550 m ²	Bd H. Berlioz
Centre Social St-Léger	433 m ²	Rue St-Léger
Centre Schnapper	234 m ²	Rue Schnapper
Musée Véra	174 m ²	Rue Henri IV

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Des équipements culturels essentiellement implantés dans les quartiers du Centre-Ville et Bergette-Debussy à développer de manière plus harmonieuse dans l'ensemble des quartiers notamment dans le quartier Maison Verte afin d'animer ce dernier.

► LES EQUIPEMENTS SOCIAUX ET DE SANTE

La commune est dotée d'équipements sociaux :

- deux aux abords du centre (espace territorial rue Armagis, l'arbre à pain rue d'Hennemont)
- trois aux abords de la RN 13, de part et d'autre de la place de la Fontaine Ste-Catherine (Caisse d'Allocations familiales, centre d'accueil d'urgence) et rue St-Léger (centre social)
- un rue Berlioz, au sud de la zone urbanisée (centre social)
- Un centre médico-scolaire est implanté rue André Bonnenfant.

Par ailleurs, même s'il n'existe pas de schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, conformément à la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, différentes associations ou structures publiques répondent, à Saint-Germain-en-Laye, aux besoins spécifiques des personnes handicapées, selon la nature de leur handicap et leur âge (Association « Les Chemins de l'Eveil », Centre Médico Psychopédagogique, Foyer Scolaire, Association A.C.S.O.R. - I.M.P.P. « les Glycines », Mutuelle Vivre Ensemble, ...). Des aménagements facilitant la vie des handicapés ont été créés en ville.

Quelques équipements de santé sont implantés sur le territoire :

- Cliniques Louis XIV et Marie-Thérèse au nord de la zone urbanisée, entre les places Louis XIV et Place Vauban. Ces dernières, insérées dans le tissu urbain, doivent être mises aux normes de sécurité.
- Le Centre Hospitalier Intercommunal Poissy/Saint-Germain-en-Laye (rue Armagis). Ce dernier est le premier établissement de l'Ile-de-France après l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (1500 lits et 4000 personnes employés dont 600 médecins). A Saint-Germain-en-Laye, l'hôpital est spécialisé en chirurgie pédiatrie, otorhinolaryngologique, chirurgie gynécologique, diabéto-endocrinologie, pneumologie et médecine nucléaire. L'hôpital propose également une maternité et un service de néonatalogie. La desserte de l'Hôpital depuis la rue Armagis pose des problèmes de stationnement.

Le corps médical est très bien représenté sur la commune et implanté sur toute la zone urbanisée : nombreux médecins généralistes, ou spécialisés dans des domaines variés (l'acupuncture, l'homéopathie, l'allergologie, l'anatomie et cytologie pathologiques, l'anesthésie, l'angéiologie, la cardiologie, la cancérologie, la chirurgie, la dermatologie, l'échographie, l'électromyographie, l'électroradiologie, l'endocrinologie, la chirurgie plastique, la gynécologie médicale et obstétrique, ophtalmologie, neurologie, orthopédie, pédiatrie, psychiatrie, chirurgiens-dentistes,...) masseurs kinésithérapeutes, infirmières, ...

Les services médicaux et paramédicaux sont relativement conséquents et implantés dans toute la zone urbanisée : 14 pharmacies, 4 laboratoires d'analyses, 5 vétérinaires,

La commune est dotée de nombreux équipements sociaux et de santé diversifiés communaux et intercommunaux.

Afin de maintenir les équipements existants et de les renforcer, deux équipements de santé (cliniques Louis XIV et Marie-Thérèse) doivent se mettre aux normes de sécurité. Par ailleurs, le devenir de l'actuel hôpital est à l'étude.

► LES EQUIPEMENTS DE PETITE ENFANCE

La commune dispose de 10 établissements de petite enfance :

- 2 crèches/halte garderie et 2 haltes garderies (286 berceaux),
- 221 berceaux crèches,
- 65 berceaux halte garderie
- 1 relais assistante maternelle gérant 1000 enfants par mois (structure n'étant pas un lieu d'accueil)

Les 10 établissements accueillant la petite enfance

Etablissement	Nombre de berceaux agréés
Berlioz	70
Barratin	62
Schnapper	23
Pologne	18
Saint-Léger	12
Les Coches	16
Prieuré	20 (15 halte-garderie et 5 crèches)
Halte Danès	20
Halte F. Liszt	20
Bel Air	25 (15 crèches et 10 halte-garderies)

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Des établissements de petite enfance répondant à la demande mais encore insuffisants.

► LES EQUIPEMENTS ET SERVICES POUR PERSONNES AGEES

A Saint-Germain-en-Laye, un bon nombre d'établissements permet d'accueillir les personnes âgées.

Fin 2003 ouverture de la résidence des Jardins de Cybèle, rue de l'Aurore au Centre Urbain du Bel Air (44 lits pour personnes âgées dépendantes et 2 lits en accueil de jour, 21 lits pour une unité Alzheimer et 4 places en accueil de jour).

Type établissements	nombre	Capacité d'accueil	localisation
Foyer logement	1	75 studios	Rue Schubert
Clubs : - Collignon, - Louis XIV - Berlioz	3	30 100 70	- rue Collignon - rue d'Alsace - rue Schubert
Résidence Louis XIV	1	27	Rue d'Alsace

➔Etablissements privés à but lucratif ➤ Maisons de retraite (privées) - Les Jardins de Cybèle - Résidence St-Germain ➤ autres - Le St-Germain - Hespéride rue des Coches ➔Etablissement privés associatifs - Maison de retraite Les Augustines - Maison de retraite	2	71 60	- rue de l'Aurore - rue Foch
	2	- -	- rue de Tourville - rue des Coches
	2	72 104	- place Lamant - Château du Val
Maisons de retraite (publiques) - Bon Repos, centre hospitalier - centre de séjour « Rôpital Anquetin » pour personnes âgées dépendantes	2	98 dont 58 en section de cure médicale 65	- rue Pasteur
- centre de séjour « Nivard-Viailler »		43	- rue Baronne Gérard

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Une offre diversifiée en établissements pour personnes âgées.

► LES EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Sur le territoire communal, les équipements sportifs et de loisirs sont relativement nombreux et dispersés.

Type d'équipement	Nombre		Localisation
	public	privé	
Stade municipal	1	0	Stade des Loges, avenue Kennedy
Court de tennis couvert	4	0	Stade des Loges
Court de tennis non couvert	25	0	Stade des Loges, COSEC du Bel Air, La Clef
Gymnase	2	4	Rues d'Alger, Schnapper, Armagis, Jeanne d'Albret, Saint-Erembert, et Notre-Dame
Piscine couverte	1	0	Avenue des Loges
Mur d'escalade	0	1	Lycée M Roby
Golf 18 trous	1	0	RN 190
Salle de musculation	1	0	Piscine
Boulodrome	1	2	Stade des Loges, avenue Foch et Bel Air
Terrain de football	6	0	Stade des Loges et la Colline
Tennis de table couvert	2	0	COSOM et terrain de la Colline
Aires de jeux	8	0	Parc du Château, la Charmeraie, Jardin aux Oiseaux, rues L. Désoyer, Schnapper, St-Léger et place Louis XIV, cour Larcher, Square G. de Nerval
Salle de danse	2	2	COSEC, La Clef, rues Ampère et de Breuvery
Complexe sportif	2	0	COSEC, bd de la paix et COSOM rue Liszt
Centre équestre	0	3	La Jonction, rue Franklin et Ferme des Noyers
Terrain de hockey sur gazon	1	0	Stade des Loges
Terrain de rugby	1	0	Stade des Loges
Skate parc	1	0	Rue Claude Chappe

(Source: Mairie de Saint-Germain-en-Laye)

Certains quartiers tels que Coteaux du Bel Air/Maison Verte ou encore Hennemont présentent des équipements de sports et loisirs. Il en est de même au nord du territoire communal.

Synthèse des équipements et services publics :

- ✓ Une fonction d'enseignement et de formation publique et privée bien répartie sur la commune et affirmant son rôle de ville-centre
- ✓ Une répartition des équipements sur l'ensemble de la ville permettant de créer une mixité des fonctions, de renforcer l'identité des quartiers et de favoriser les relations inter-quartiers
- ✓ Un bon niveau d'équipements à vocation communale et intercommunale à maintenir et à conforter :
 - administratifs/services,
 - sociaux et de santé,
 - de petite enfance,
 - pour personnes âgées,
 - de sport et de loisirs.
- ✓ Des besoins spécifiques en terme d'équipements :
 - sportifs (notamment pour le lycée agricole) et de loisirs afin d'animer certains quartiers (Maison Verte, Bel Air, Coteaux Nord)
 - de santé (cliniques Marie-Thérèse et Louis XIV)

CHAPITRE 6 - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1 - LA POPULATION ACTIVE

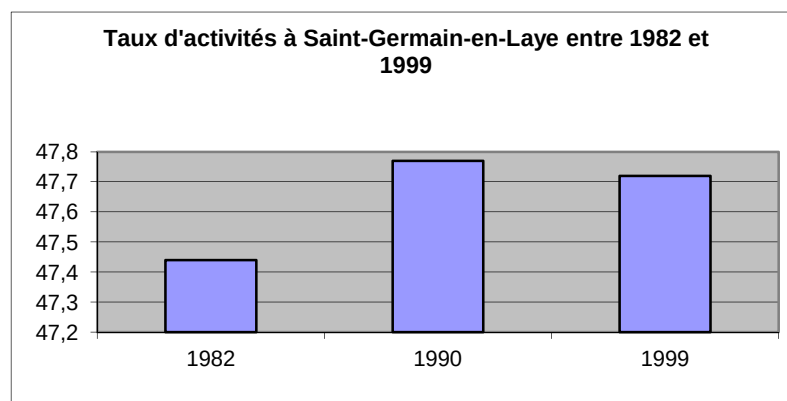
► L'EVOLUTION DU TAUX D'ACTIVITE

Taux d'activités de la population (*population active totale*/population totale*)

	Saint-Germain-en-Laye						Yvelines	Ile de France
	1982		1990		1999		1999	1999
	total	%	total	%	total	%	%	%
total	18213	47,44	19084	47,77	18194	47,72	48,55	50,15
hommes	10311	56,83	10465	55,56	9701	53,90	53,31	54,37
femmes	7902	39,03	8619	40,81	8493	42,19	43,97	46,18

source: INSEE

(*y compris les chômeurs)



Entre 1982 et 1999, on constate une augmentation du taux d'activité à Saint-Germain-en-Laye. Cette tendance démontre le dynamisme communal.

Le taux d'activité féminin est élevé.

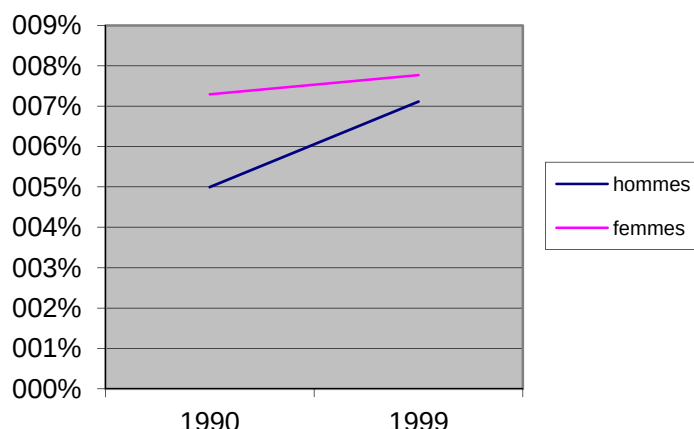
► L'EVOLUTION DU CHOMAGE

Taux de chômage en %

	total	taux	hommes	taux	femmes	taux
1982	1022	5,61%	/	/	/	/
1990	1144	6,03%	516	4,99%	628	7,29%
1999	1345	7,42%	685	7,11%	660	7,77%
Yvelines (1999)	/	8,69%	/	8,27%	/	9,17%
Ile de France (1999)	/	11,52%	/	11,32%	/	11,75%

Source: INSEE

Evolution du taux de chômage des hommes et des femmes à St-Germain-en-Laye entre 1990 et 1999



Le taux de chômage est inférieur à la moyenne nationale, en 1999.

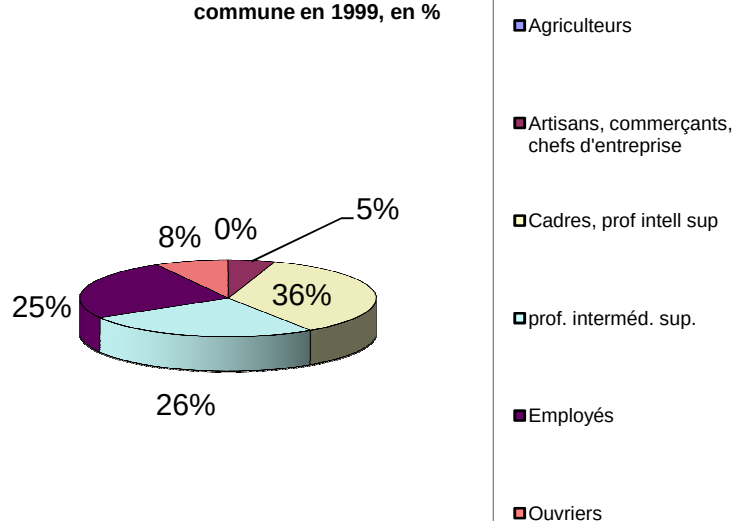
► LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS

Population par sexe et catégorie socioprofessionnelle en 1999

Catégorie socio-professionnelle occupée	Saint-Germain-en-Laye						Yvelines	
	Population		Hommes		Femmes		Population	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Agriculteurs	/	0,17	/	/	/	/	1357	0,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	852	5,07%	648	7,22%	204	2,60%	32429	4,97
Cadres, prof. intellectuelles. sup.	5996	35,59%	4116	45,89%	1880	24,00%	151794	23,29
Prof. intermédiaires	4328	25,76%	1748	19,49%	2580	32,94%	172496	26,47
Employés	4284	25,50%	1332	1,47%	2952	37,69%	185875	28,52
Ouvriers	1340	7,97%	1124	12,53%	216	2,75%	107590	16,51
TOTAL	16800	100,00%	8968	100,00%	7832	100,00%	651541	100,00

source : INSEE

Répartition des actifs par statut professionnel dans la commune en 1999, en %



La population de Saint-Germain-en-Laye est majoritairement composée de cadres, professions intellectuelles supérieures, puis de professions intermédiaires et d'employés.

Les professions les mieux rémunérées sont bien représentées dans la commune. Ceci explique qu'en 1999 les trois quarts des foyers fiscaux étaient imposables.

2 - LES EMPLOIS

► LES EMPLOIS ET LE TAUX D'EMPLOI

Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois existants et la population active sur un territoire donné.

- Lorsque ce rapport se rapproche de 1, cela veut dire que la demande d'emploi est équivalente à l'offre à l'intérieur même du territoire. L'agglomération offre autant d'emplois qu'elle héberge d'actifs.
- Lorsque ce rapport est inférieur à 1, cela veut dire que l'activité existante sur le territoire en question n'est pas en capacité de subvenir à la demande locale. L'agglomération offre moins d'emplois qu'elle n'héberge d'actifs. Plus cet indicateur s'éloigne de 1, plus il est caractéristique d'une faible attractivité économique.
- Lorsque ce rapport est supérieur à 1, la population active résidente n'est pas en capacité de répondre à l'offre locale. L'agglomération offre plus d'emplois qu'elle héberge d'actifs. Plus il s'éloigne de 1, plus il est caractéristique d'un pôle économique à forte attractivité.

Dans ces deux derniers cas, l'équilibre ne peut-être recherché qu'à l'extérieur par une émigration ou une immigration journalière de main d'œuvre.

A Saint-Germain-en-Laye, en 1999, 17422 emplois ont été recensés sur la commune.

Le taux d'emploi étant de 0,95, la ville offre pratiquement autant d'emplois qu'elle a d'actifs ; ceci engendre des déplacements domicile-travail en terme de flux entrants importants sur la commune.

Le nombre d'emplois a quelque peu régressé depuis 1990, il était alors de 18812. Le taux d'emploi a très légèrement diminué (0,98 en 1990). L'arrivée de Ford France, avec ses 570 salariés, sur l'ancien site de l'IRSID a largement compensé cette légère diminution.

Le fort taux d'emploi démontre l'attractivité de la commune en terme d'emploi et d'accueil.

Saint-Germain-en-Laye se positionne au troisième rang du classement « population et emplois » des communes de l'Ouest parisien desservies par le RER A, après Cergy-Pontoise et Sartrouville.

Son rôle moteur est à préserver et à conforter.

► L'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITES

Dans la commune de Saint-Germain-en-Laye, la structure des emplois se caractérise par une forte proportion d'emplois dans le domaine du tertiaire.

	% des emplois dans l'agriculture		% des emplois dans l'industrie		% des emplois dans la construction		% des emplois dans le tertiaire	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
St-Germain	0	0,17	5,65	3,48	4,57	2,66	89,77	93,67
Yvelines	0,89	0,88	24,5	20,23	8,67	5,32	65,95	73,57

Source INSEE

Cette forte proportion d'emplois s'explique en particulier par la présence de nombreuses administrations sur le territoire communal.

Nombre de fonctionnaires travaillant à Saint-Germain-en-Laye en 2003

Etablissements	Nombre d'employés permanents	Nombre d'apprentis et stagiaires	Total
Ministère de la Culture et de la Communication (37 rue de Pontoise)	12 jardiniers, 10 surveillants, 1 administrateur, 1 secrétaire	4 apprentis jardiniers + emplois de vacataires occasionnels	28
Gendarmerie nationale, garde républicaine quartier Goupil	36	150 stagiaires	36
Direction des Douanes et Droits Indirects (rue Volta)	62		62
Direction Départementale des renseignements Généraux	11		11
Police Nationale (rue de Pontoise)	124		124
Direction Générale des Impôts, service de la Documentation nationale du Cadastre (rue Lyautey)	56 fonctionnaires 138 ouvriers d'Etat		194
Tribunal d'Instance (rue de la Maison Verte)	24 fonctionnaires, 3 agents de justice, 5 magistrats		32
Ministère de l'Economie et des Finances, trésorerie principale (rue Mony)	22		22
Ministère de la Défense, gendarmerie nationale (rue du Panorama)	44 sous officiers 12 gendarmes		56
Sous préfecture (rue du Panorama)	90	6 stagiaires	96
Enseignants écoles maternelles et élémentaires	155		155
Enseignants et personnel administratif des collèges et lycées	922		922
Pompiers	97	58 volontaires	155
Inspection Académique (rue Schnapper)	11	Hors personnel enseignant	11
Caisse d'allocations familiales (rue du Prieuré)	174		174
Caisse primaire d'assurances maladie (rue des Joueries)	60		60
Camp des Loges	1500	50	1550
Direction Départementale de l'Equipeement (rue du Pontel)	59		59
Institut de Formation des Maîtres, IUFM (rue Pasteur)	1 directeur, 6 professeurs IUFM, 24 IATOSS		90
Espace territorial (rue Armagis)	9 assistances sociales	2 CES	11
Centre hospitalier (rue B. Gérard)	1569	Hors médecins	1569
Centre des Impôts (bd de la Paix)	256		256
Mairie de Saint-Germain-en-laye	635	69 remplaçants *	704
TOTAL	/	/	6453

(/ : données non disponibles)

(* Des vacataires travaillent de manière occasionnelle en Mairie, le plus souvent à temps partiel, ils ne sont donc pas comptabilisés)

Une forte proportion d'emplois dans le domaine du tertiaire : les fonctionnaires représentent une part non négligeable des emplois saint-germanoï.

► LES MIGRATIONS ALTERNANTES

Les mouvements pendulaires domicile-travail ont augmenté dans la commune de Saint-Germain-en-Laye entre 1990 et 1999. Les actifs de la commune allant travailler à l'extérieur de la commune sont en effet à la hausse. A l'inverse, les emplois de Saint-Germain-en-Laye occupés par les habitants de la commune ont diminué.

Les flux sortants : le lieu de travail des actifs de la commune

Population active ayant un emploi*

	total	H	F	travaillant dans		
				la même commune		Hors commune
1982	17191	9803	7388	6784	39,46%	10407 (60,53%)
1990	17809	9823	7986	6326	35,52%	11483 (64,47%)
1999	16775	8944	7831	5085	30,31%	11690 (69,68%)
Yvelines				20,95%		79,04%
Ile de France				30,5%		69,45%

source : INSEE

(*ss chômeurs)

Le pourcentage d'actifs habitant Saint-Germain-en-Laye et y travaillant baisse nettement entre 1982 et 1999.

La chose n'est pas étonnante puisque l'on s'est aperçu plus haut que les nouveaux arrivants sont, en majorité, âgés de 25 à 39 ans et possèdent donc déjà un emploi dans une autre commune.

Le pourcentage d'actifs habitant la commune et y travaillant est largement supérieur aux moyennes départementales et avoisine les moyennes régionales.

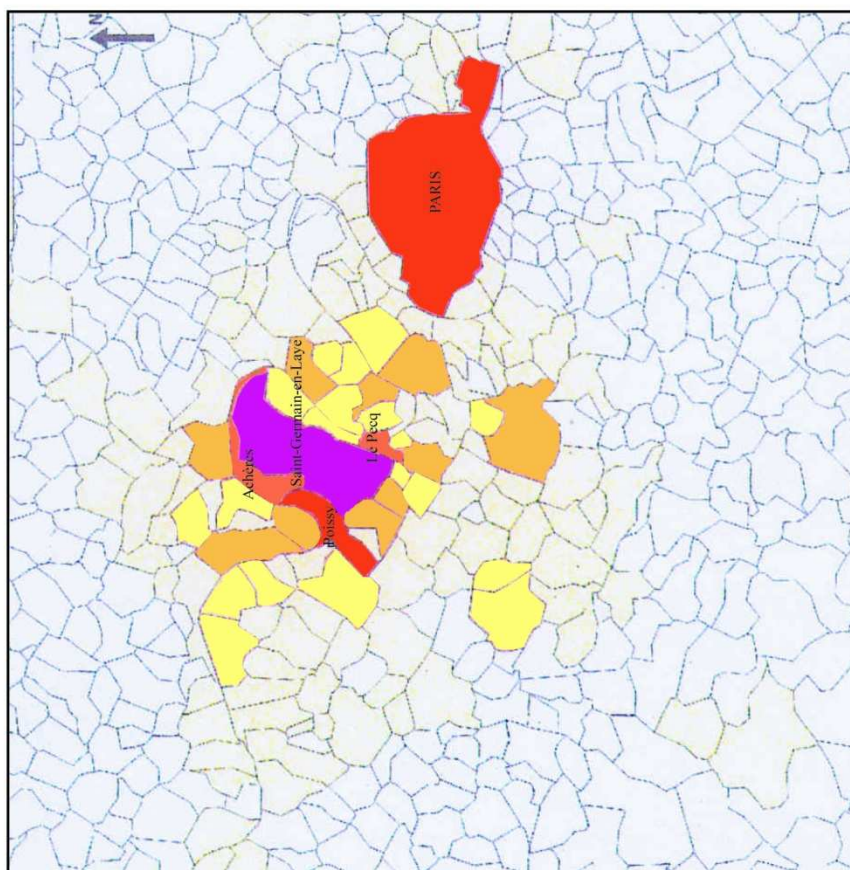
Pourcentage d'actifs St Germainois travaillant en 1999 dans une même zone d'emploi et une même unité urbaine

	St-Germain	Yvelines	Ile de France
Zone d'emploi de Versailles	4492 (26,77%)	199657 (33,34%)	1005266 (20,74%)
Unité urbaine de Paris	11153 (66,48%)	362097 (60,47%)	2800914 (57,79%)

source: INSEE

A Saint-Germain-en-Laye, les actifs travaillent majoritairement dans l'unité urbaine de Paris (66,48%), ce qui est supérieur aux moyennes départementales et régionales.

MIGRATIONS ALTERNANTES VERS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

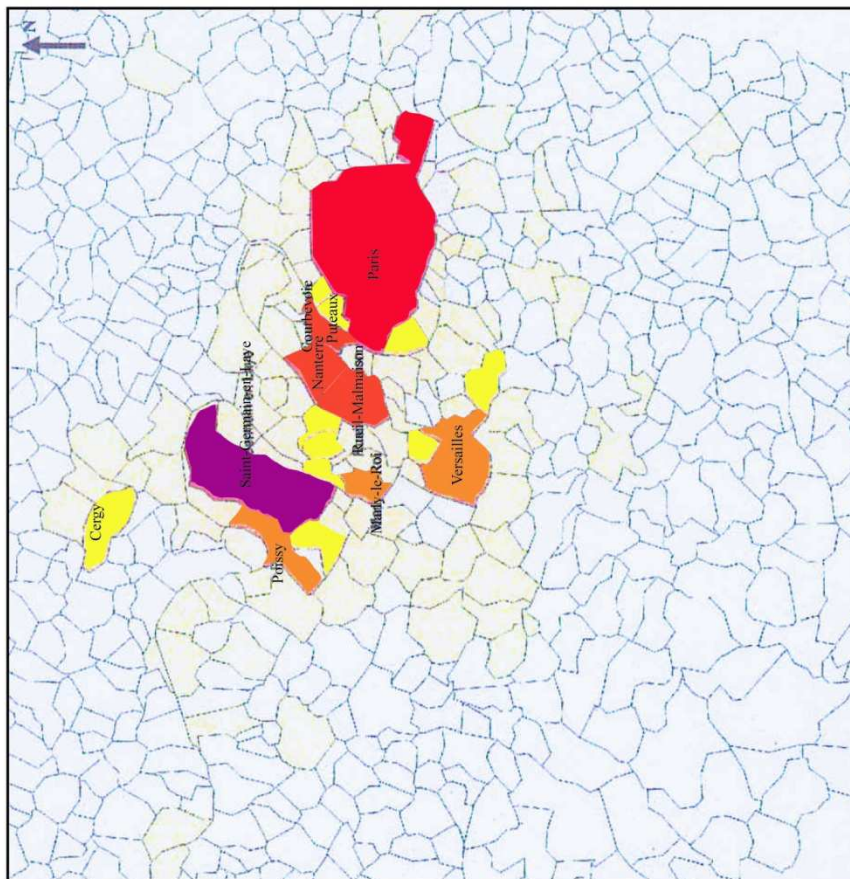


Nombre d'actifs migrants

- 10-100 (109)
- 100-200 (19)
- 200-400 (10)
- 400-800 (2)
- 800-1000 (21)
- Saint-Germain-en-Laye (5085 actifs stables)

Sources: PDU de Saint-Germain-en-Laye
ITER-Étude du pôle gare de Saint-Germain-en-Laye

MIGRATIONS ALTERNANTES DEPUIS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE



Nombre d'actifs migrants

- 10-100 (95)
- 100-200 (10)
- 200-400 (3)
- 400-600 (4)
- Paris 3387
- Saint-Germain-en-Laye 6085

Sources: PDU de Saint-Germain-en-Laye
ITER-Étude du pôle gare de Saint-Germain-en-Laye

Principaux lieux de travail des ACTIFS Saint-Germanois	
Département	Principales villes
Paris	3387 personnes, soit 28,97%
Hauts de Seine	- 583 personnes, soit 4,98% à Rueil-Malmaison, - 557 personnes, soit 4,76 % à Courbevoie, - 503 personnes, 4,30% à Nanterre, - 489 personnes, soit 4,18% à Puteaux, - 161 personnes, soit 1,37% à Boulogne-Billancourt, - 96 personnes, soit 0,82 % à Suresnes - Autres communes des Hauts-de-Seine : 571 personnes, soit 4,88%
Yvelines	- 310 personnes, soit 2,65% à Poissy - 231 personnes, soit 1,97% à Versailles, - 202 personnes, soit 1,72 % à Marly-le-Roi, - 195 personnes, soit 1,66% à Neuilly-sur-Seine - 178 personnes, soit 1,52% à Chambourcy, - 149 personnes, soit 1,27% à Le Pecq - 147 personnes, soit 1,25 % à Levallois-Perret - 146 personnes, soit 1,24% au Vésinet, - 141 personnes, soit 1,20% à Chatou, - 105 personnes, soit 0,89 % à Vélizy-Villacoublay - 104 personnes, soit 0,88% au Chesnay, - 91 personnes, soit 0,77%aux Mureaux - 87 personnes, soit 0,74% à Maisons Laffitte - 65 personnes, soit 0,55% à Achères - Autres communes des Yvelines : 1749 personnes soit 14,96%
Val d'Oise	- 127 personnes, soit 1,08% à Cergy, - Autres communes du Val d'Oise : 433 soit 3,7%
Seine-St-Denis	259 personnes soit 2,21%
Val de Marne	253 personnes soit 2,16%
Essonne	126 personnes soit 1,07%
Seine et Marne	54 personnes soit 0,46%
Total Ile-de-France	16497 dont 5085 personnes exerçant à St-Germain-en-Laye
Autres régions	278 personnes soit 2,37%

Source : INSEE 1999, Mobilité domicile-travail

Les lieux de destination des actifs Saint-Germanois travaillant à l'extérieur de la commune sont étroitement liés à la proximité géographique (vers les communes limitrophes) et à l'attraction des grands pôles d'emplois.

Sur les 11 690 personnes travaillant à l'extérieur de la commune, l'essentiel travaille à l'est vers Paris, La Défense et le bassin de desserte du RER A (plus de la moitié des actifs) et 20 à 25 % des actifs exercent sur la couronne ouest de Cergy-Pontoise à Vélizy en passant par Poissy et Versailles .

Les flux entrants : la provenance des actifs occupant les emplois dans la commune de Saint-Germain-en-laye

La provenance des actifs qui ne résident pas dans la commune mais occupent un emploi à Saint-Germain-en-Laye est par ordre d'importance des flux :

Provenance des actifs occupant les emplois dans la commune de Saint-Germain-en-laye	
Département	Principales villes
Paris	- 810 personnes provenant de Paris, soit 4,33% du total des emplois de la commune
Hauts de Seine	- 217, soit 1,59% provenant de Rueil-Malmaison - 163, soit 1,20% provenant de Nanterre Autres communes des Hauts-de-Seine : 667 personnes, soit 3,57 %
Yvelines	- 951, soit 5,09% de Poissy - 601, soit 3,21% d'Achères - 555, soit 2,9% du Pecq - 389, soit 2,1% de Marly-leRoi - 389, soit 2,1% de Carrières-sous-Poissy - 352, soit 1,88% de Sartrouville - 337, soit 1,80% de Chatou - 310, soit 1,66% de Conflans-Ste-Honorine - 305, soit 1,63% de Chambourcy - 218, soit 1,16% de Triel-sur-Seine - 208, soit 1,11% de Fourqueux - 202, soit 1,08% de Versailles - 192, soit 1,02% de Maisons-Laffitte - 189, soit 1,01% du Vésinet - 187, soit 1,37% d'Andresy - 173, soit 0,92% de Montesson - 161, soit 0,86% de Houilles Autres communes des Yvelines : 3868 personnes soit 20,72 %
Val d'Oise	967 soit 5,18%
Seine-St-Denis	163, soit 0,87%
Val de Marne	178 soit 0,95%
Essonne	117 soit 0,62%
Seine et Marne	53 soit 0,28%
Total Ile-de-France	18204 dont 5085 personnes résidant à St-Germain-en-Laye
Autres régions	461 soit 2,46%

Source : INSEE 1999, Mobilité domicile-travail

Saint-Germain-en-Laye est un bassin d'emplois important pour les communes limitrophes.

En 1999, parmi les 18665 emplois de la commune, plus de 72,75% des emplois sont occupés par des actifs ne résidant pas dans la commune mais provenant de communes limitrophes de Saint-Germain-en-Laye puis d'un bassin extrêmement large des Yvelines.

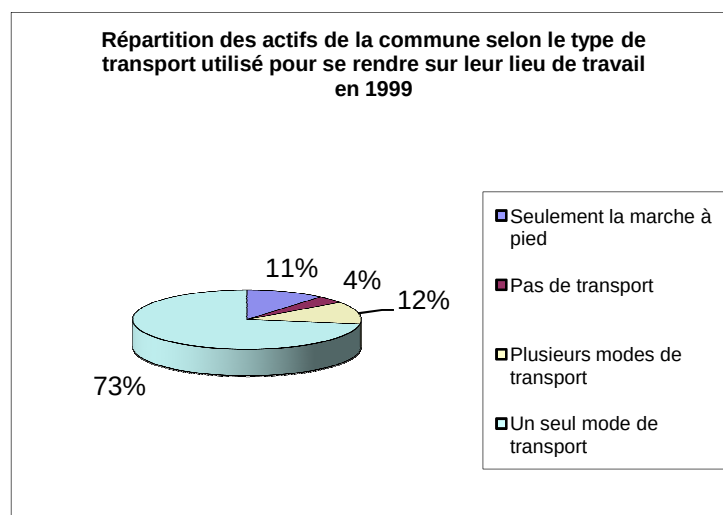
Seuls 4,33% des déplacements vers Saint-Germain-en-Laye sont effectués par des parisiens (810) alors que 3387 actifs migrants saint-germanoïses vont vers Paris.

► LES MODES DE DEPLACEMENTS DES ACTIFS RESIDANT A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Actifs ayant un emploi et mode de transport en 1999

	St-Germain	Yvelines	Ile de France
Mode de transport	Actifs ayant un emploi utilisant		
Seulement la marche à pied	11,08%	6,31%	7,39%
Seulement les deux-roues	1,74%	2,35%	2,45%
La voiture particulière	39,61%	54,77%	42,58%
Transport en commun	31,06%	22,15%	32,68%
Pas de transport	3,97%	3,24%	3,59%
Plusieurs modes de transport	12,26%	11,16%	11,28%
Un seul mode de transport	72,42%	79,27%	77,72%

Source : INSEE



12149 actifs utilisent un seul mode de transport, soit 72,42 %.

2058 actifs utilisent plusieurs modes de transport, soit 12,26%.

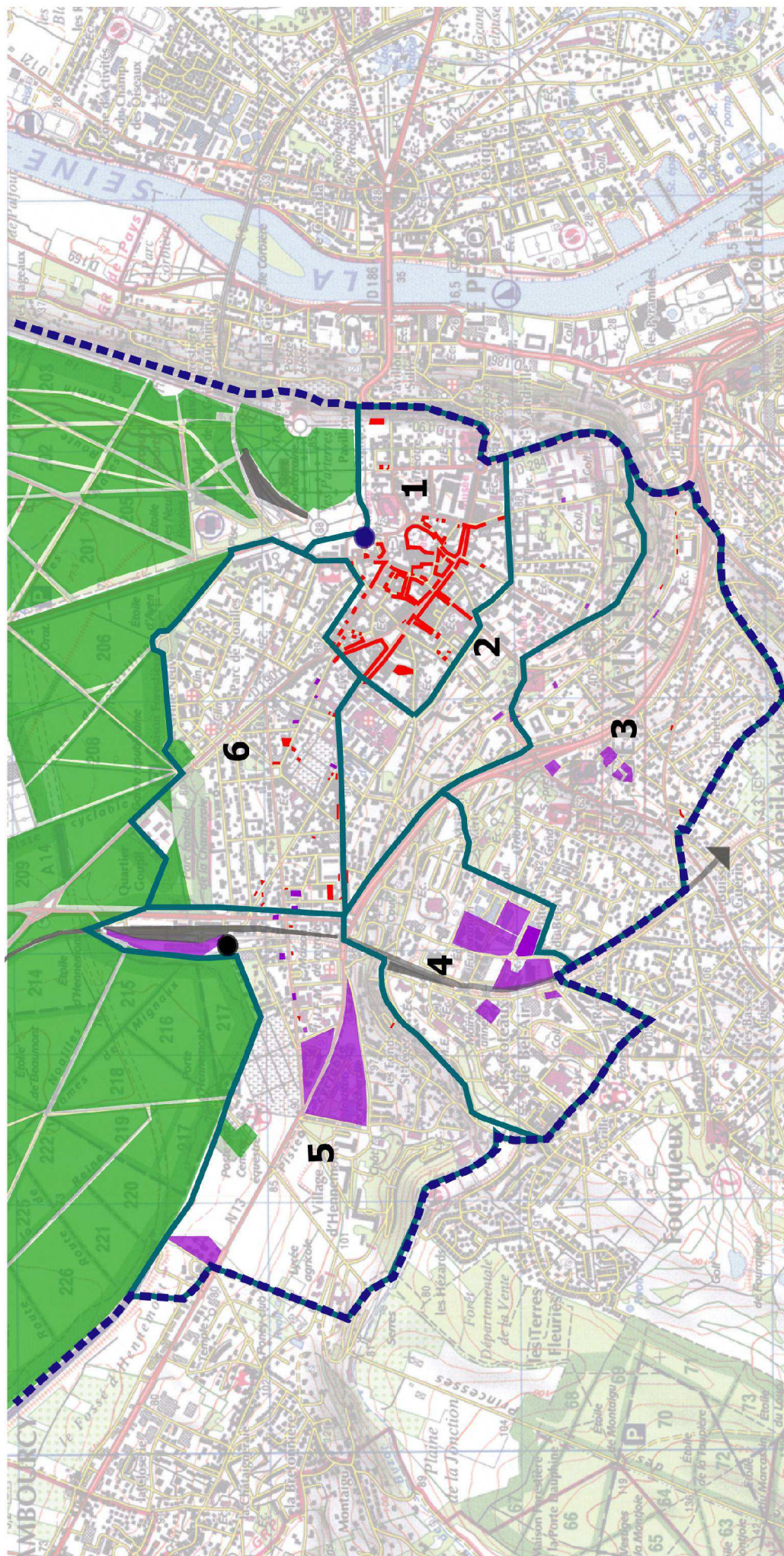
Une part importante des actifs de Saint-Germain-en-Laye utilise sa voiture particulière pour se rendre à son lieu de travail.

Sur la commune, les transports en commun sont également très utilisés. L'analyse des motifs de déplacement des entrants en gare RER de Saint-Germain-en-Laye indique une prédominance des motifs travail, puis domicile et école.

Très peu utilisent la marche à pied ou les deux roues à Saint-Germain-en-Laye car le parcours domicile-travail est assez important.

Synthèse de l'évolution des actifs et des emplois à Saint-Germain-en-Laye depuis 1990 :

- ✓ Un taux d'activité très important
- ✓ Un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale
- ✓ Une population majoritairement composée de cadres, professions intellectuelles supérieures
- ✓ Un taux d'emploi très satisfaisant caractéristique d'une ville-centre très attractive
- ✓ Une forte proportion d'emplois dans le domaine du tertiaire
- ✓ Un pourcentage d'actifs habitant Saint-Germain-en-Laye et y travaillant en baisse depuis 1982
- ✓ 72,75% des emplois occupés par des actifs ne résidant pas dans la commune
- ✓ Utilisation majoritaire de la voiture particulière puis des transports en commun par les actifs St-Germanoises pour se rendre sur leur lieu de travail
- ✓ Lieux de travail des actifs St-Germanoises : Paris, La Défense et le bassin de desserte du RER A et la couronne ouest de Cergy-Pontoise à Vélizy en passant par Poissy et Versailles



Saint-Germain-en-Laye

Les activités économiques

(le sud du territoire communal)

ACTIVITES

zones d'activités

commerces et services

ESPACE NATUREL

espace forestier: forêt domaniale

EMPRISE FERROVIAIRE

voies ferrées

gare RER

projet de réouverture de la gare de la Grande Ceinture

LES QUARTIERS

1 Centre-ville / quartiers forestiers

2 Bergette / Debussy

3 Pontal / Schnapper / Sous-préfecture

4 Côteaux du Bel-Air / Maison-Verte

5 Hennemont

6 Alsace / Péreire

SOREPA 0m 500m

3 - UNE STRUCTURE ECONOMIQUE DYNAMIQUE

► LES CARACTERISTIQUES DES ACTIVITES ECONOMIQUES

1660 entreprises et commerces sont installés à Saint-Germain-en-Laye dont plus de 800 activités commerciales. Ces dernières sont représentées à 74 % par des commerces et à 26 % par des services.

Sur la commune, les zones d'activités commerciales, tertiaires et touristiques sont localisées principalement dans le centre-ville.

Les autres pôles d'activités sont situés dans le quartier Bel Air, le Parc Péreire et les quartiers périphériques tels que Schnapper.

Saint-Germain-en-Laye est le siège de nombreuses entreprises à vocation internationale, qu'il s'agisse d'entreprises tournées vers l'exportation ou de filiales de groupes étrangers.

21 sociétés renommées de plus de 50 salariés sont implantées à Saint-Germain-en-Laye.

Entreprises de plus de 50 salariés à Saint-Germain-en-Laye

Entreprises	Activités	Effectif
Ford France Automobiles	Achat, vente, commerce	570
Pall France	Vente d'équipements de filtration	250
Cargill France SA	Négoce de produits agricoles	154
Immobilière 3F SA d'HLM	Location de logements	150
Ikea France	Meubles et produits d'ameublement	150
BNP Paribas	Banque de dépôt d'affaires de crédit	145
Ste Réunies Bergeon Buret-Galland	Travaux publics, bâtiments	130
Galeries de la Croisette	Magasin populaire	130
Vauban automobile SA	Distribution automobile	127
Clinique Marie-Thérèse SA	Clinique spécialisée	87
Soleri	Service en informatique	86
Banque de France	Institutions d'émissions	84
SA clinique Immaculée Conception	Clinique chirurgicale et obstétricale	81
Société Générale	Banque de dépôt d'affaires de crédit	80
Renault concessionnaire	Vente et réparation	80
Procedair SA	Réalisation système dépoussiérage, traitement gaz	73
Ikea distribution service	Assistance aux sociétés Ikéa	58
Land Rover France	Achat, vente ;commerce	57
FCE Bank PLC	Crédit Bail location	57
Cazaudehore SA	Restaurant Hôtel	55
SOGERAIL	Vente de matériel ferroviaire	50
Total : 21 entreprises		2654

source CCI

Saint-Germain-en-Laye :

✓ Un centre d'emplois de l'ouest parisien

✓ Un des centres urbains commerciaux les plus importants et les plus attractifs de l'ouest parisien.

✓ De nombreuses entreprises aux effectifs importants expliquant un taux d'emploi très satisfaisant.

Les commerces et services de proximité

Saint-Germain-en-Laye compte dix commerces de plus de 300 m² : trois supermarchés, Champion, Intermarché, Atac (Franprix sur la dalle du Bel Air a fermé ses portes en 2004), un magasin populaire (Monoprix), deux de bricolage-jardinage (Porcher, Docks de St-Germain), Equipement de la Maison (Toto), Culture, loisirs, sport (Univers du Livre, FNAC junior, Madison).

La commune dispose d'un fort taux d'attraction interne (48 %) tous produits confondus, dont 75 % en alimentaire, et 35 % en non alimentaire. C'est-à-dire que 48% des dépenses des Saint-Germainois se font sur la commune. Les supermarchés représentent les principaux lieux d'achat en alimentaire des habitants de Saint-Germain-en-Laye.

Le marché se tient dans la ville trois fois par semaine, place du Marché Neuf (devant la poste du centre-ville, les mardi, vendredi et dimanche) et deux fois place Christiane-Frahier (devant la gare de Grande Ceinture, le mercredi et le samedi).

Le marché à la brocante a lieu le premier dimanche de chaque mois place Christiane-Frahier.

La fréquentation des divers commerces est facilitée par l'existence de six rues piétonnes dans le centre-ville (rues des Louviers, Collignon, de la Salle, à la Farine, Henri IV, allée des Récollets et cour Larcher) et une au Centre Urbain du Bel-Air (rue de l'Aurore).

Les commerces de moins de 300 m² à Saint-Germain-en-Laye

ACTIVITE	NBRE	%	/1000 habitants	SURFACE en m2	SURF./ 1000 h	EMPLOIS
Commerce traditionnel						
- Boulangerie – Boucherie	64	11 %	1,7	3100	79	256
- Epicerie*	47	8 %	1,2	3000	77	165
- Equipement de la personne	164	28 %	4,3	11900	307	459
- Equipement de la maison	57	10 %	1,5	5100	130	160
- Comm. de détail divers	117	20 %	3,0	7700	197	410
- Commerce Automobile	31	5 %	0,8	2800	70	140
- Café – Hébergement	21	3 %	0,5	8400	216	126
- Restauration	92	15 %	2,4	6900	179	368
TOTAL	593	100	15,4	48900	1260	2084
Services						
Services divers	95	45 %	2,5	5400	138	361
Activités immobilières	58	28 %	1,5			
Assurances	29	14 %	0,8			
Banques	28	13 %	0,7			
TOTAL	210	100	5,5	5400	138	361

Source : CCI 2003

*Epicerie= magasins alimentaire spécialisés (ex :charcuterie-traiteur, fromager,chocolatier,fruits et légumes)

Répartition des activités commerciales

	Alim.	CHR	Culture Loisirs	Equip. de la maison	Equip. de la personne	Santé Hyg. Parfumerie	Services	TOTAL
St Germain en Laye	8 %	14 %	4 %	22 %	20 %	6 %	26 %	100 %
Département 78	8 %	20 %	10 %	19 %	7 %	6 %	30 %	100 %

Source : CCI 2003

Comparativement au département des Yvelines, la ville de Saint-Germain-en-Laye comporte moins de commerces dans les catégories suivantes :

- **Café Hôtel Restaurant**
- **Culture Loisirs**
- **Services**

Par contre, elle se situe bien au-dessus de la moyenne départementale en équipement de la personne et, dans une moindre mesure, en équipement de la maison.

Près de 42 % des achats d'équipement de la personne sont réalisés dans les commerces indépendants et près de 64 % des achats d'équipement de la maison dans les grandes surfaces spécialisées, très nombreuses en périphérie de la ville.

L'appareil commercial du centre-ville tend à être pénalisé par une place de plus en plus importante de l'automobile qui génère des nuisances sonores, olfactives liées à un trafic dense et un stationnement très important.

Le centre commercial implanté au sein de la ZUP des coteaux de Bel Air est moins dynamique. Le principe de l'urbanisation sur dalle (bâtiment en U surplombant la voirie) ne lui a pas permis de se développer pleinement puisque les commerces sont tournés vers l'intérieur, ne sont pas signalés et sont peu accessibles notamment pour les camions de livraison. De plus ce centre commercial est concurrencé par les commerces installés dans le Centre Urbain du Bel Air.

Selon l'étude réalisée par la CCI en octobre 2003 (Système convivial d'observation départemental d'équipement commercial), la ville est confrontée au **phénomène d'évasion commerciale** vers d'autres pôles commerciaux, notamment :

- vers la zone commerciale de Chambourcy – Orgeval (RN 13), pour l'équipement de la maison et le domaine « culture-loisirs »,
- vers Paris, pour l'équipement de la personne,
- vers Parly 2.

De plus, différents **projets de création ou d'extension de centres commerciaux** sont en cours d'étude (« Terrasses de Poncy » à Poissy, orienté vers les loisirs, centre commercial de Chambourcy et l'agrandissement de Parly 2). Ces projets risquent donc de fragiliser le commerce existant.

L'implantation d'**activités « hyper spécialisées »** en culture-loisirs, et en sport pourrait être envisagée, et éventuellement en vêtement homme, art de la table-décoration, linge de maison et jouets.

✓ Une structure commerciale riche et diversifiée attirant une clientèle tant locale que provenant des communes alentour et renforçant ainsi l'attractivité du territoire.

✓ Un centre-ville dynamique et très commercial facilement accessible par la présence du RER et de la desserte en bus. Toutefois, les conditions d'accès et de stationnement en voiture sont à améliorer.

✓ Des commerces et services implantés essentiellement dans le centre-ville, puis, Bel Air, Schnapper et Pereire.

✓ Une nette prédominance des commerces d'équipement de la personne, qui représentent 28% des commerces traditionnels présents sur la commune.

✓ Un centre commercial enclavé dans le quartier des Coteaux du Bel-Air.

✓ Des activités de restauration bien développées, à conforter pour l'hôtellerie.

► LES ZONES D'ACTIVITES

Sur le territoire communal, se sont développées quatre zones d'activités ayant pour vocation de recevoir des activités tertiaires (immeubles à usage de bureaux ou activités similaires) :

- la **zone d'activités du parc Péreire**, située au sud-ouest de la zone urbanisée, limitée par les rues du Président Roosevelt, Péreire, et C. Chappe. Cette zone ne présente plus d'espace constructible. Elle est facilement accessible puisqu'elle est implantée le long de la RN 13 (rue du Président Roosevelt). La desserte de la zone se réalise depuis deux accès débouchant sur la rue Péreire. La voirie interne à cette zone s'organise autour d'un espace circulaire. La zone, s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain, est essentiellement composée de bâtiments en brique rouge allée au verre. L'espace public est soigné et de qualité.

- la **zone du Château St-Léger (Ford)**, localisée au sud du parc Péreire, sur l'îlot bordé par les rues du Président Roosevelt, du Fer à cheval et de la Croix de Fer. Bien qu'il y ait un ancien accès lié au Château depuis la rue Roosevelt (grille d'entrée), l'entrée se réalise depuis la rue de la Croix de Fer. La zone d'activités est également bien reliée à l'axe structurant (RN 13). Ce vaste espace privé à vocation d'activités est agrémenté du Château St-Léger et de son parc.

- la **zone d'activités commerciales** liées à la restauration et à l'hôtellerie, implantée en bordure de la RN 13, à l'extrême ouest de Saint-Germain-en-Laye, à la fois sur la commune et Chambourcy. Cette zone est ainsi très bien desservie. Les bâtiments d'activités sont installés de part et d'autre de l'allée de Pomone, perpendiculaire à la RN 13. Les constructions, de par leur forme assez imposante, leur couleur blanche dominante, sont peu intégrées dans le paysage ouvert de la plaine de la Jonction qui s'étend au sud-est et qui limite la zone à l'est. La zone d'activités est peu signalée depuis Saint-Germain-en-Laye.

- la **zone d'activités des Coteaux du Bel Air (ZAC)**, installée au sud de la zone urbanisée, entre la voie ferrée de la ligne de la Grande Ceinture, le boulevard de la Paix, le secteur pavillonnaire des Basses Gaudines et limitée au sud par la rue des Gaudines. La zone s'articule le long de l'avenue St-Fiacre, des rues St-Eloi, des Gaudines, St-Vincent, de Témara. Elle est rapidement accessible depuis l'échangeur sud de la RN 13, via la rue de la Maison Verte et le boulevard de la Paix qui prolonge les rues St Eloi, Temara et St-Fiacre.

La zone est caractérisée par des constructions aux matériaux modernes (verres, béton...) de qualité, implantées à l'alignement de la voie. La hauteur des bâtiments avoisine celle des logements collectifs implantés le long de la ligne de la Grande Ceinture. En revanche, ces hauteurs contrastent avec l'habitat pavillonnaire s'étalant au sud.

Dans la zone d'activités des Coteaux du Bel Air, plusieurs projets de construction d'immeubles sont en cours :

- Rue des Gaudines : construction d'un immeuble de bureaux de 1500 m² sur un terrain appartenant à la société Pall et le projet global de Pall.

- A l'angle de la rue St-Vincent et avenue St-Fiacre : construction de deux immeubles de bureaux de 7853 m² et de 900 m².

Avec ces projets s'achèvent les perspectives immédiates d'expansion de l'activité économique sur le territoire communal ; le foncier disponible étant en quasi totalité construit.

✓ **Des zones d'activités situées à l'ouest de la zone urbanisée, au sud et aux abords de la RN 13**

✓ **Une structure économique en plein développement grâce à la ZAC du Centre Urbain du Bel Air**

✓ **Des terrains libres de moins en moins nombreux limitant les perspectives d'expansion**

► LES ACTIVITES TOURISTIQUES

L'atout majeur du tourisme à Saint-Germain-en-Laye est le Château, son parc et La Terrasse de Le Nôtre. Le Château abrite **le Musée des Antiquités nationales**.

Deux autres musées renforcent également l'attrait touristique de la commune :

- Le **Musée Municipal Claude Debussy** (fréquentation annuelle en 2002 : 5278 personnes) , rue au Pain. Le rez-de-chaussée accueille l'office municipal du tourisme
- Le **Musée Départemental Maurice Denis - le Prieuré**.

La richesse du **patrimoine architectural** est également un élément fort du tourisme saint-germanoï. Des circuits culturels et touristiques peuvent être réalisés, par le biais de l'office du tourisme, afin de découvrir les rues du cœur historique de la ville ainsi que le bâti remarquable (Hôtel de la Rochefoucault abritant l'Hôtel de Ville, l'Apothicaierie, les hôtels de Madame de Maintenon, de Guise, de Soubise, de Conti, de Noailles, de la Vrillière, les Maisons à Arcades, l'Eglise, La Chapelle du Prieuré, Le Manège Royal, ...).

Parallèlement, **la forêt** accueille également nombre de touristes. Cet attrait est renforcé par la présence des chemins de Grande Randonnée parcourant le territoire communal, des sentiers sportifs (sentier sportif sylvestre près de la piscine de 2 kms, une piste cyclable réalisant une boucle de 5 kms depuis la piscine, le parcours santé et sportif des Coteaux du Bel Air de 1,6kms...) ainsi que des circuits pédestres. Des circuits touristiques et visites guidées de la ville et de la forêt sont également proposés par l'office du tourisme.

L'**étang du Corra (route de Conflans) et la Mare aux Canes (route du Houx)** au nord du territoire communal permettent de pratiquer la pêche et ne sont pas à ce jour exploités à hauteur des possibilités (activités sportives, d'accueil et de loisirs).

De nombreuses **manifestations culturelles et sportives animent la commune** : expositions au Château, Fête des Loges, Fête du Vin, de la Musique, Feux d'Artifice sur la Terrasse, Marché de Noël, Journées du Patrimoine, de l'environnement,...

✓ Une activité touristique en développement liée :

- au patrimoine historique exceptionnel constitué de nombreux monuments classés ou inscrits ainsi que d'éléments bâtis remarquables dans le centre-ville et les quartiers anciens.
- à un espace naturel de qualité (forêt, cheminements, étang du Corra,...)
- aux musées

✓ Un accroissement de la pression touristique sur Saint-Germain-en-Laye impliquant un nécessaire développement des structures d'accueil.

► L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole était présente au sud du territoire et les exploitations se plaçaient au sein des hameaux aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation. Les sièges d'exploitation étaient au nombre de 4 en 1988.

Les espaces agricoles encore présents sur le territoire se situent à l'Ouest, sur le plateau de part et d'autre de la nationale 13, dans la plaine de la Jonction. Entre le lycée agricole et le centre équestre, cet espace est restreint et reste le seul espace libre au sein du territoire entre Chambourcy et Saint-Germain-en-Laye.

Les autres espaces agricoles se trouvent dans la plaine d'Achères, au nord du territoire, enserrés dans la boucle de la Seine, entre le fleuve et la forêt .

Des espaces agricoles marquant les transitions entre espaces naturels et urbanisés, au sud-ouest (Plaine de la Jonction) et au nord dans la plaine d'Achères. Aujourd'hui, il n'y a plus d'exploitant agricole sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

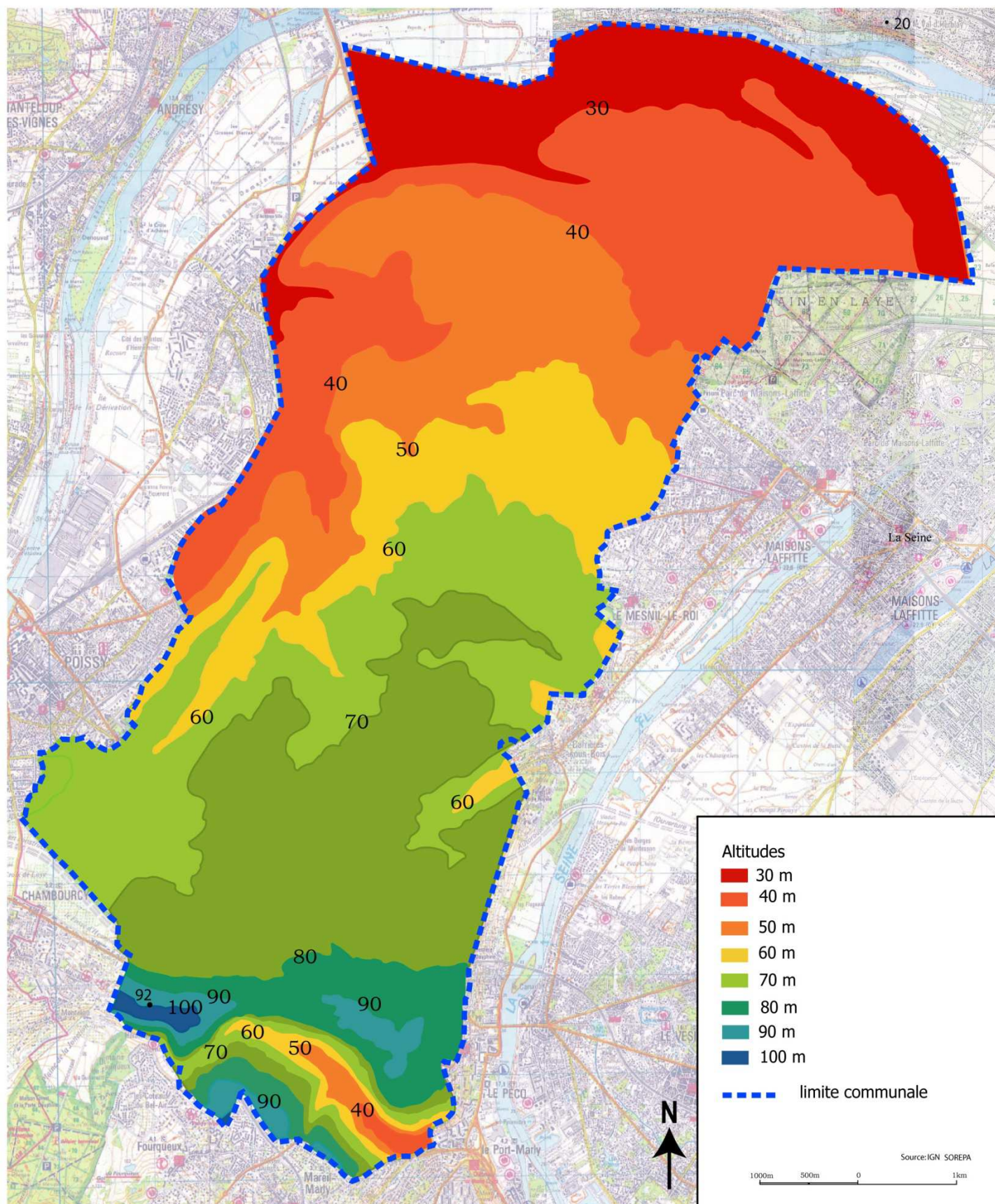
Synthèse des activités économiques à Saint-Germain-en-Laye :

- ✓ Des mesures mises en œuvre par la commune permettant de préserver de l'activité économique et de la dynamiser au sein de la ville.
- ✓ Des activités commerciales, tertiaires et touristiques bien développées mais réparties inégalement sur le territoire communal.
- ✓ De nombreuses sociétés à vocation internationale renforçant le rôle de ville-centre.
- ✓ Plus de foncier disponible.
- ✓ Concentration des zones d'activités à l'ouest et au sud de la zone urbanisée.
- ✓ Des zones d'activités bien desservies par le réseau routier.

II - DEUXIEME PARTIE

" ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT"

L'altimétrie



CHAPITRE 1 - LE MILIEU NATUREL

1 - L'ALTIMETRIE

Bien que cerné sur trois de ses frontières par la Seine, le territoire communal n'a pas d'accès à l'eau.

Saint-Germain-en-Laye est constituée d'un plateau surplombant la vallée de la Seine. Ce plateau a été entaillé au sud par le passage du Ru de Buzot, petit affluent de la Seine, long de 9 kilomètres. Le Ru coule dans le vallon (40 m d'altitude au sud-est de la zone urbanisée) qui sépare les deux plateaux nord (essentiellement occupé par la forêt et la partie nord de la zone urbanisée) et sud (entièrement urbanisé). La ville se place à cheval sur le Ru qui marque une indentation et un accès à la vallée.

La forêt s'étend au nord de la zone urbanisée jusqu'à la plaine agricole d'Achères au nord, qui est installée le long du coteau de la rive gauche de la vallée de la Seine. La forêt épouse ainsi le dénivelé du plateau nord orienté du sud-ouest (75 m d'altitude aux abords du Camp des Loges) au nord-est (30 m d'altitude à proximité de la plaine d'Achères). L'altitude maximale du plateau nord avoisine les 100 mètres au sud-ouest de la zone urbanisée, dans le secteur du Château d'Hennemont, implanté sur la rive gauche du Ru de Buzot. Le plateau sud s'élève à environ 90 m à l'extrême sud du territoire communal dans les quartiers des Coteaux, plateau du Bel Air et Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture.

2 - LA GEOLOGIE

Les caractéristiques géologiques de la commune de St Germain-en-Laye sont assez homogènes. Les assises du substrat géologique, constitué de couches sédimentaires successives, présentent un faible pendage relativement régulier vers le nord.

Plateau, morceau du bassin parisien, il est formé de sédiments tertiaires.

Nous pouvons dénombrer **6 strates géologiques** composant le sous-sol :

Une terrasse alluviale : elle constitue le plateau de la forêt. Les sables et graviers alluviaux forment un manteau résiduel à peu près continu de la cote 75 à la cote 50.

Les sables de Beauchamp : Il s'agit de sables verdâtres ou jaunâtres parfois argileux avec une épaisseur de 6 à 8 mètres.

Les sables de Fontainebleau : Il s'agit de sables gris et micacés, blancs, colorés irrégulièrement par les oxydes de fer jaunâtre, ocre ou rose, localement rubanés de brun. Au sommet, ils sont souvent rougeâtres et localement blancs lorsque les grès existent.

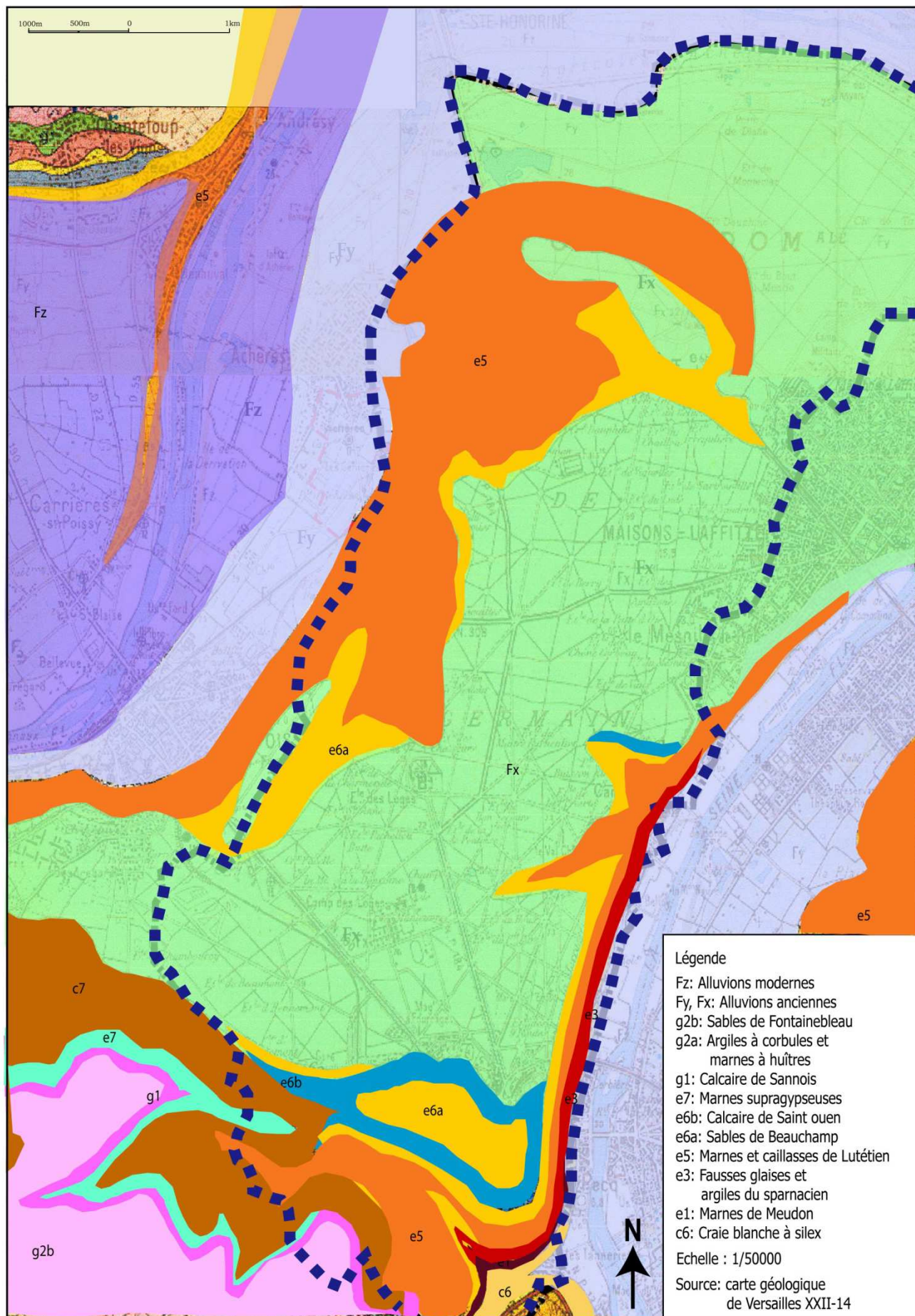
Des marnes et caillasses : Cette strate d'une épaisseur de 10 à 15 mètres est essentiellement constituée de marnes blanchâtres et jaunâtres alternant avec des bancs de calcaire dur. Ce niveau a été activement exploité à ciel ouvert et souterrainement pour moellons et pierres de taille.

Le calcaire de Saint-Ouen : C'est un calcaire dur gris jaunâtre. Son épaisseur est variable et sa présence sur le territoire communal marque une ligne sur son flanc sud.

Fausses glaises, argile plastique bariolée : Il s'agit de dépôts sableux grossiers situés entre le calcaire grossier et les fausses glaises. Elles sont généralement constituées d'argiles grises.

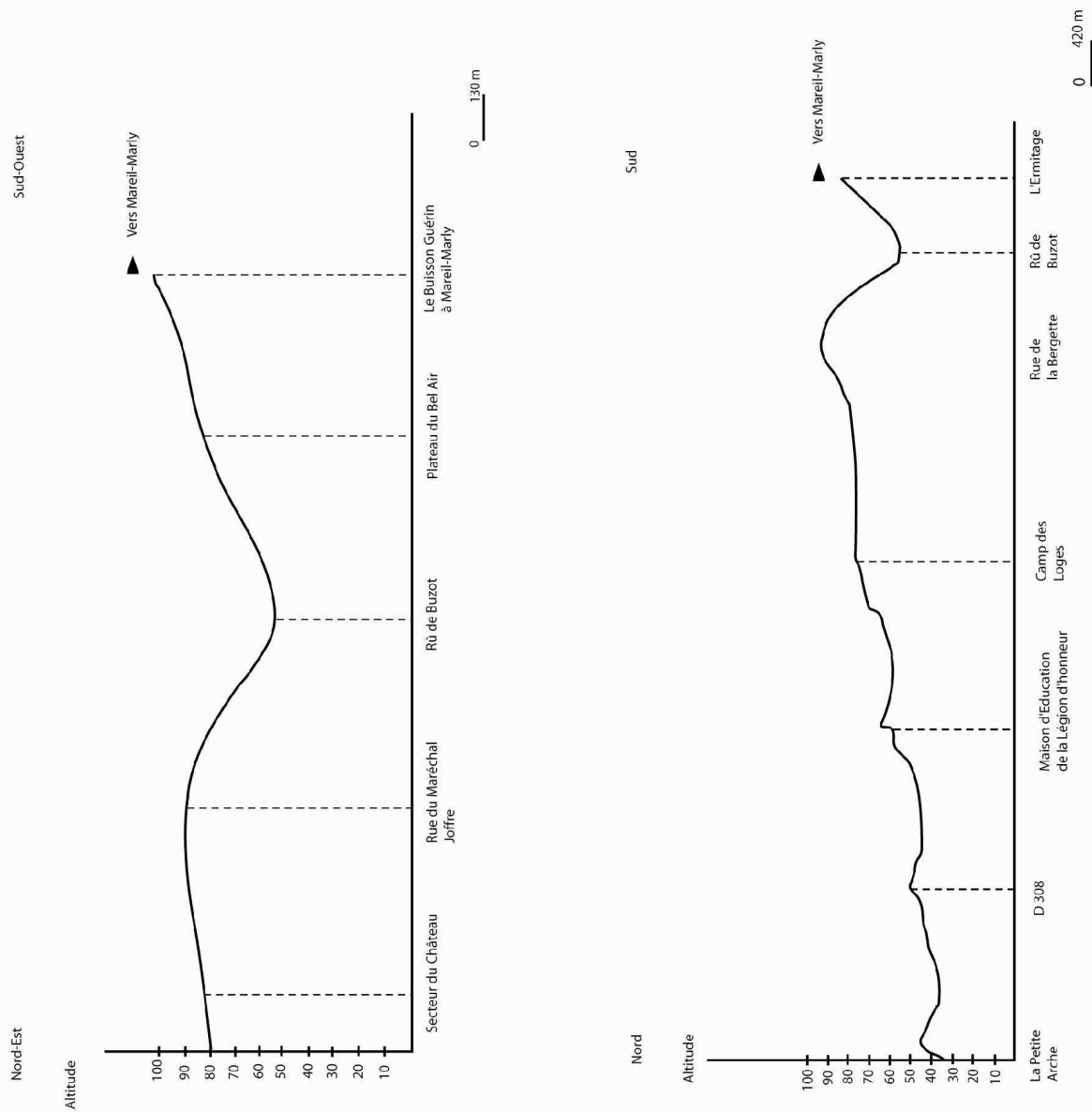
Les marnes de Meudon : Généralement d'un blanc jaunâtre et verdâtre à nombreux granules, elles surmontent des dépôts marins essentiellement calcaires.

Caractéristiques géologiques de l'aire d'étude



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

La topographie



3 - LE CLIMAT

Le climat de Saint-Germain-en-Laye est un climat de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin parisien. L'influence océanique reste prépondérante, malgré l'éloignement du littoral et la nuance continentale se traduit par la régularité des précipitations.

Celles-ci sont bien réparties tout au long de l'année. La moyenne annuelle est de 683 mm et peut atteindre en année humide la valeur 800 mm et en année sèche 530 mm.

La moyenne des températures montre un maximum en juillet à 19,2°C et un minimum en janvier de 4°C.

Les vents dominants sont en fréquence et en force principalement orientés sud-ouest et dans une moindre mesure nord et nord-est.

Pluviométrie 1987-1997

	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc	An
Pluviométrie Moyenne	58,2	53	51,5	51,1	68,8	58,5	53,7	53,7	53,9	56,8	56,3	67,3	682,9
Pluviométrie Maximale	144,5	89,3	106,4	83,7	167,4	117,3	99,4	142,2	99,3	110,2	98,8	118,1	808,2
Pluviométrie minimale	5,4	16,2	8,8	11,7	6,9	10	23,4	3,3	7,2	10,6	16,5	33,3	500,2

Sources : Station météo-France

La situation géographique de la commune, jointe à une bonne exposition, lui valut d'être classée « station climatique » et par décret de la convention (1^{er} novembre 1793) d'être dénommée « Montagne du Bon Air ».

4 - L'EAU SUR LE TERRITOIRE

► L'HYDROGRAPHIE

La commune est implantée en rive gauche d'une boucle de la Seine. Son altitude varie de 100 m au sud dans l'agglomération (partie la plus élevée) à 30 m au nord en bord de Seine. La zone urbanisée présente localement des pentes marquées alors que les zones forestières sont caractérisées par des pentes faibles.

La commune de St Germain est à cheval sur deux bassins versants :

- o La Seine de Marne à Oise
- o La Seine intermédiaire

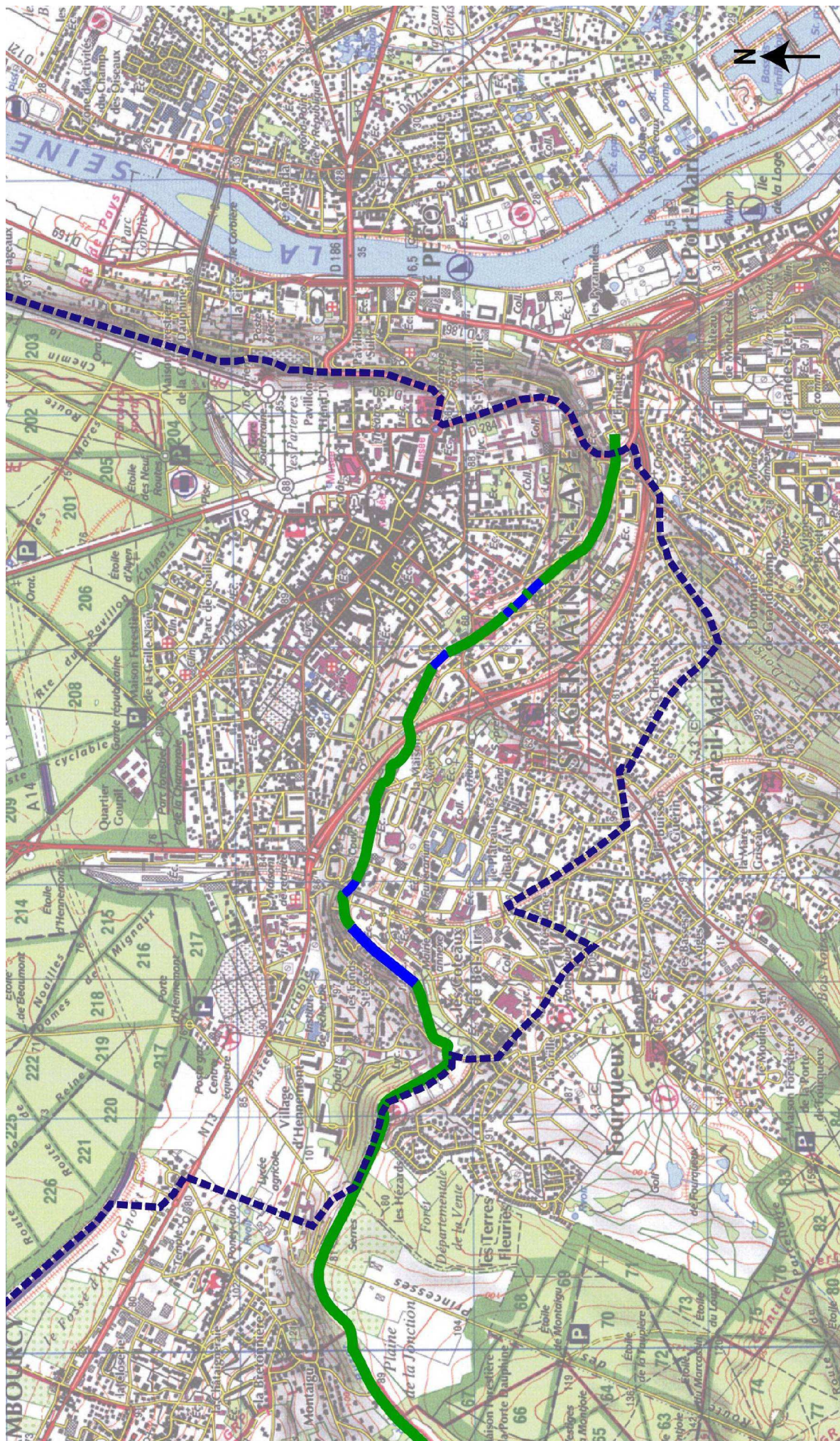
Le principal bassin reste celui de la Seine de Marne à Oise dans lequel se retrouve la plus grande part de l'urbanisation.

► LE RU DE BUZOT

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans le bassin versant de la Seine, est traversée par le Ru de Buzot. Celui-ci prend sa source dans la forêt domaniale de Marly-le-Roi en amont du lieu-dit « Le Désert de Retz ». Il sert d'exutoire aux eaux pluviales d'un tronçon de l'autoroute A13 et aux réseaux d'eaux pluviales du versant sud de la commune de Chambourcy, notamment le hameau de Montaigu.

Le Ru de Buzot présente deux bassins versants :

- un bassin versant naturel à l'amont de Saint-Germain-en-Laye, sur les communes de Feucherolles, Aigremont et Chambourcy. Le bassin versant actif du Ru en amont de la zone urbanisée de Saint-Germain-en-Laye est faible et est constitué à 89% par le sud de Chambourcy.



Saint-Germain-en-Laye
Réseau hydraulique local, tracé du ru de Buzot

un bassin versant urbain sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, sur lequel le Ru collecte des eaux pluviales et des surverses de déversoirs d'orage avant son rejet en Seine. Les débits maxima du Ru sont supérieurs à la capacité d'évacuation de ses tronçons canalisés dans l'agglomération de Saint-Germain-en-Laye (partie amont de la rue St-Léger). De ce fait, un bassin de régulation en bordure de la rue St-Léger a été réalisé afin de lutter contre les inondations.

Au sud-est de la zone urbanisée de Saint-Germain-en-Laye, le Ru de Buzot est à ciel ouvert à l'arrière des rues du Prieuré et Schnapper. Il coule à l'arrière des fonds de jardin et passe sous les rues Vianney, du Val Joyeux, Radegonde.

La situation particulière du Ru de Buzot est donc soumise à des risques d'inondation bien que cela ne figure pas dans l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 instituant une servitude de zone inondable au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme. Une zone inondable a cependant été reportée au POS de 1992 sur le plan des servitudes d'utilité publique et devra être transférée au plan de zonage (voir plan des contraintes).

Des analyses réalisées en 1983 (source DDE), montrent qu'en amont de Saint-Germain-en-Laye, le Ru de Buzot présente une très bonne qualité des eaux (classe 1A). En 1997, les études réalisées par la SAFEGE semblent montrer une dégradation du Ru dans le temps. En aval de Saint-Germain-en-Laye, la qualité du Ru est dégradée (classe 1B), vraisemblablement en raison d'apports d'eaux usées de type eau ménagère. Il est à noter qu'au moment même de l'élaboration de ce diagnostic, des actions sont menées afin d'améliorer la situation.

► L'HYDROGEOLOGIE

L'ensemble géologique du territoire communal détermine trois niveaux aquifères :

- la nappe des sables de Fontainebleau. Ce niveau aquifère perché ne présente pas dans la région de Saint-Germain-en-Laye de bonnes caractéristiques permettant son captage.

- la nappe alluviale de la Seine. L'ensemble craie-alluvions constitue un réservoir aquifère largement exploité dans la vallée de la Seine aval.

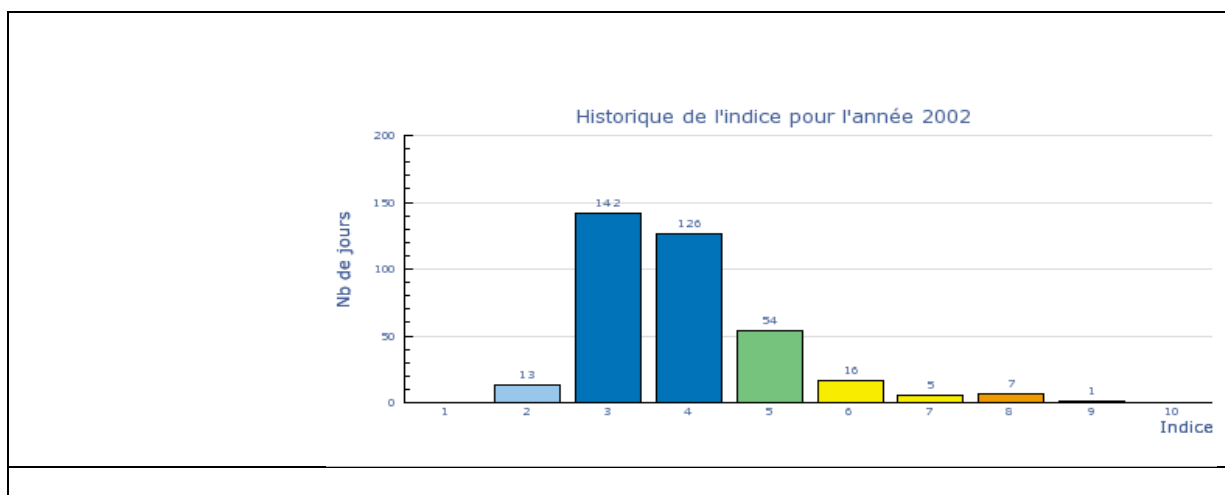
- la nappe du Lutétien. Les horizons géologiques surmontant les formations imperméables des argiles du sparnacien renferment des nappes d'eau très localisées. A flanc de coteau, ces nappes d'eau peuvent former des sources au contact des argiles. Ces sources localisées à priori rues des Lavandières, Maurice Denis, des Sources peuvent être à l'origine d'eaux claires parasites permanentes dans les réseaux.

Synthèse des grandes caractéristiques physiques du territoire de Saint-Germain-en-Laye :

- ✓ Un site exceptionnel de par sa situation géographique favorable, à proximité de Paris, enserré par une boucle de la Seine, surplombant la vallée de la Seine
- ✓ Un dénivelé marqué au sud du territoire lié au passage du Ru de Buzot
- ✓ Des caractéristiques géologiques assez homogènes, formées de sédiments tertiaires.
- ✓ Un climat de type océanique dégradé
- ✓ Des risques limités d'inondations liés à la vallée de la Seine (au nord du territoire) et au Ru de Buzot (quartier Pontel - Schnapper - Sous-Préfecture)

5 - L'AIR

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. En particulier l'article 20 impose, à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, de mettre au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.



Source : IAURIF

D'une façon générale l'air sur la commune de Saint-Germain-en-Laye est d'un bon niveau. Elle bénéficie des vents présents sur le plateau et des masses boisées avoisinantes.

La loi aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.

Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants).

Le réseau cyclable de Saint-Germain-en-Laye en cours de développement intègre les dispositions de la loi sur l'air

Saint-Germain-en-Laye

Le massif forestier est desservi par des voies secondaires et de nombreux parcours piétons le traversent.



Les cheminements piétonniers aux abords de la forêt



Circuit pour piétons et vélos entre forêt et avenue des Loges.

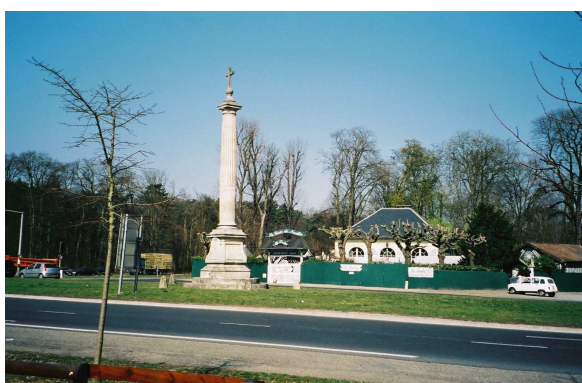


Accès piéton vers le massif forestier depuis la rue Turgot.



Porche d'entrée dans la forêt depuis la rue du parc de Noailles

La forêt est semée d'un patrimoine historique et architectural remarquable



La Croix de Noailles



Le pavillon de la Muette



Le Château du Val



La Maison d'Education de la Légion d'Honneur

CHAPITRE 2 – LE PATRIMOINE VEGETAL

1 - LE PATRIMOINE VEGETAL NATUREL

Les superficies boisées se trouvent au nord de la commune et participent au renforcement de la ceinture verte de l'agglomération parisienne. La forêt domaniale de Saint Germain, d'une superficie de 3 531,96 ha, occupe pratiquement 75 % du territoire et constitue le deuxième massif forestier des Yvelines après la forêt de Rambouillet.

La forêt domaniale de Saint-Germain-en-laye appartient au Ministère de l'Agriculture .

L'organisme gestionnaire est L'Office National des Forêts-Unité territoriale de Saint-Germain.

La forêt de Saint-Germain-en-Laye et son histoire

(d'après le livre de Roger BERTHON "la Forêt de SAINT.GERMAIN.EN.LAYE")

Appelée autrefois forêt de Laye, la forêt de SAINT.GERMAIN.EN.LAYE constitue l'un des restes de l'immense massif boisé connu sous le nom de forêt d 'Yvelines qui englobait notamment les actuelles forêts domaniales de MARLY, VERSAILLES et RAMBOUILLET.

Elle a été depuis fort longtemps un domaine des Rois de France où ils venaient souvent chasser.

La forêt de Saint-Germain n'est pas explicitement mentionnée avant l'an mille mais nous savons que les rois mérovingiens et Carolingiens venaient déjà y chasser .

Les premiers documents mentionnant une implantation à Saint-Germain remontent à Robert le Pieux vers l'an 1000, qui fait bâtir le petit monastère auquel il donne deux patrons : Saint Vincent et Saint-Germain.

En 1124, un château fort est construit par Louis VI désireux d'imposer son pouvoir contre les Barons .

Cette implantation attira les habitants qui développèrent la ville de Saint-Germain. Au XIIIème siècle, Blanche de Castille fait tracer la première route à travers la forêt, de Saint-Germain à Poissy. Charles V fait rebâtir le château, endommagé lors de la guerre de Cent Ans.

François Ier fait démolir le château pour en implanter un nouveau, plus moderne dit « château Neuf » qui resta longtemps la résidence royale. Il fait aussi ouvrir de nombreuses allées (d'ou le nom de Laye) se croisant en étoiles pour faciliter la chasse à courre, fait construire le pavillon de la Muette et un premier mur d'enceinte (le petit parc) afin de protéger les enfants royaux.

La Muette a une origine disputée : -Pour certains, le mot viendrait de « mue » (lieu de collecte des bois de cerfs), pour d'autres, il évoquerait le silence du canton.

Depuis, les Rois de France (et empereurs) n'eurent de cesse d'agrandir ce domaine giboyeux, aux portes de Paris.

Henri II n'hésita pas à incorporer tout un village (Vignoles) à la forêt. Louis XIII entérina cette expulsion par la construction de la Faisanderie sur les ruines du hameau. La Faisanderie, rendez-vous de chasse du Prince de Vendôme, sera construite sous Louis XIII, à l'emplacement du hameau de Vignole détruit sous Henri II.

Louis XIV agrandit la forêt par diverses acquisitions (Hennemont, la Vente aux Dames, les Landes situées près de Maisons qu'il fait reboiser).

Il planta 5 millions d'arbres dont 145 000 châtaigniers en souvenir du Béarn, pays natal d' Henri IV.

Il entreprit la construction d'un mur périmétral en pierres haut de plus de 2 mètres et long de 34 km. Ce mur, non situé sur la limite exacte du domaine, laissait à l'extérieur une bande de terrain, dite tour d'échelle, actuellement encore domaniale.

Le 14 Octobre 1667, il prit un arrêté privant les communautés riveraines du droit de pâturage en forêt pour leurs bestiaux.

Louis XV fit reconstruire le pavillon de la Muette par Ange Gabriel en 1764.

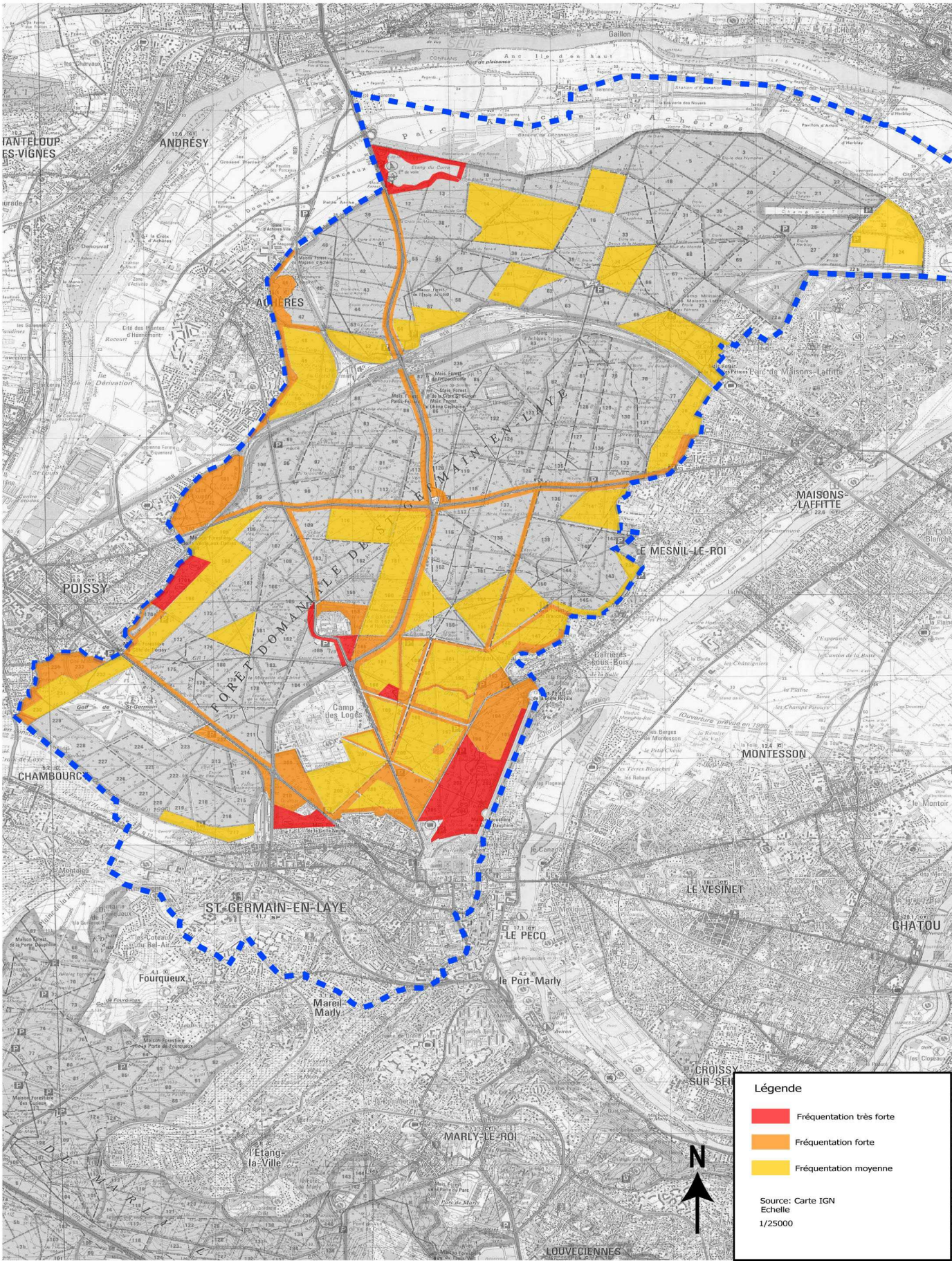
Bien National en 1791, la forêt est débaptisée par la Convention pour devenir « Montagne Bon Air ».

En 1805, Napoléon Ier achète une quarantaine d'hectares supplémentaires entre Achères et Poissy.

L'Empereur installa aussi aux Loges en 1811 la Maison des orphelins de la Légion d'Honneur. Enfin, il reprit la construction du mur d'enceinte, délimitant un domaine de 4394 hectares .

Sous Napoléon III, le camp militaire des Loges fut implanté en forêt sur 24 ha (puis 50 ha) comme champ de manœuvres et champ de tir (dont l'ancienne butte est nommée « muraille de chine").

La fréquentation de la forêt



A la même époque fut achetée la plaine de la Jonction entre les forêts de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et MARLY avec démolition du mur d'enceinte sur environ 740 ml.

Dès 1860, la ligne de chemin de fer PARIS-ROUEN traverse le massif forestier d'est en ouest; une gare de triage dite ACHÈRES Grand Cormier est créée en forêt en 1882. Son emprise atteint aujourd'hui 100 ha.

En 1837, une gare met la forêt à 29 minutes de Paris. En 1882, 2 ha furent défrichés pour implanter une caserne de cuirassiers en bordure de la route de Poissy. Elle est occupée aujourd'hui par la Garde Républicaine.

En 1888, 428 ha au nord de la forêt furent cédés à la Ville de Paris pour créer des champs d'épandage d'eaux usées. C'est sur ces terrains que sera implantée en 1960 la station d'épuration d'Achères qui traite une grande partie des eaux usées de la Région Parisienne.

En 1893, un champ de tir fut créé sur 11,32 ha près de MAISONS-LAFFITTE ; son périmètre de sécurité couvre environ 550 ha de forêt où beaucoup d'arbres sont mitraillés.

Le camp militaire de Maisons-Laffitte, installé également en 1893 et agrandi en 1945, ampute la forêt de 23,12 ha.

Un terrain de golf, créé en 1920 près de Poissy, s'étend aujourd'hui sur 74 ha.

Enfin la piscine de St Germain (1970) a fait disparaître 3 ha de forêt.

Les caractéristiques de la forêt

De par son histoire, la forêt possède de nombreuses richesses culturelles telles que les croix (Pucelle de 1423, Noailles de 1751, Saint Simon de 1635,), des oratoires, des pavillons (de Noailles, le Château du Val, le pavillon de la Muette), des routes en étoiles et le tour d'échelle. Sans oublier, aux abords même de la forêt, le château de Saint Germain et les divers pavillons qui ont une relation directe (historique et géographique) avec la forêt.

La forêt occupe une plaine principalement sur substrat sableux. Il n'existe pas de cours d'eau intérieur, seulement un étang et quelques mares : mare aux canes (route du Houx), l'étoile du loup, l'étang du Corra (sur la route de Conflans). Des études ont montré la richesse de la flore et de la faune (mammifères, insectes et oiseaux) de cette forêt: orchidées, pic-épeiche,... .. Aujourd'hui la forêt a une contenance de 3 540 ha 03 a. D'une altitude moyenne de 52 mètres, elle se répartit en plusieurs essences :

- Chêne (rouvre essentiellement) pour environ 53 %,
- Hêtre pour environ 18 %,
- Charme pour environ 8 %,
- Pin sylvestre et pin laricio pour environ 12%,
- Erable sycomore, frêne, merisier, cormier, châtaignier, bouleau pour environ 9%.

Ces zones boisées, de par leur richesse faunistique et floristique, sont classées en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique).

Trois ZNIEFF y sont présentes :

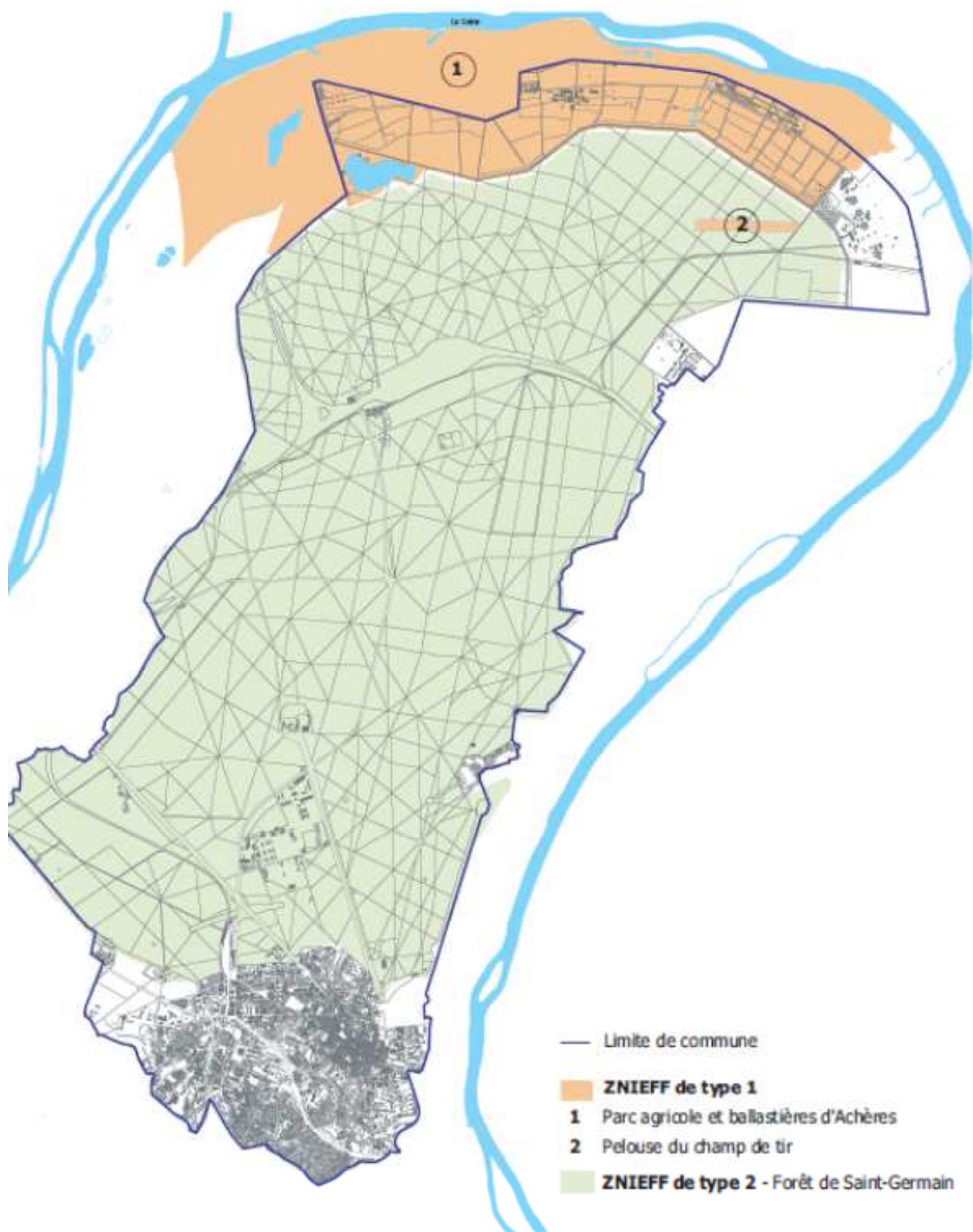
- La ZNIEFF de type 1, n° 2213020, pelouse du Champ de Tir (Saint-Germain-en-Laye), située au nord-est de la commune,
- La ZNIEFF de type 1, n° 2213016, Parc Agricole et ballastières d'Achères et Ile d'Herblay (Achères, Saint-Germain-en-Laye, Andresy Ste-Honorine, Herblay), localisée à l'extrême nord du territoire communal),
- La ZNIEFF de type 2, n° 1359, Forêt de Saint-Germain-en-Laye (forêt sur plateau et ancienne terrasse de la Seine, pelouses), située au nord de la zone urbanisée.

Il n'existe sur le territoire de la commune, aucune réserve naturelle, aucun arrêté de biotope et aucune réserve biologique domaniale.

La forêt subit une grande pression de la part du public avec des fréquentations très importantes des parties au contact des agglomérations et des abords de l'Etang du Corra. Depuis le début du siècle, la fréquentation de la forêt augmente constamment. Une enquête réalisée dans les années 70 indiquait que la forêt accueillait 1 800 000 visiteurs par an.

CARTE DES ZNIEFF

(Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)



La forêt offre des randonnées pédestres (le sentier des Oratoires, le circuit sportif, le sentier de découverte du Val reprenant les itinéraires de randonnée GRP d'Ile-de-France, le GR de Pays de la Ceinture Verte, le PR 11, le PR 12 et PR 13), équestres et cyclistes.

Suite à la tempête de décembre 1999, la forêt domaniale de Saint Germain a subi de nombreux dégâts sinistrant de vastes zones.

Cet événement exceptionnel a bouleversé la vie de la forêt et rendu indispensable la révision, par l'ONF, du plan de gestion appelé "aménagement forestier".

L'aménagement forestier désigne la démarche la plus importante de la gestion forestière : l'ensemble des analyses, puis des synthèses et des choix qui, périodiquement, organisent les actions à conduire afin de les rendre cohérentes et efficaces.

A partir de ces grandes orientations, l'aménagement forestier devrait fixer les objectifs précis de la forêt et un plan d'action sur l'ensemble des domaines suivants : l'accueil du public, la biodiversité, les travaux sylvicoles et le patrimoine. L'Office National des Forêts vient d'engager la réflexion sur la révision de l'aménagement forestier de la forêt domaniale de Saint Germain. Malheureusement, les moyens consacrés par l'ONF à la forêt de Saint-Germain ne cessent de diminuer, ce qui permet de douter des suites que comportera cette démarche.

Etant donné que la majeure partie de la surface de Saint-Germain-en-Laye est occupée par la forêt domaniale, qui est par ailleurs la première vraie forêt aux portes de Paris, il s'agit donc de s'attacher à sa préservation, au respect du paysage, et faciliter sa fréquentation. Sa gestion et son exploitation (végétation, respect de la biodiversité, accueil du public) est du ressort de l'ONF, dans le cadre des textes réglementaires suivants :

- Le SDRIF de 1994
- La Loi d'orientation forestière de juillet 2001
- La Convention-Cadre de 2001 entre Région/Agence des Espaces verts/Direction Régionale ONF

Le massif boisé de Saint-Germain-en-Laye relève du régime forestier conformément à l'article L 111.1 du code forestier.

Tirant les leçons du passé, envisageant les changements possibles dans le futur, l'aménagement forestier s'efforce d'orienter l'évolution de la forêt de façon à répondre aux multiples aspirations des hommes tout en préservant toutes ses ressources floristiques et faunistiques.

Grâce à l'aménagement forestier, cette gestion peut être qualifiée de "durable et intégrée".

Synthèse du patrimoine végétal naturel :

- ✓ **Un patrimoine naturel d'une grande richesse, dont l'élément structurant est la forêt de Saint-Germain-en-Laye, de superficie importante parcourue de chemins de randonnées pédestres, équestres et cyclistes permettant de la découvrir.**
- ✓ **Des éléments patrimoniaux naturels (étang du Corra, ...) et bâtis (Pavillon de la Muette, ...) peu mis en valeur et non signalés n'invitant pas les touristes à les découvrir.**
- ✓ **De fortes coupures au sein du massif forestier.**
- ✓ **Une pression touristique croissante.**

Saint-Germain-en-Laye

Parcs et jardins privés dans la zone bâtie



Les haies font office de barrières végétales sur l'espace public. Les hauts murets ne permettent seulement d'apercevoir les beaux spécimens de quelques jardins. Ici, rues Lamartine et Claude Debussy.



Sente de l'Ermitage ombragée par les jardins des collectifs.

Rue du Val Joyeux résidence de villégiature du XIXe, entourée de son parc.



Les jardins créent des perspectives végétales sur un espace public essentiellement minéral: ici quartier Alsace Pereire.



Dans des modèles d'urbanisation plus récents, le jardin reste essentiel et la haie demeure la limite séparative la plus utilisée. Ici, allée des Ourières.

2 - LE PATRIMOINE VEGETAL URBAIN

► Les Espaces Publics

Le massif boisé est complété par des entités plantées intégrées à l'urbanisation et favorisant la continuité des bois sur l'entité bâtie. Ainsi, la commune présente un aspect arboré grâce aux nombreux espaces plantés comme les placettes, les alignements le long des rues, les cheminements piétonniers et les parcs : le jardin de Feuillancourt, la Colline, le jardin aux oiseaux, le parc du centre administratif, le Prieuré, le Bois St-Léger, le parc forestier la Charmeraie. Si nous y ajoutons les espaces liés aux équipements sportifs, scolaires, l'aménagement des carrefours et des ronds points, les jardinières, les alignements d'arbres, les massifs de fleurs et d'arbustes, la commune comprend pratiquement 400 hectares d'espaces verts, ce qui représente environ 10 mètres carré disponibles par habitant, non compris le patrimoine naturel.

Ce résultat se révèle exceptionnel pour une commune proche de la banlieue parisienne. Il est le fruit d'un investissement fort en faveur de la protection de l'environnement et du fleurissement de la ville (participation aux concours des villes fleuries).

► Les Espaces Privés

L'aspect vert de la ville est dû aussi aux espaces privés qu'il convient de protéger, en cœur d'îlot, car ils affirment le caractère résidentiel de la ville.

La nature de ces plantations est tributaire de l'histoire. Sur les terrains limitrophes de la forêt, on retrouve un nombre plus important de grands chênes issus de la progression de l'urbanisation sur le plateau.

Puis l'ensemble de la partie Nord de la ville regroupe des essences nobles issues des grands parcs du 19^{ème} ; on y retrouve des Ginkgo biloba, de grands Sequoia, des Cèdres du Liban, des Sophora,...

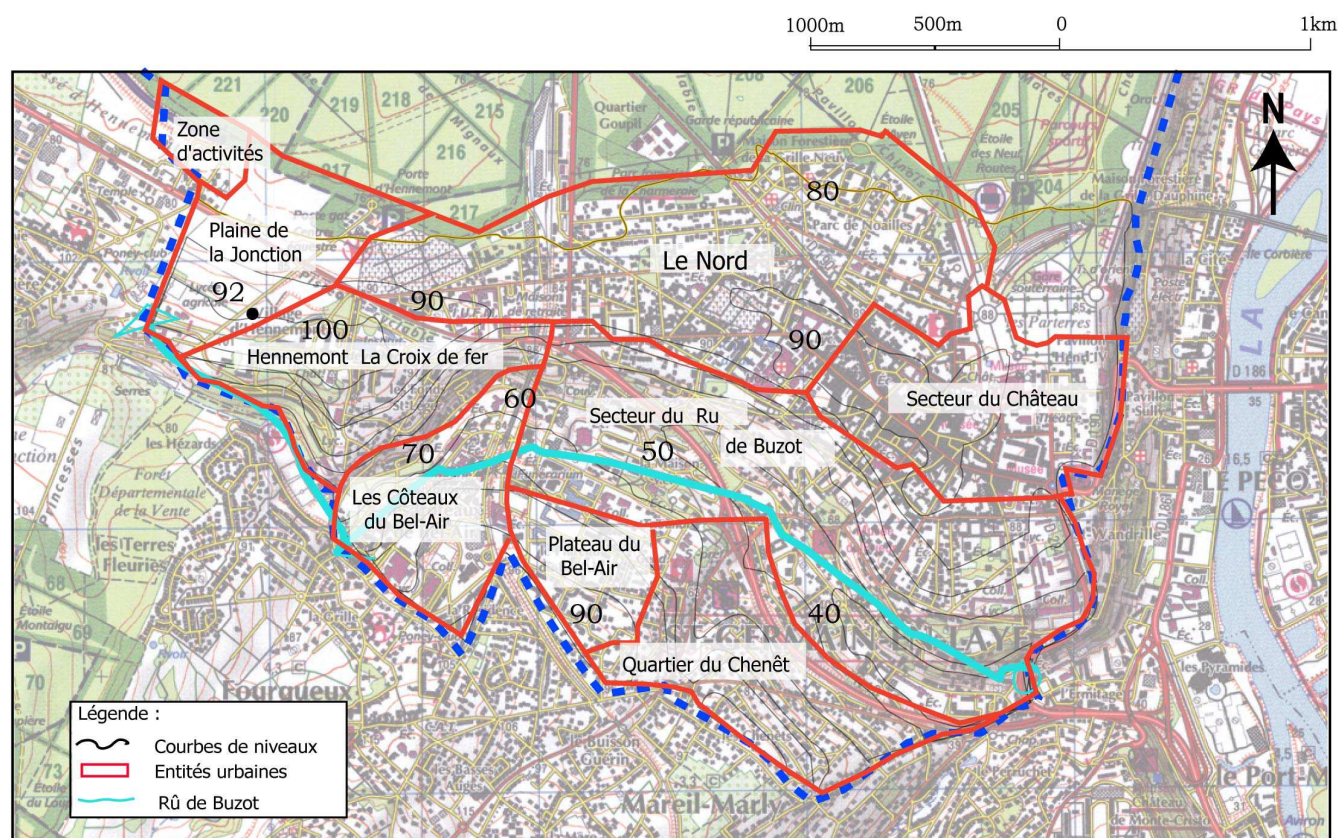
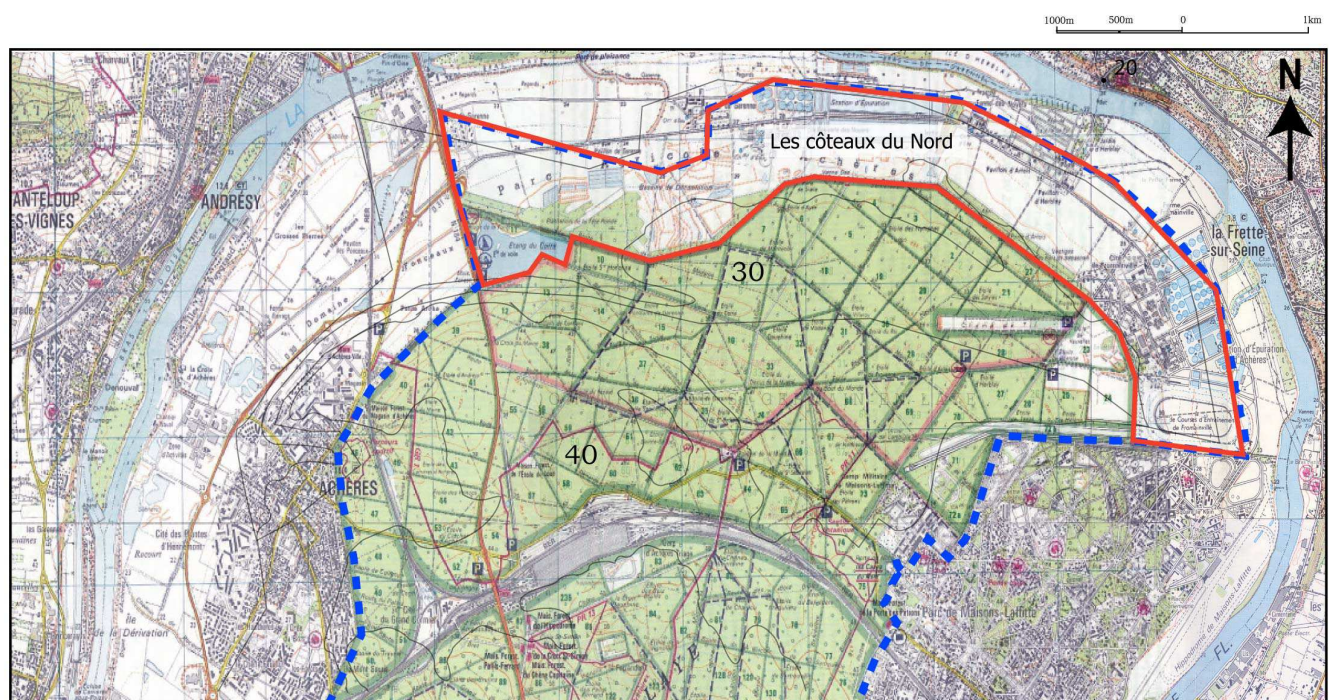
Ces plantations sont reconduites sur les parties sud et résidentielles de la ville de façon à redonner une homogénéité au territoire. Ainsi on retrouve des cèdres, des Ginkgo au-delà du ru du Buzot. Ces plantations sont encore récentes et atteindront leur maturité et une réelle présence dans quelques années.

Synthèse du patrimoine naturel et urbain à Saint-Germain-en-Laye :

✓ **Un patrimoine végétal naturel et urbain riche dû à la présence de la forêt et à un végétal urbain très varié dont la préservation a été initiée par l'introduction des EVIP issus du POS de 1992.**

✓ **Ce patrimoine doit être considéré comme un patrimoine en devenir.**

Les 10 grandes entités urbaines et paysagères



Source: IGN/SoREPA

CHAPITRE 3 – STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

La loi paysage du 3 janvier 1993 vise à assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Elle prévoit notamment l'identification et la délimitation des quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Cette loi implique de préciser, dans le projet architectural, les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et abords.

1 - LES ENTITES PAYSAGERES URBAINES

Saint-Germain-en-Laye appartient à l'entité paysagère du Mantois. Cette entité, située entre la Seine, l'Eure et l'Yvette, recouvre des plateaux cultivés à l'Ouest et est couverte de forêt à l'Est. C'est une région de tourisme aux paysages contrastés.

Aujourd'hui, les espaces non occupés par la forêt, les plaines d'Achères et de la Jonction, les cultures ou des jardins sont quasiment entièrement bâtis.

On peut décomposer le territoire en trois grandes entités paysagères :

- les espaces urbains construits représentant environ 914 hectares soit 19 % du territoire,
- les espaces urbains non construits représentant environ 408 hectares soit 8 % du territoire,
- les espaces naturels, dont la forêt, représentant environ 3600 hectares soit 73 % du territoire communal.

(source fiche MOS IAURIF)

On peut dénombrer dix entités paysagères urbaines déterminées par des composantes fortes (critères géographiques, historiques, formes urbaines, diversité du parcellaire...) :

(* Le bâti au sein de la forêt sera traité plus loin dans ce chapitre – point 3)

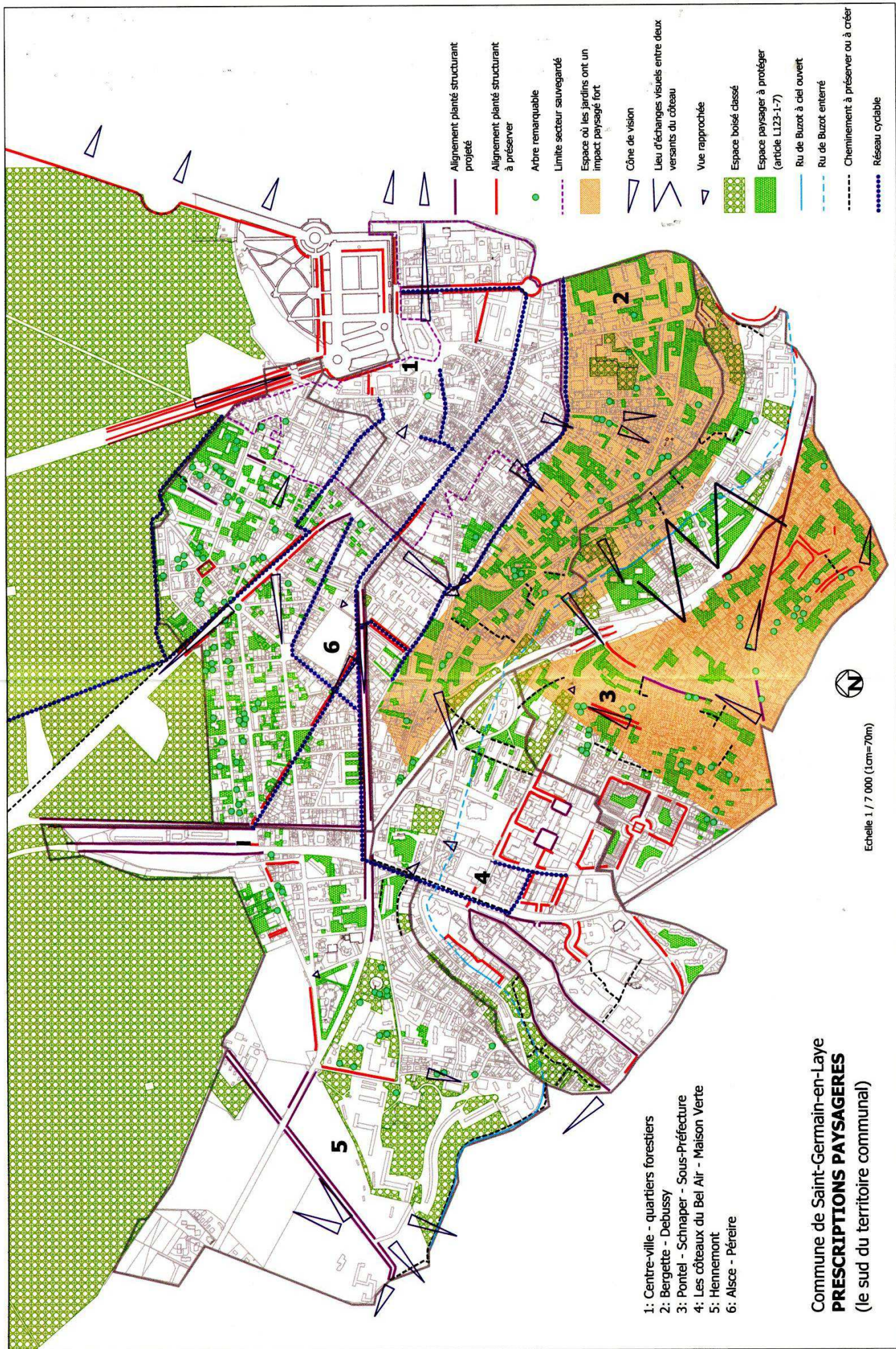
Le secteur du Château	Le cœur historique de la ville s'est développé sur un site dominant la vallée de la Seine. Cette situation en terrasse a été favorable au développement du premier château fortifié de Saint-Germain-en-Laye et du premier bourg. Les vues depuis la terrasse du Château permettent d'apercevoir la vallée de la Seine en contrebas, ainsi que le Pecq et Port Marly. Au-delà, la vue se prolonge jusqu'à La Défense. Par rapport à son environnement immédiat, le secteur est plat, implanté sur le haut du coteau nord de la vallée du Ru de Buzot. Premier foyer d'urbanisation de la ville, le secteur présente une grande richesse architecturale. L'ensemble des rues de ce centre convergent vers le château. Les rues sont étroites avec un bâti dense et ancien. On recense la présence de nombreux hôtels particuliers bâtis pour une grande part entre le 17^{ème} et le 18^{ème} siècle. Ce quartier peut être décomposé en deux catégories : - le quartier résidentiel des 17^{ème} et 18^{ème} siècles, à proximité du château - le quartier bourgeois et commerçant de la même époque, qui constitue le centre commercial de la ville actuelle.
------------------------------	--

Le secteur Nord	Situé à proximité immédiate de l'hypercentre, le secteur s'est développé sur le plateau. Anciennement occupé par le domaine de chasse royal, puis par le parc de Noailles, il a été urbanisé par une procédure de lotissement. Gardant les traces de son passé arboré et de sa proximité avec la forêt, il est un secteur verdoyant, où l'on retrouve de nombreux beaux spécimens d'arbres. Son tissu urbain a aujourd'hui subi de nombreuses modifications par la mise en place de bâtiments collectifs de standing ou d'équipements publics.
------------------------	--

Le secteur du Ru de	
----------------------------	--

Buzot	Traversé par le Ru de Buzot, actuellement canalisé, c'est un secteur à la topographie accidentée. Il regroupe le fond de vallée ainsi que le versant nord du ru et l'amorce du versant sud. La pente permet quelques vues plongeantes vers le fond de la vallée et le versant sud. Le secteur était essentiellement occupé par des champs avant d'être conquis par l'espace urbain. L'urbanisation y est dense : maisons de ville, collectifs, équipements mais aussi pavillonnaire plus lâche en fond de vallée. La pente permet des impressions contrastées de hauteurs dans l'espace urbain du secteur. L'impression d'ensemble est celle d'un quartier verdoyant, impression conférée par la présence de nombreux jardins et de clôtures végétales. Cette urbanisation est traversée de part en part par le tracé de la nationale n°13, qui marque une barrière peu perméable dans l'environnement.
Le secteur des Chenêts	Situé au sud-est du territoire, il est implanté sur le versant sud du Ru de Buzot jusqu'au bord du plateau. La pente y est abrupte. Les vues vers le versant nord sont nombreuses. Il s'agit d'un quartier exclusivement résidentiel de constructions pavillonnaire généralement situées au milieu d'un parcellaire lâche se démarquant du reste du territoire. Il est séparé du reste de la ville par le passage de la RN13.
Le plateau du Bel-Air	Egalement implanté sur le versant du ru, cet espace, constitué autour d'un centre d'activités, a été urbanisé tardivement par une procédure de ZAC. Une ambiance de modernité a été créée par l'architecture récente et les matériaux employés pour ces nouvelles constructions. C'est un quartier de mixité fonctionnelle : bureaux et habitations collectives et individuelles installées en bande et en recul sur l'espace public. Le quartier reste très minéral, il est marqué par une volonté de rapprochement avec les quartiers plus anciens par la création d'un espace public soigné organisé autour de places, entre autres.
Les coteaux du Bel-Air	C'est un secteur à la topographie abrupte, implanté sur le versant sud du Ru de Buzot. Anciennement occupé par des champs et des vignes, ce secteur a été urbanisé par des procédures de ZUP puis de ZAC. Il est essentiellement constitué de collectifs des années 1970. Tours et barres s'alignent entre Ru et voie ferrée en tournant le dos au reste de la ville. Les différences de niveau permettent un jeu avec les hauteurs des collectifs. La pente a été mise à profit pour construire le centre commercial en dalle qui surplombe la voie. Sur l'espace libre du plateau ont été implantés de nombreux équipements d'emprise imposante. Cet espace en limite de territoire reste en retrait par rapport au reste de la ville, délimité par les frontières fortes que sont la nationale 13 et la voie ferrée.

Le secteur Hennemont Croix de fer	Le secteur est situé sur la partie du versant la plus abrupte qui culmine vers le château d'Hennemont, à quelques centaines de mètres. Sur la pente abrupte s'est développé un habitat pavillonnaire lâche desservi par une voirie sinueuse qui s'adapte au relief. Vers le nord, la pente se fait plus douce jusqu'à la plaine de la Jonction. Ici le secteur est constitué par des barres de collectifs de qualité disséminées dans un vaste espace vert marqué par la présence du lycée international. La RN13 traversant ce secteur reste une marque physique forte mais qui devient perméable car la voirie du quartier s'y raccorde, ce qui n'est pas le cas dans le reste de la commune.
La zone d'activité	La zone d'activité, séparée du secteur urbanisé par la Plaine de la Jonction, n'appartient pas physiquement au territoire de Saint-Germain-en-Laye, mais plutôt à celui de Chambourcy. Excentrée, elle précède l'entrée de ville de Saint-Germain-en-Laye depuis l'ouest avec l'heureuse coupure que constitue la plaine de la Jonction.
La plaine de la Jonction	Site naturel et historique classé, la plaine se situe sur une pente douce qui descend du plateau. Sous Napoléon III, elle permet, comme son nom l'indique, une jonction entre la forêt de Saint-Germain-en-Laye et celle de Marly. Le gibier pouvait ainsi aisément passer de l'une à l'autre. Cet ancien domaine de chasse est aujourd'hui occupé essentiellement par une zone agricole, un centre équestre, une ferme et d'anciens équipements sportifs. Sur les hauteurs a été implanté le lycée agricole. Cet espace naturel marque une ouverture et une respiration entre les entités urbaines de Saint-Germain-en-Laye et Chambourcy. Le passage de la RN13 en espace ouvert en constitue un élément de structuration malheureusement souvent saturé.
Les coteaux Nord	Les coteaux nord sont constitués d'une zone agricole (la plaine d'Achères), d'équipements (station d'épuration) et de bâti épars ainsi que d'une zone à potentiel de loisirs (étang du Corra). Les coteaux, s'étendant jusqu'à la Seine, marquent la limite nord de la forêt.



2 - LES DIFFERENTS PAYSAGES DE LA ZONE URBANISEE SUD

Des cônes de vue à préserver ont été identifiés dans la zone urbanisée sud de part et d'autre de la vallée formée par le ru de Buzot. Ces derniers ont été cartographiés sur la carte ci-jointe.

Le quartier centre ville

Centre ville et château constituent cette entité qui domine l'ensemble du territoire. Les perspectives se placent surtout sur la terrasse en direction de Paris.

Cependant, on note deux vues sur le château intéressantes :

Une depuis la départementale n° 284, qui est une entrée sur la ville accompagnée par un double alignement formant une allée cavalière. C'est une image forte de la commune.

La deuxième se fait depuis la rue Thiers et présente la façade sud du château, accompagnée d'arbres de haute tige. Les douves encadrant l'édifice sont également perceptibles.

Le quartier Alsace - Péreire

Plusieurs perspectives, issues des grands parcs du 19^{ème}, sont intéressantes et méritent d'être conservées. On note en particulier la présence d'un hêtre pourpre rue de Noailles qui a un impact important depuis la rue Henry Bertrand. Grand et majestueux, il se découpe sur le fond boisé de la forêt de St Germain. Il dépasse les habitations et marque visuellement le quartier.

Une vue rue d'Alsace en direction du carrefour avec la rue d'Ayen est intéressante par son accompagnement de murs à l'alignement de la voie par-dessus lesquels dépasse une végétation arborée conférant à la rue un aspect verdoyant par opposition au domaine public totalement minéral de par l'implantation du bâti.

Rue Mermoz, en direction de l'avenue du Maréchal Foch, il existe un contraste intéressant entre la chapelle des franciscaines et l'immeuble en second plan accompagné par les alignements de la voie.

L'entrée de ville, sur la RD 190 aboutissant sur la place Vauban est constituée de deux îlots verts surmontés de deux cèdres. Ils marquent l'entrée de ville, renforcée par la présence des contre-allées accompagnant la voie principale.

Les quartiers Bergette - Debussy et Pontel – Schnaper - Sous-Préfecture

Très peu de vues sont présentes sur le quartier Bergette-Debussy, on note des perceptions rapides entre deux bâtis sur le vallon.

Cependant, ce quartier sur le coteau a une importance paysagère par les caractéristiques de la topographie et la forte présence des espaces verts. Ceux-ci sont perceptibles depuis le quartier Pontel – Schnapper – Sous-Préfecture et définissent un caractère boisé important.

Rupture urbaine, la RN 13 n'offre aucune perception depuis son tracé sur la ville, et elle n'est également pas perceptible depuis les différents coteaux. Les différentes vues passent par-dessus son tracé et offrent des sensations de ville verte.

Depuis le chemin du Panorama, il existe une perspective sur les châteaux d'eau, élément du paysage facilement identifiable qui permet de se positionner au sein du territoire.

Les côteaux du Bel Air et Maison Verte

L'ensemble des vues ayant un impact sur le paysage se placent aux abords du pont de la ligne SNCF de la Grande Ceinture et présentent ainsi des perspectives depuis les rues Hector Berlioz, rue Saint Léger, boulevard de la Paix. Élément fort du paysage, rupture urbaine, le viaduc marque fortement le site et caractérise celui-ci.

Le quartier d'Hennemont

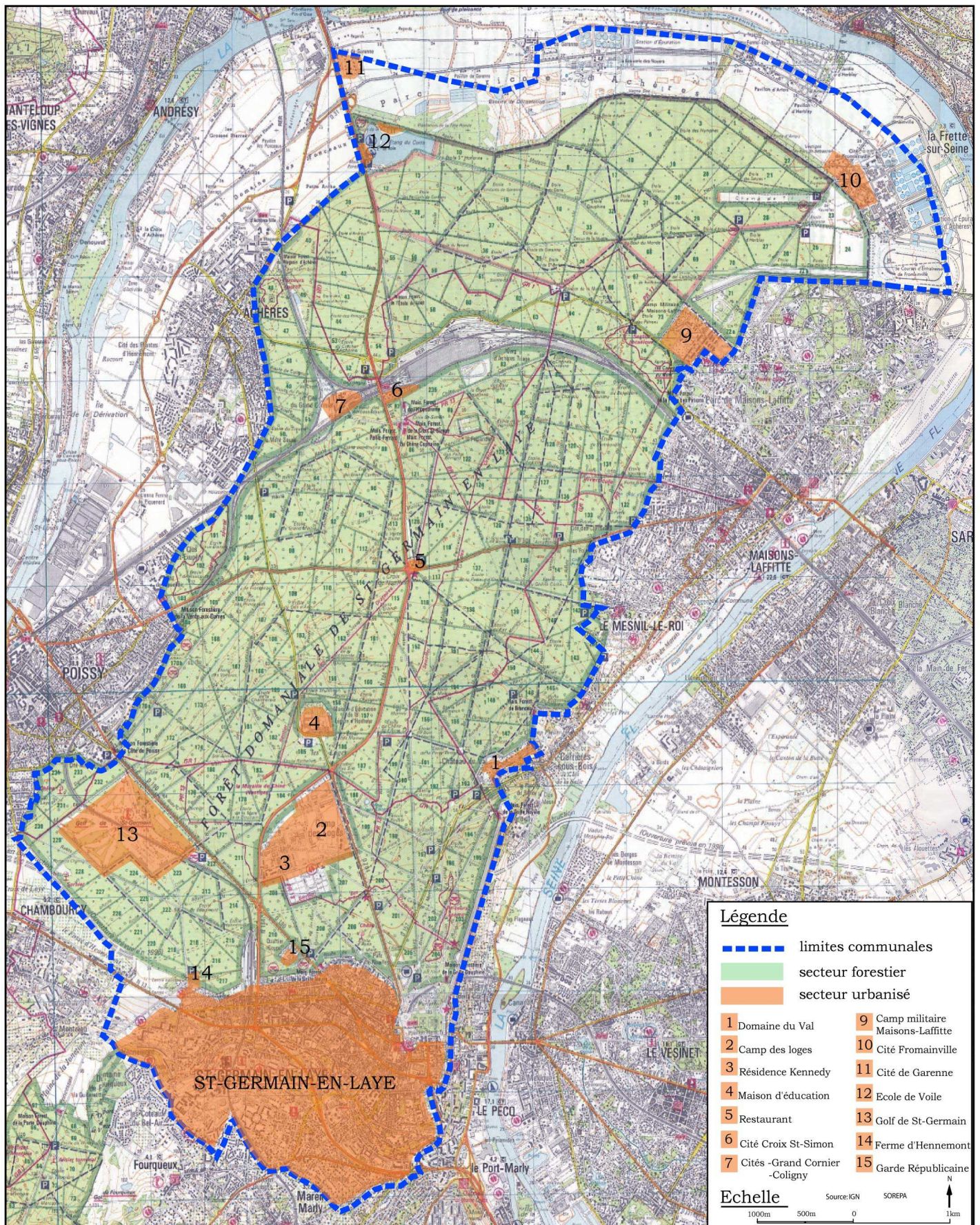
Ce quartier offre une entrée de ville verte sur la nationale 13 avec d'un côté le site de Ford, de l'autre le cimetière. Boisés l'un et l'autre, ils contribuent à l'aspect verdoyant de la commune, renforcé par le contraste marqué entre le passage de la plaine de la Jonction et cette entrée entre des massifs de hautes tiges.

Une vue sur les quartiers récents est offerte depuis l'ensemble très vert entourant le château d'Hennemont.

Les différents quartiers sont très distincts les uns des autres et possèdent chacun une typologie qui lui est propre. Cependant, tous contribuent à l'aspect vert de la ville par une forte présence des arbres de hautes tiges.

Certains sont issus des parcs du 19^{ème} gagnés sur la forêt, dont il demeure de nombreuses essences, d'autres sont issus des quartiers pavillonnaires accompagnés de jardins d'agrément.

L'occupation du sol



3 - LE BATI AU SEIN DES ENTITES PAYSAGERES NATURELLES

Les grandes entités paysagères naturelles sont constituées par :

- la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, s'étendant au nord de la zone urbanisée,
- la plaine d'Achères, marquant la limite nord de la forêt et s'étirant jusque la Seine,
- la plaine de la Jonction, représentant la limite sud-ouest de la zone urbanisée.

1) La forêt de Saint-Germain-en-Laye

La forêt de Saint-Germain-en-Laye est parsemée de constructions aussi diverses que des camps militaires, des zones d'habitation, de loisirs ou des activités.

✓ les camps militaires :

- Le camp militaire des Loges ainsi que le stade des Loges, qui lui est attenant, sont insérés entre la route départementale 284 et la route nationale 184. Ces deux axes desservent directement le centre-ville par l'avenue des Loges et la place E. Detaille, à l'est et par la place Christiane Frahier, à l'ouest. Ces voies supportent un trafic soutenu qui devient difficile lors de manifestations comme la fête des Loges.
- En limite communale, le camp militaire Gallieni présente des bâtiments en longueur implantés parallèlement les uns par rapport aux autres.
- Plus au nord, un ancien champ de tir s'étend d'ouest en est.
- La garde républicaine est localisée dans le quartier Goupil, le long de la RN 190, à proximité de l'entrée de ville.

✓ les zones habitées :

- Le domaine du Château du Val est situé en limite est de Saint-Germain-en-Laye. Le château, encore existant, ouvre sur des allées où des habitations individuelles de standing sont implantées isolément sur des parcelles de grandes tailles. Si la forêt apporte une plus value paysagère à l'ensemble, elle l'isole également du reste de la commune, bien que le domaine du Val soit situé non loin du centre-ville depuis la RD 284.
- Au nord-ouest vers Achères, la Cité du Grand Cormier, appartenant à la SNCF, est prise en étau entre les voies ferrées. Elle se trouve isolée du reste de son environnement forestier par l'emprise des voies.
- A proximité, les cités Coligny et de la Croix Saint-Simon, appartenant également à la SNCF, se situent près de la gare de triage d'Achères.

✓ les activités de loisirs :

- La piscine sur l'avenue des Loges, à l'entrée de la ville.
- Le restaurant de la Croix de Noailles, implanté au croisement de routes de transit au trafic important aux heures de pointes : RD308 et RN 184
- Le Golf de Saint-Germain-en-Laye, le long de la RN 190 doublée d'une piste cyclable et une voie en site propre pour bus.
- Dans ce même secteur, l'étang du Cora, aux abords de la RN 184, au nord-ouest, marque la fin du massif boisé. Cet étang, enserré dans un écrin de verdure, présente un intérêt touristique non négligeable. Il n'a toutefois à ce jour pas reçu d'aménagements de mise en valeur. Il pourrait être mieux signalé afin d'inviter les habitants et les visiteurs à le parcourir.

✓ les équipements :

- Au cœur de la forêt domaniale, et éloignée des grands flux de circulation des RN 184 et RD 284 se trouve la maison d'éducation de la Légion d'Honneur. Le collège des Loges est un des deux sites des maisons d'Education de la Légion d'Honneur, le second se trouvant à Saint-Denis. Il a été fondé en 1811. Ses bâtiments en longueur sont cernés par un mur d'enceinte.
- Le stade municipal Georges Lefèvre, localisé entre la RN 184, la RD 284 et l'avenue du Président Kennedy, au sud du camp des Loges, accueille en particulier, entre autres multiples activités, le centre d'entraînement et de formation officiel du Paris-Saint-Germain.

De plus, 12 maisons forestières se répartissent dans la forêt de Saint-Germain-en-Laye ainsi que la Faisanderie et les pavillons de la Muette, d'Artois et d'Herblay.

2) La plaine d'Achères occupant les coteaux nord

Les coteaux nord se composent :

✓ de zones habitées :

- A l'extrême nord de la plaine d'Achères sont implantées les cités de la Garenne et de Fromainville.
En bordure de la Route Nationale 184, la cité de la Garenne regroupe quelques maisons isolées. A l'est de la plaine, la cité de Fromainville est un lotissement aux maisons identiques qui s'organise autour d'une voirie en demi-cercle. A l'ouest, l'espace en friche pourrait permettre une extension urbaine.
Ces cités éloignées du centre de Saint-Germain-en-Laye, participent davantage à la vie des communes plus proches comme Achères ou Conflans-Sainte-Honorine.
- Quelques habitations éparses sont implantées entre la ferme des Noyers et le château d'eau.

✓ de zones d'activités et équipements

- En limite de forêt se trouve le parc agricole d'Achères. Il est, avec la plaine de la Jonction, le dernier espace agricole de Saint-Germain-en-Laye.
- A l'extrême nord du territoire, enserré entre la Seine et le parc agricole d'Achères se trouvent les deux stations d'épuration, au nord et au nord-est. Elles marquent le paysage par leur emprise imposante et leur hauteur.

3) La plaine de la Jonction

Au sud-ouest du territoire communal, la plaine de la Jonction est composée essentiellement d'une zone d'activités agricoles autour du lycée agricole, de la ferme d'Hennemont, du centre équestre ainsi que d'une zone d'activités à vocation de commerce et service (Hôtels,...) implantée à la fois à Saint-Germain-en-Laye et à Chambourcy.

Le 16 avril 2002, le projet de restructuration du lycée agricole a reçu un avis favorable de la part de la commission des sites.

Diversité des entrées de ville

Entrée de ville depuis la RN 13 via la plaine de la Jonction, espace naturel avant l'entrée dans la zone urbanisée



Entrée de ville depuis la RN184, transition entre la forêt et la ville

Entrée de ville depuis la RD190



Entrée de ville depuis la RD 284, perspective vers le Château



Entrée de ville depuis la RD 190, en contrebas du pavillon Henri IV et de la rampe des Grottes



Depuis le sud, les entrées de ville se fondent dans le continuum bâti de Saint-Germain-en-Laye et des communes limitrophes. Ainsi sur la RD98 avec Mareil Marly.



Entrée de ville depuis la RN13, l'avenue du Général Leclerc monte vers le centre-ville, sur la gauche la rue de l'Ermitage rejoint le sud de la commune

4 - LES ENTREES DE VILLE

Une autre perception du territoire est importante, il s'agit des entrées de ville.

« La notion d'entrée de ville s'est perdue au XIX^{ème} siècle avec la disparition des enceintes fortifiées et des barrières d'octroi. Les extensions urbaines se sont développées le long des axes d'entrée de ville. Cette évolution s'est considérablement accentuée ces trente dernières années avec l'apparition des surfaces et enseignes commerciales périurbaines sans souci d'aménagement, des prescriptions urbanistiques et d'intégration dans la ville.

La place du Château,

Elle constitue une entrée de ville spécifique quoique située au cœur de la commune. Elle est le premier contact avec la ville pour les habitants et les visiteurs qui empruntent le RER. C'est une entrée prestigieuse vis-à-vis des bâtiments phares de la ville : le château et ses jardins, l'église Saint-Germain et les bâtiments de la place Charles de Gaulle.

La place souffre d'une impression de confusion due à l'influence quasi permanente des piétons, des voitures, des bus, et des personnes sortant du RER... Ce manque de hiérarchie empêche d'apprécier la richesse du cadre de la place.

⇒ Les entrées nord

En provenance de la forêt par la RD 284 : avenue des Loges, place Léon Detaille

Très belle entrée sur Saint-Germain-en-Laye en provenance de la forêt. En perspective on aperçoit le château dans une fenêtre formée par les deux bords boisés de la voie.

Au sortir de la forêt, cette entrée est encadrée par les alignements et les contre-allées de tilleuls, qui mettent en scène et magnifient l'accès au château.

La voirie rectiligne incite à accélérer alors que la ville est proche.

Arrivée face au parc, la voie tourne pour entrer directement au centre-ville. L'entrée se fait par la place Léon Detaille qui articule l'avenue des Loges et les rues d'Alsace et de Pontoise.

En provenance de la forêt par la RD 190 :

Cette entrée est également marquée par un double alignement au sein des bois pour se convertir en un simple alignement au début de l'urbanisation. La voie est accompagnée par des contre-allées donnant un aspect confortable à la voie.

Rectiligne, elle donne une bonne perception de la transition entre la forêt et la ville.

En provenance de la forêt par la RN 184 :

L'urbanisation de Saint-Germain-en-Laye est annoncée par le carrefour à feu avec la RD 190.

La nationale poursuit selon son axe nord/sud pour rejoindre la RN13.

La qualification urbaine est difficilement affirmée avec une voie déséquilibrée : d'un côté deux barres de logements, dont les accès et les sorties sont intimistes, faisant face à un espace boisé important.

La voie se poursuit en passant devant la gare pour enfin pénétrer dans un environnement urbain.

Les caractéristiques de la voie ne font pas apparaître les espaces traversés, et gardent un vocabulaire essentiellement routier, qui n'incite pas à adapter les vitesses.

Arrivée par le Pecq en empruntant l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny : la RD 190

Elle emprunte après le franchissement de la Seine, les contreforts de la Terrasse de Le Nôtre pour remonter vers le centre-ville. Elle se trouve en contrebas de bâtiments historiques prestigieux (la Terrasse de le Nôtre et le pavillon Henri IV) qui restent peu perceptibles du fait du dénivelé.

Les deux communes sont en continuité. Mais, c'est surtout l'important trafic routier et l'insécurité des piétons qui sont les principaux désagréments de cette entrée de ville.

De plus, la rampe des Grottes qui permet un accès piétons vers le pavillon Henri IV, une fois restaurée, pourrait être davantage empruntée, créant ainsi « une entrée de ville » piétonne.

⇒ Les entrées sud

Depuis Marly-le-Roi par la RD 284 : avenue du Général Leclerc

Ancienne route de Paris, elle monte depuis la Seine jusqu'à Saint-Germain-en-Laye. Elle relie la route nationale à la place Royale et au centre-ville.

En lacets, avec une emprise large, elle est bordée de trottoirs plantés. Un mur continu la borde jusqu'à la place Royale.

L'état général des trottoirs, quelque peu dégradés, ainsi que la forte déclivité due au relief, n'incitent pas le piéton à emprunter cette entrée de ville. De plus, la pente incite les véhicules à accélérer.

La RN 13 :

La RN 13 ne marque pas des entrées à proprement parler. Cependant, en entrée de ville, à l'ouest, elle traverse de manière rectiligne un espace au caractère encore agricole (la plaine de la Jonction) qui n'annonce en rien la ville. Cependant, elle rapproche les urbanisations de Chambourcy et de Saint-Germain-en-Laye. Les enseignes de la zone d'activités commerciales rappellent la proximité des espaces urbains.

Elle permet deux accès directs sur le territoire communal par l'intermédiaire de deux échangeurs : carrefour du Bel-Air et échangeur avec la RD98. Au sortir de ces échangeurs, la notion de ville est présente, malgré un environnement routier.

En provenance de Port-Marly, l'entrée vers Saint-Germain-en-Laye est complexe. La RN s'inscrit dans un urbanisme dense marqué par la présence d'activités commerciales à ses abords. Elle supporte un trafic de transit et de desserte dense. Pour permettre sans trop de difficulté un nécessaire changement de voie, un panneau directionnel annonce très tôt la ville alors même qu'on ne la perçoit pas. Une voie part vers le centre-ville de Saint-Germain, une seconde voie bifurque pour rejoindre le quartier du Bel-Air. C'est donc en quelque sorte une entrée de ville suggérée qui ne prend sa forme qu'au carrefour de l'Ermitage.

La RD 98 : carrefour des Quatre-Chemins, rue de Fourqueux

La route de Fourqueux, la RD98, la rue de Fourqueux et la rue du Pontel, aboutissent au carrefour des Quatre-Chemins. La RD 98 se poursuit jusqu'à flan de coteau et enjambe la RN 13. Au-delà de la place Aschaffenburg, devenue rue de Fourqueux, elle remonte le coteau jusqu'au musée du prieuré. C'est un accès essentiel depuis le sud qui s'inscrit dans la continuité bâtie des communes et qui supporte un flux d'entrants important. Le carrefour des Quatre-Chemins est peu lisible car les panneaux de signalisation n'annoncent pas assez tôt les directions. Ainsi les flux sont-ils parfois chaotiques à cause des changements de directions intempestifs.

L'ensemble des autres entrées, en provenance des communes limitrophes au Sud, est marqué par la continuité urbaine. En fonction des espaces traversés, cette continuité est plus ou moins affirmée.

De nombreuses entrées de ville prestigieuses, marquées par la présence de la forêt, des monuments historiques qui s'inscrivent dans des perspectives qui les mettent en valeur. Ici, une véritable scénographie des entrées de ville existe.

Cependant, il existe des dysfonctionnements : confusion dans les flux automobiles, piétons et cyclistes, trottoirs en mauvais état, voiries qui supportent d'importants trafics de desserte et de transit et qui incitent par leur tracé à la vitesse : RN13 et RN 184.

**Les entrées de ville nord, en provenance de la forêt sont bien marquées.
Les entrées de ville sud s'inscrivent dans des continuités bâties qui ne permettent pas toujours une bonne identification de l'entrée dans Saint-Germain-en-Laye.**

Places et squares dans la ville



Place Guynemer offre un cadre verdoyant



Place Louis Forest est en fait un square avec des aires de jeux



Place Louis XIV est un square et un espace boisé classé



Place Christiane Frahier



Place Vauban présente un cadre fleuri au croisement des rues.



Le parvis de l'église Saint-Germain



La place du Souvenir Français sert de parking



La place de la Victoire fait office de parking



La place du Marché Neuf



La place des Coteaux de Bal-Air présente un urbanisme en dalle réalisé à l'époque de la ZUP



Place moderne de la rue Temara, dans le Centre Urbain de Bel-Air



La place Royale offre un cadre architectural remarquable malgré le flot de voitures

5 - LES PLACES ET LES SQUARES

Au sein de la zone urbanisée, les typologies des places sont diverses. En effet, on peut distinguer :

1/ les places-parvis, entourées de constructions : elles forment un dégagement devant un édifice. Depuis leur création, ces places, situées essentiellement dans le centre historique de la ville ont toujours été minérales. Elles sont régulièrement transformées en places piétonnières pour permettre le déroulement de marchés par exemple.

Les principales d'entre elles sont la place de la Victoire où deux édifices remarquables sont à noter (Caisse d'Épargne et Crédit Agricole) et la place du Marché Neuf entourée coté nord, d'un passage à arcades, et coté sud, d'un bâtiment des PTT.

Les constructions remarquables qui les bordent sont cependant peu mises en valeur, car ces places sont utilisées comme parkings et le stationnement y est chaotique.

Autour de l'église Saint-Germain et du château, les places Charles de Gaulle et de l'Abbé P. de Porcaro forment également des parvis. La première souffre d'un problème chronique d'encombrement automobile. La place Christiane Frahier devant la gare de la Grande Ceinture répond également à cette typologie. Elle a fait l'objet d'une restructuration à la suite du projet de réouverture de la ligne de la Grande Ceinture. Elle accueille également un marché.

Enfin, dans un autre style, la place des Coteaux du Bel-Air est également une place-parvis. Séparée de la circulation automobile, repliée sur elle-même par sa forme en U, entourée d'arcades, recevant des activités commerciales dont certaines ont souffert de la réalisation du centre urbain du Bel-Air, elle répond aux caractères d'un urbanisme de dalle qui a du mal à évoluer de nos jours car il n'est plus adapté aux modes de vie actuels.

2/ les places-carrefours qui s'apparentent plus à des intersections ou rond-points de voies automobiles, mais qui sont cependant dans une grande majorité mises en valeur par des aménagements et des plantations.

Citons la place E. Detaille, aboutissement de la rue de Pontoise et de l'avenue des Loges où l'aménagement d'un rond point fleuri permet de ralentir les voitures avant leur arrivée en centre-ville ; la place Vauban, aboutissement de la RD190, profite également d'un terre-plein central fleuri ; la place Jehan Alain où se regroupent les rues de la République et de Poissy... La place Royale est également mise en valeur par la présence d'une fontaine en son centre. Bordée par des monuments anciens prestigieux, elle n'en est que plus spectaculaire. La place située à l'intersection des rues de Témara, de la Liberté et Saint Vincent, présente un traitement scénographique original par le monument d'inspiration mauresque situé en son centre.

3/ des places « parking » qui, au croisement de rues, font également office de parking. Parking minéral comme sur les places du Souvenir Français ou place Lamant, ou paysager comme sur la place Guynemer.

4/ les squares

Places rectangulaires comprenant un jardin central où l'espace de circulation est réduit aux voies qui entourent le jardin, ces places sont souvent aménagées en aires de jeux. C'est le cas de la place Louis XIV qui est par ailleurs un espace boisé classé et de la place Louis Forest :

Les places dans Saint-Germain-en-Laye répondent à une tradition d'aménagement depuis le bourg médiéval avec sa place centrale. Les typologies ont évolué avec le développement de la voiture et donc des places-carrefours qui restent cependant, par leurs aménagements fleuris, des places urbaines et non des ronds points routiers. Les places sont donc pour la plupart mises en valeur par des espaces verts ou boisés, l'architecture remarquable qui borde quelques-unes d'entre elles ayant pour effet de renforcer une scénographie spécifique à la ville.

Cet aménagement de place est un principe qui a été repris dans les extensions plus récentes de la ville dans le cadre de la ZUP puis de la ZAC, où une continuité avec les espaces bâtis plus anciens a été recherchée.

CHAPITRE 4 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

La ville de Saint-Germain-en-Laye a la particularité de posséder un patrimoine architectural riche et diversifié faisant l'objet d'une protection à divers titres.

Sites classés en vertu de la loi du 2 mai 1930 :

- **Château Neuf : parterre et terrasse** (5857) : (arrêté 5 juin 1934),
- **Château du Val et son parc** (5873) : (arrêté du 25 mai 1944),
- **Propriété de Maurice Denis, dite Le Prieuré** (5853) : (arrêté du 24 novembre 1975)
- **Une partie de la Plaine de la Jonction** (5602) : (décret du 21 décembre 1938)

Sites inscrits :

- **Domaine de Valmoré** (5868) : (arrêté du 28 juin 1971)
- **Propriété dite La Maison Verte** (5872) : (arrêté du 16 septembre 1943)
- **Terrain formant la perspective de l'ancien Château Neuf de Saint-Germain-en-Laye** (5858) : (arrêté du 27 avril 1942)
- **Panorama de la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye** (5859) : (arrêté du 18 août 1933)
- **Jardins du Pavillon Sully** (5795) :
- **Groupe d'immeubles entre le château et le pavillon Henri IV, et entre le parterre et la rue Thiers** (3801) : (arrêté du 08 août 1938)
- **Parcelles** (4501) : (arrêté du 29 novembre 1945)
- **Propriété dite Pavillon d'Angoulême** (5863) : (arrêté du 08 juillet 1941)

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Le centre historique de Saint-Germain-en-Laye fait l'objet d'une protection au titre du plan de sauvegarde approuvé en 1988. (C'est pourquoi le présent inventaire n'étudiera pas cette partie de la ville).

Monuments historiques

Le présent inventaire a pris en compte quelques-uns des bâtiments recensés par l'Inventaire, le Pré-Inventaire et les Monuments Historiques.

Afin de mieux appréhender le patrimoine architectural remarquable de Saint-Germain-en-Laye, on subdivisera l'environnement en trois ensembles qui permettent d'appréhender de façon schématique l'existant et le patrimoine légué par l'histoire.

LE CENTRE VILLE (hors PSMV)

Eléments remarquables du patrimoine bâti

Outre ce patrimoine naturel et urbain qui a fait l'objet de protection au titre des lois de 1913 et 1930, il existe sur le territoire communal un nombre conséquent d'éléments présentant un intérêt architectural à préserver.

Hors du PSMV, ce sont surtout le château et sa terrasse qui constituent les éléments phare du patrimoine du centre de Saint-Germain-en-Laye.



Vue du Château-Vieux



Perspective sur la Grande Terrasse.

Le château sur les bords du plateau profite d'une vue magnifique en surplomb et de la proximité de la Seine.

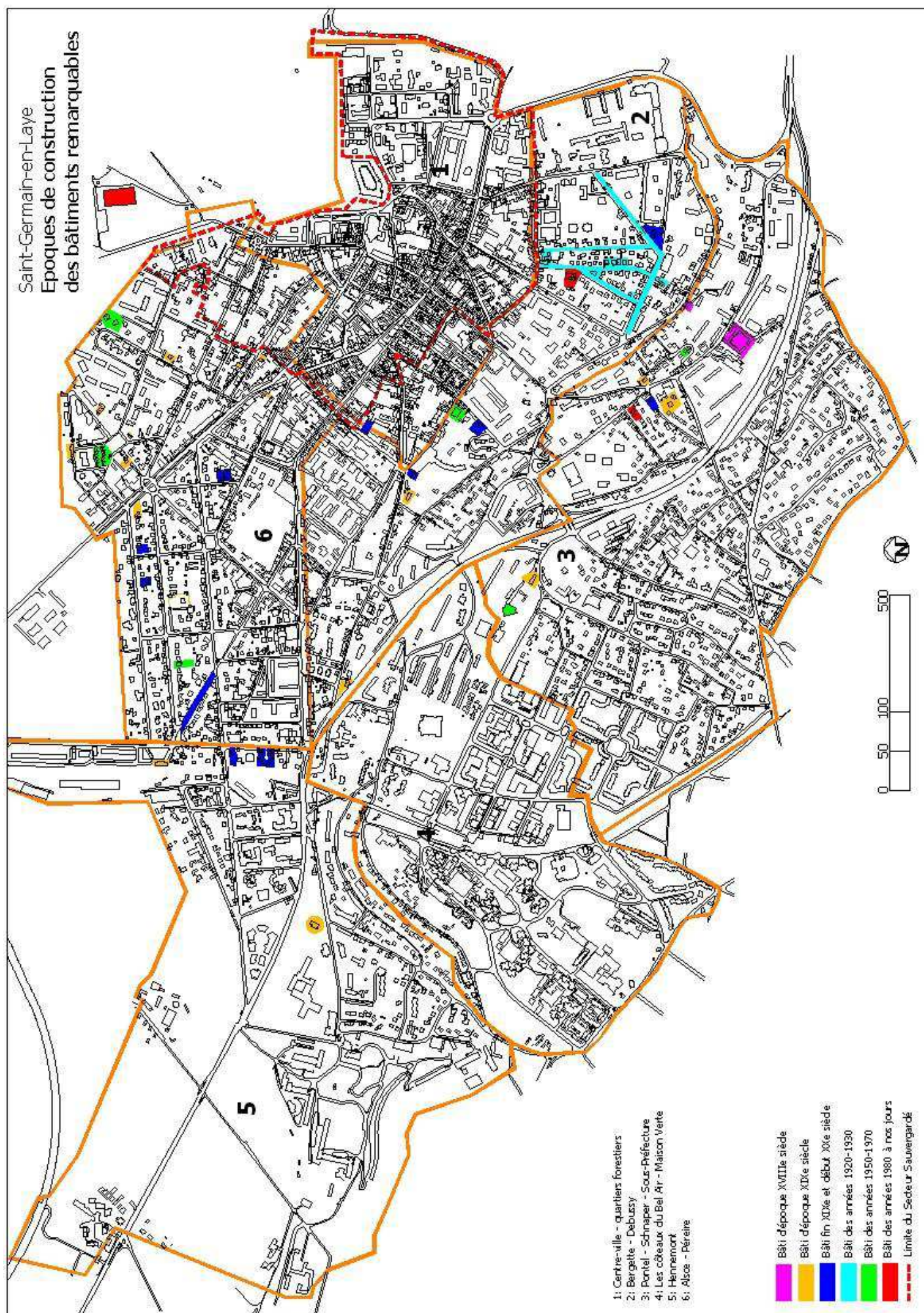
Les zones résidentielles denses

Situées en périphérie immédiate du centre historique, ces zones accueillirent les classes aisées de la société de la fin du XIX^e siècle qui s'établirent dans les faubourgs résidentiels nouvellement lotis. Elles y édifièrent des demeures de grande taille et favorisent le développement d'une forme urbaine de moindre densité où les espaces verts privés et publics occupent une grande partie des ressources foncières. On y trouve une concentration d'habitations de qualité.

Les zones résidentielles plus aérées

Principalement situées au sud de la commune, aux abords de la RN13, ces zones bénéficient d'un site fortement vallonné qui favorise l'impression d'ouverture d'espace depuis les parcelles et la rue. Construites depuis les années 50 pour la plupart, en lieu et place de l'espace agricole ou des parcs des grandes propriétés du XIX^e siècle, ces lotissements sont consommateurs d'espace car réalisés selon un modèle classique et non mitoyen d'habitation.

L'intérêt particulier de la commune réside dans le fait que ces lotissements sont ponctués de petits collectifs de bonne facture qui descendent en escalier le long des coteaux et offrent ainsi des vues larges sur le paysage environnant.



Repérage non exhaustif

1. XIXe siècle – Régionalisme et éclectisme



Maison construite en 1881, en brique rouge et chaîne d'angle harpée en calcaire, représentative d'un style architectural régional avec toutefois la présence de frises faïencées en bandeau, agrémentant la modénature de brique et de pierre des chaînes horizontales.



Maison construite au milieu du XIXe siècle dans un style purement Louis XVI.

Les grandes demeures

Les bâtiments répertoriés au XVIIIe et XIXe siècles se situent principalement à l'ouest du centre historique, second anneau de développement, mais également au sud du centre, au début du versant vers le ru de Buzot.

En effet, au XIXe siècle, ère industrielle, ces secteurs étaient **des lieux de villégiature des industriels parisiens et Saint-germanoises** qui basaient leurs entreprises dans la vallée (à proximité du ru). Les formes urbaines qui en découlent sont plutôt aérées grâce aux superficies importantes des terrains.

On constate une certaine multiplicité des typologies de bâti en partie due à des libertés d'appropriation du sol à cette époque. **Le style régional prime toutefois sur l'ensemble des bâtiments, avec des variantes intéressantes en termes de modénature. La présence de faïence, de bois ou de brique montre une volonté affirmée de la part des habitants à se démarquer dans le tissu urbain.**

On trouve également beaucoup de « **pastiches** » d'époques antérieures. La bonne facture de l'édifice rend « l'effet pastiche » moins présent. Prenons pour exemple l'habitation située **rue du Mal Gallieni, style Louis XVI en enduit blanc avec pierres d'angle harpées. L'entrée principale est constituée d'une colonnade de style dorique, surmontée d'un entablement et d'un tympan du même style. Cette maison date pourtant du milieu du XIXe siècle.**

La pérennité des ensembles d'habitat du XIXe dépend de leur capacité à s'adapter aux besoins actuels, de pouvoir se rénover et d'accepter l'insertion d'éléments nouveaux. L'évolution à l'intérieur même de la parcelle s'impose. On notera l'exemple de **la villa Mon Plaisir dont le terrain a été cédé en plusieurs phases tout en conservant l'unité de la propriété (par la clôture, les circulations internes) ; un autre exemple intéressant et celui de la demeure située 3 rue du Val Joyeux qui vient d'être divisée en plusieurs appartements et dont le grand terrain a permis la construction de deux maisons individuelles.**

Conserver les qualités esthétiques du bâti pour garder leur attrait aux quartiers demande une grande attention aux éléments qui caractérisent cette architecture: une grande rigueur urbaine associée à un foisonnement de détails.

Bâtiment public: un modèle architectural et social

De nombreux bâtiments publics du XIXe sont confrontés à des enjeux d'évolution délicats. Les plus connus et les plus « utiles » ont déjà engagé des mutations indispensables allant de la rénovation à la réhabilitation. Leur organisation taillée sur mesure pour des fonctions précises menace certains bâtiments difficiles à moderniser. L'avenir de cet énorme capital passe donc par la réhabilitation ou la reconversion.

A l'époque où ils ont été construits, ces bâtiments représentaient un idéal et servaient d'exemples pour les autres constructions. A ce titre ils représentaient une modernité même si l'éclectisme avait peu de prérogatives créatrices. Ainsi **la chapelle de l'hôpital** de la fin XIXe siècle met en avant un style néo-roman. La créativité technique était alors réservée à la production industrielle et énergétique et s'exprimait mieux dans les réalisations d'ingénierie: ponts, machines hydrauliques, chemins de fer, machines à vapeur.



La chapelle de l'hôpital est emblématique de l'impact des édifices publics sur la créativité technique. De style néo-roman, la chapelle semble être le dernier vestige de cette époque dans l'enceinte de l'hôpital qui est aujourd'hui un véritable patchwork architectural, accueillant les principaux styles architecturaux du XXe siècle.

La valeur du bâtiment public est rationnelle; il remplit une fonction utile à la société, le modèle est reproduit à toutes les échelles et selon les mêmes modèles simplement adaptés en dimensions selon qu'ils sont construits par une ville ou un village. C'est le cas de **la gare de la Grande Ceinture en calcaire, enduit et briques construite entre 1877 et 1883 entre la forêt et le quartier Péreire, dont elle facilite la desserte.**

Le rôle du bâtiment public est aussi social et politique. Il apprend les valeurs républicaines à la population. Les principes moraux symbolisés par des statues figuratives ou des allégories universelles (l'abeille pour le travail) paraissent aujourd'hui inutiles et fragiles face à l'évolution de la pensée. Ce n'était pas le cas lorsque peu savaient lire.



La gare de la grande ceinture, aujourd'hui réhabilitée, en enduit accompagné de chaînes d'angle mixtes en brique et pierre calcaire, représente l'archétype même de l'édifice public construit selon un modèle prédéfini (le plus souvent fruit de l'ingénierie, non pas de l'architecture)

On retrouve ici une modénature simple, sans allégories relatives aux valeurs républicaines. L'édifice remplit juste sa fonction, amener la population hors ou vers Saint-Germain-en-Laye. Les seules informations que l'on retrouve en façade sont donc l'heure et le nom de l'arrêt.

Le XXe siècle

2. La construction après 1900

Régionalisme et mouvement moderne

Les reconstructions suite à la Grande Guerre ont été l'occasion d'un renouvellement architectural important. Peu concerné par les préoccupations urbaines des capitales, le mouvement s'est attaché à la réactivation de modèles architecturaux locaux, ignorant les courants esthétiques modernistes de Paris, Amsterdam, Vienne ou Berlin.



Plusieurs habitations représentatives du style régional, avec toutefois des modifications sensibles de modénature : Pièces de bois, faïences, encadrements de baies en brique vernissées, en plein cintre ou droites. Le seul élément récurrent étant la pierre de meulière

Le style régional, présent partout en de nombreux exemplaires, est un patrimoine architectural commun, bien construit et peu menacé pour peu que l'on respecte son intégrité. La variété de ses formes assure son avenir. Il se caractérise sur la commune par un appareillage de revêtement irrégulier, **la pierre de meulière** aux joints gras et aux limites peu marquées. Il est souvent accompagné de pierres d'angle harpées, de chaînages horizontaux et d'embrasures en brique, ponctuellement accompagnées d'assises et de tables faïencées. La marquise en ferronnerie (travaillée) surplombant l'entrée est une caractéristique très présente sur la commune, alors qu'elle a eu tendance à disparaître au profit de modèles plus simples en aluminium et polyuréthane et moins coûteux en entretien.

Les nombreuses variations et modifications des bâtiments (plaquage d'enduit, peinture de façade, extensions successives...) ont parfois masqué les repères architecturaux, modifiant parfois l'image d'une rue.

On remarque à cette période des **tentatives d'agencement groupé des habitations** dont la qualité urbaine dépasse toute qualité architecturale. L'un des seuls exemples sur la commune est **la Villa Clapeyron (7-9 rue Priolet), constituée de 4 doubles maisons**, pouvant accueillir 8 familles. Si les bâtiments ne semblent pas présenter de qualités architecturales majeures (visibles depuis la rue), la typologie urbaine rayonnante employée est propice à une qualité de vie au sein du lotissement.



Un des seuls exemples d'adaptation du logement individuel aux idées du mouvement moderne se situe rue Cuvier. Une façade discrète en enduit blanc se fond dans la rue. Quelques éléments de modénature nous renseignent sur ce style : la toiture terrasse, le petit auvent en béton au dessus de la porte d'entrée, l'utilisation du hublot placé en hauteur (référence au paquebot) pour les pièces de service, les grands percements étant réservés aux pièces "nobles".

Le Mouvement moderne, peu représenté pour les logements individuels, se trouve en petit nombre sous forme de collectifs, d'équipements et de bâtiments publics peu reconnus comme tels et rarement mis en valeur.

Les grandes réflexions sur la forme de la ville et l'architecture sont lancées à cette époque. L'urbanisation de la commune est déjà très avancée et les besoins pratiquement satisfaits. On rencontre donc peu d'écho sur la commune.

3. Art nouveau & Art déco

Le style comme attitude

Ces deux styles architecturaux sont souvent confondus. Consécutifs dans l'Histoire, ils s'opposent par la forme mais se rejoignent par leur relative rareté sur le territoire communal. L'exemple de ces esthétiques intervenues à une époque de relâchement dans la créativité architecturale peut stimuler la créativité actuelle. Leur modernité et l'exemplarité de leur démarche peuvent inspirer aujourd'hui où le renouveau des formes bâties dans la ville est devenu nécessaire.

La variante locale de l'Art déco, 1920-1935

L'exposition des Arts décoratifs de 1925 à Paris, donne son nom à un style qui va s'appliquer à l'architecture mais restera surtout connu pour avoir inventé les objets «décoratifs» de la maison. L'osmose entre maison et Art Déco a eu pour résultat une modernisation radicale de la conception du logement après les destructions de la Grande guerre et le combat engagé contre le logement insalubre.

On remarque l'influence de l'Art déco dans le régionalisme de la même époque (simplification des volumes, des modénatures...). En 1925, la crise économique couve et le mouvement en pâtit.

On trouve sur la commune principalement trois rues où l'Art Déco se place comme le style dominant (on ne peut pas parler de « rue Art Déco », unitaire dans son style). Ce sont les rues Lamartine, Debussy et l'avenue du Belvédère, qui comportent également deux petits collectifs au croisement de la rue des Ursulines et du Bd V. Hugo.



Ces maisons individuelles se situent toutes sur la rue C. Debussy. Elles sont représentatives du style art déco par la simplicité de leurs volumes, l'utilisation de la toiture terrasse (parfois en partie seulement). La géométrisation des ornements ainsi que les jeux de couleurs ocres traduisent une volonté de séduire par la douceur. Il est à remarquer que ces trois bâtiments ont été rénovés récemment, dans un respect et une véritable connaissance du style (jusque dans les menuiseries et les détails du portail).

L'Art nouveau sur la commune

Véritable mouvement artistique à Vienne, Bruxelles ou Nancy, l'Art nouveau sur la commune se limite à une maison située au croisement des rues Péreire et A. Priolet à l'exclusion de tout bâtiment public ou de logements collectifs ; le style «nouille» n'inspirait pas confiance.

Au début du XXe siècle, l'industrie a produit des éléments de ferronnerie inspirés par ses formes souples: **garde-corps, auvents, serrureries et marquises que l'on retrouve ponctuellement sur des habitations de style totalement différent sur la commune (mais difficilement identifiables depuis la rue).** Ces éléments décoratifs de qualité trouvent leur place dans toute architecture comme à l'époque où on pouvait les acheter sur catalogue. Leur préservation est un enjeu simple mais essentiel et accessible à tous, propriétaires, acquéreurs, collectionneurs.



Cette maison située 71, rue Péreire a été construite en 1912. C'est la seule habitation individuelle de style Art Nouveau recensée sur la commune. On retrouve à quelques endroits des traces de ce mouvement, le plus souvent sous forme d'éléments de ferronnerie, mais pas sous forme complète. Dans le cas de ce bâtiment, on remarquera particulièrement le travail des baies jumelles en arc outrepassé ainsi que les motifs floraux des balcons (référence directe au travail de Gaudi sur Barcelone).



Ensemble des petits collectifs rue du parc de Noailles

Cet ensemble de petits collectifs semble dater des années 60-70. Cet assemblage de pierre de parement (murs), de métal (plaques inox et menuiseries en aluminium) et de verre (garde corps) dans des tonalités sombres invite au calme et au recueillement. L'intégration de ces plots dans un écrin de verdure ne fait que renforcer cette impression de cocon, loin des turbulences du centre-ville pourtant tout proche.

4. Les Trente Glorieuses 1950-70

Habitat et équipements publics

L'architecture des Trente Glorieuses, années de développement et de modernisation radicale de la France est une réponse donnée aux demandes d'une démographie galopante et d'une économie en plein boom: le grand ensemble, symbole malgré lui d'une époque avec sa contrepartie: le pavillonnaire.

La mise en valeur des bâtiments les plus intéressants est essentielle à leur pérennité. Elle doit aider à la reconnaissance des qualités de cette architecture qui profitera ensuite aux autres bâtiments auxquels le public trouvera un intérêt.

Sur l'ensemble de la commune, les « traces » de cette période se situent essentiellement au niveau du logement collectif et des équipements publics. Mais une troisième catégorie puise également ses origines dans les années 50, le pavillonnaire.



Rue Wauthier

Ce collectif de taille moyenne met en avant une maîtrise certaine des éléments préfabriqués en béton pour la façade (notamment les brises soleils très fins) associés à des systèmes constructifs et de parement plus "académiques" pour l'époque (système de voiles en béton et parement en céramique vernissée). On remarque la prédominance du bâtiment sur le reste du bâti, ouvrant des vues sur le paysage grâce à la déclivité.



Vue du collectif depuis le versant opposé, rue St J. M. Vianney. On remarque le foisonnement de petits collectifs sur ce versant, bien intégrés au paysage, très vert et dense.



La dalle est entourée d'une ligne de crête d'immeubles d'une hauteur de R+10 en moyenne.

Le logement collectif

Aux alentours des années 50, la crise du logement (qui a généré un besoin rapide de logements à bon marché), était relative dans la commune qui s'était déjà largement urbanisée depuis un siècle. C'est la nécessité de moderniser le parc sans reconduire le modèle du logement de ville dont la densité saturait le foncier, qui va favoriser les collectifs. Les seuls grands ensembles seront réalisés en zone urbaine et souvent sous la forme d'immeubles isolés, souvent innovants, de par leurs systèmes constructifs (en poteau-poutre, en préfabriqué), leur agencement, le traitement des espaces verts ou à travers les matériaux utilisés (métal, verre, béton matricé...).

Ce sont les bâtiments du XIXe siècle qui vont le plus pâtir de ces nouvelles constructions. En effet, les lotissements créés au début du siècle au nord du centre historique, par exemple **sur les lotissements Boulingrin ou bien encore du parc de Noailles** vont être progressivement "mités" pour accueillir différents petits collectifs. Ce même type de collectifs va voir le jour **sur le versant sud du ru de Buzot**, profitant de la forte déclivité pour ouvrir des vues sur le paysage environnant. Aujourd'hui encore, ce sont les collectifs les mieux conservés qui émergent de l'ensemble du bâti pour s'ouvrir sur le paysage.

Le logement collectif prend également forme sur la commune à travers des ensembles hauts de type « barre » à l'unicité des formes et des matériaux. La place des Coteaux du Bel-Air répond à la nouvelle conception des années 70 qu'est l'urbanisme de dalle.



Entourée d'immeubles hauts, la dalle s'organise comme une place en U entourée d'arcades commerciales. Marquant une conception architecturale et urbaine des années 70, et repliée sur elle-même, la dalle a du mal à répondre aux nouveaux modes de vie et voit ses commerces la désertir peu à peu.

Après la ZUP qui crée entre 1970 et 1976, la ZAC des Coteaux de Bel-Air renommée centre urbain du Bel-Air, l'orientation architecturale évolue avec une orientation vers des maisons de ville continues et alignées qui entrent en contraste avec les immeubles hauts et le pavillonnaire voisin isolé.



La typologie de type pavillonnaire

Le pavillon

Opposé au grand ensemble et à la maison de ville, le pavillon va devenir une valeur refuge et le souhait de nombreux ménages. **Le versant sud du ru va être grignoté par un urbanisme pavillonnaire s'installant sur un parcellaire agricole ou divisant de grandes parcelles des maisons de villégiature des XIXe et début XXe : surtout dans le quartier Pontel-Schnapper-Sous-Préfecture.** L'attrait des vues permises par la déclivité va donc attirer beaucoup d'habitants, selon le schéma classique de la voie en impasse.

Les équipements publics

De nombreux bâtiments publics de qualité se distinguent et constituent encore l'armature de l'équipement socio-éducatif de la commune. Plus que les logements, ils sont soumis à la vague des rénovations et mises aux normes nécessaires. L'effort se prolonge dans les années 80 avec la vague des nouveaux établissements scolaires attribués sur concours. Une architecture ambitieuse va voir le jour. Elle se caractérise par l'usage du métal et la mise en valeur d'éléments techniques de confort très emblématiques: auvents, brise-soleil. Au même moment l'habitat collectif choisit le Post modernisme (colonnes, frontons classiques, couleurs pastel) et l'individuel s'engage dans une nouvelle relecture d'un modèle de toiture à double pente dans lequel se distinguent quelques opérations vraiment de leur temps.



La piscine municipale de St Germain, construite dans le style International dans les années 70, semble rendre hommage à l'architecture d'Oscar Niemeyer

5. Le patrimoine de demain

Création contemporaine

De la maison d'architecte au logement collectif

On remarque au sein de quartiers résidentiels essentiellement constitués d'habitations datant des XIXe et XXe siècles des bâtis beaucoup plus récents (après 1970) qui se démarquent par leurs formes épurées, notamment dans le logement individuel. **Ces habitations, le plus souvent appelées "maisons d'architecte" présentent des caractéristiques de composition peu communes mais adaptées à l'évolution des styles de vie.**

Dans le domaine du château du Val, de nouvelles maisons d'architectes se construisent qui illustrent les tendances architecturales les plus récentes.



Deux exemples de maisons individuelles contemporaines traduisant la multiplicité des styles aujourd'hui. En haut une maison à toiture en pente (visiblement en zinc ou bac acier) traduisant un goût pour les matériaux bruts (pierre, bois...) ; en bas une maison en enduit blanc et toiture terrasse, plus inspirée de l'école moderne.



De même, l'habitat collectif offre des formes innovantes, comme l'illustrent les derniers ensembles construits dans le Centre Urbain du Bel-Air.



*Habitats collectifs entre la rue de l'Aurore et l'avenue Saint-Fiacre**

Les bâtiments collectifs les plus récents, élaborés entre 1999 et 2001 par A.Sarfati et E. Daniel-Lacombe présentent une résolue modernité autour d'un espace public soigné et de rez-de-chaussée commerciaux. C'est une ambiance italienne traitée de façon contemporaine qui a été choisie ici pour offrir une alternative aux imitations de résidences bourgeoises qui fleurissent dans les autres quartiers. Malgré l'unicité de chaque bâtiment, une grande cohérence se dégage de l'ensemble grâce à un vocabulaire commun : le beige, le noir, les rayures, les toitures cuivrées.

Depuis les années 1990, de nouveaux équipements publics modernes ont été également construits ou restructurés.

Ainsi le centre administratif ou le château Saint-Léger l'ancien centre de conférence, actuellement occupé par l'entreprise Ford, sont des exemples réussis de l'architecture contemporaine et de ses adaptations dans un environnement ancien.

Le Château Saint-Léger, actuellement occupée par l'entreprise Ford, entre la rue du Président Roosevelt et la rue de la Croix de fer, a été restructuré en 1991 par D.Perrault avec la mise en place d'une extension en verrière.



* photos ARCHIguide, Guide Architecture



Centre administratif, rue Léon Desoyer, construit en 1993, par J.Brunet et E.Saunier.

Aujourd'hui, la construction mise également sur la réhabilitation de bâtiments anciens, initialement non destinés au logement, dans le respect du tissu ancien, de son organisation et de l'architecture des bâtiments. **Une réhabilitation exemplaire à Saint-Germain-en-Laye a été réalisée dans les anciennes tanneries royales, datant du XVIII^e siècle, rue Schnapper. On trouve un agencement de logements du type clos, autour d'un espace vert central commun, les parkings étant situés au fond de la parcelle. La typologie du bâtiment a été respectée, tout comme les percements et la couverture. On notera à cette occasion l'omniprésence du paysage dans la réflexion sur le logement actuel. De même la caserne de Gramont, ancien Hôtel des Invalides construit vers 1789, vient d'être réhabilitée et transformée en logements.**



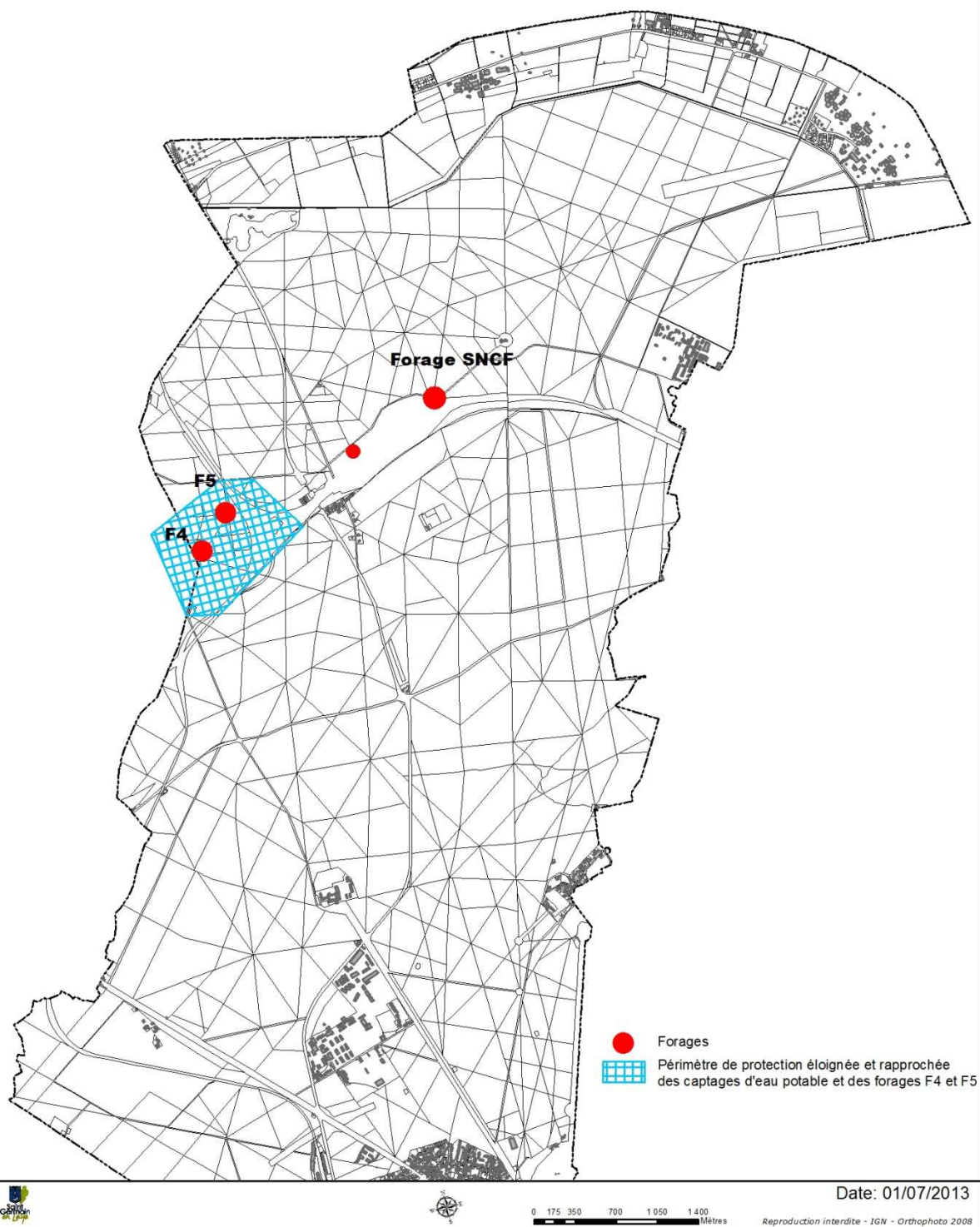
Les tanneries royales situées rue Schnapper, datent du XVIII^e siècle. Leur réhabilitation en ensemble de logements est exemplaire dans le sens où le parti architectural a su transcender l'utilisation première du bâtiment, créant une organisation peu commune autour d'un vaste espace vert collectif central.

Saint-Germain-en-Laye

Contraintes à l'urbanisation

Les forages et captages d'eau potable

(le nord du territoire communal)



CHAPITRE 5 - LA GESTION DE L'EAU

La loi SRU a introduit une dimension plus environnementale et impose la prise en compte de la gestion de l'eau et, par extension, des objectifs de la loi sur l'eau.

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » afin d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Les dispositions de la présente loi vise à assurer :

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme source économique et sa répartition de cette ressource,

de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
- de l'agriculture, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, en son article 7, a modifié le titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 modifié les PLU doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Saint-Germain-en-Laye est située dans le périmètre du SDAGE « Seine Normandie » fixant les orientations pour la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 1996 (article L 212-1 du CE).

1 - LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Saint-Germain-en-Laye a affirmé la production, le traitement et la production d'eau potable au centre régional des Yvelines Lyonnaise des Eaux France.

L'eau distribuée à Saint-Germain-en-Laye est d'origine souterraine et provient des usines du Pecq-Croissy (alimentées en partie en eau brute par le forage artésien de l'usine du Pecq, quai Voltaire) et en complément, de Flins-Aubergenville, où elle subit un traitement complexe. Les champs captant du Pecq-Croissy et de Flins-Aubergenville sont soumis à une réalimentation artificielle.

A Saint-Germain-en-Laye, trois captages d'eau potable ont été réalisés ; forage F4 d'Achères, forage F5 d'Achères en projet et le forage SNCF. Ces derniers sont localisés au nord-ouest du territoire communal. Le captage des eaux Montsouris-Achères (F4), présentant un périmètre de protection, est relié à la nappe craie-alluvions de la Seine.

A Saint-Germain-en-Laye, en 2001, on compte 5477 clients, dont 173 municipaux, 5253 domestiques et 51 industriels.

Durant la même année, sur 3 686 447 m³ d'eau potable importés et distribués, 2 915 112 m³ ont été consommés.

2 - LA DEFENSE INCENDIE

Sur le territoire communal, la défense incendie est assurée par 352 hydrants publics et 143 privés, implantés sur le réseau d'eau potable :

➤ 267 bouches incendie répartie comme suit :

- 234 bouches incendie publiques de diamètre 100
- 33 bouches incendie privées de diamètre 100

➤ 228 poteaux incendie :

- 1 poteau incendie public de diamètre 70, (situé place Vauban - Peugeot automobiles)
- 117 poteaux incendie publics de diamètre 100
- 108 poteaux incendie privées de diamètre 100
- 2 poteaux incendie privés de diamètre 150

3 - LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'essentiel du réseau de collecte des eaux usées et pluviales est communal. L'assainissement collectif, majoritairement de type unitaire (eaux usées et pluviales), concerne plusieurs zones de collecte, dont la principale est l'agglomération de Saint-Germain-en-Laye.

La ville a transféré au Syndicat d'Assainissement de la Région de Saint-Germain-en-Laye le transport et le traitement des eaux usées et pluviales. Le Syndicat a construit des gros collecteurs ou galeries qui récupèrent les eaux de Saint-Germain-en-Laye et des huit autres communes, ou parties de communes, qui adhèrent au SIA.

La compétence du SIA s'arrête au Pont du Pecq ; à ce niveau l'ensemble des eaux est transféré dans le réseau du SIABS ; pour cette raison la ville de Saint-Germain-en-Laye est donc également adhérente au SIABS. C'est ensuite le collecteur T 130 du SIABS qui va rejoindre l'émissaire Sèvres-Achères, dirigé vers la station Seine-Aval, exploité par le SIAAP.

Le réseau communal de Saint-Germain-en-Laye est gérée en régie, en revanche ceux du SIA et SIABS sont affermés à la Lyonnaise des Eaux France (procédure de DSP en cours).

Outre l'agglomération de Saint-Germain-en-Laye, un certain nombre d'écarts sont assainis en collectif. Le territoire de Saint-Germain-en-Laye comprend 3 526 ha de forêt dans laquelle 70 habitations sont assainies selon le mode autonome.

Sur le territoire communal, une étude temps de pluie a été réalisée ainsi que deux études d'assainissement en 1995 et 2000.

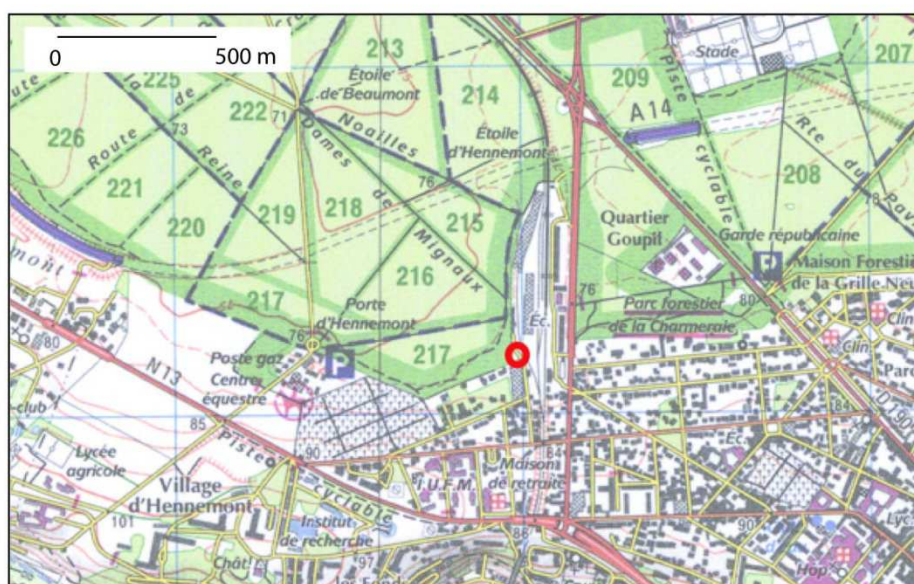
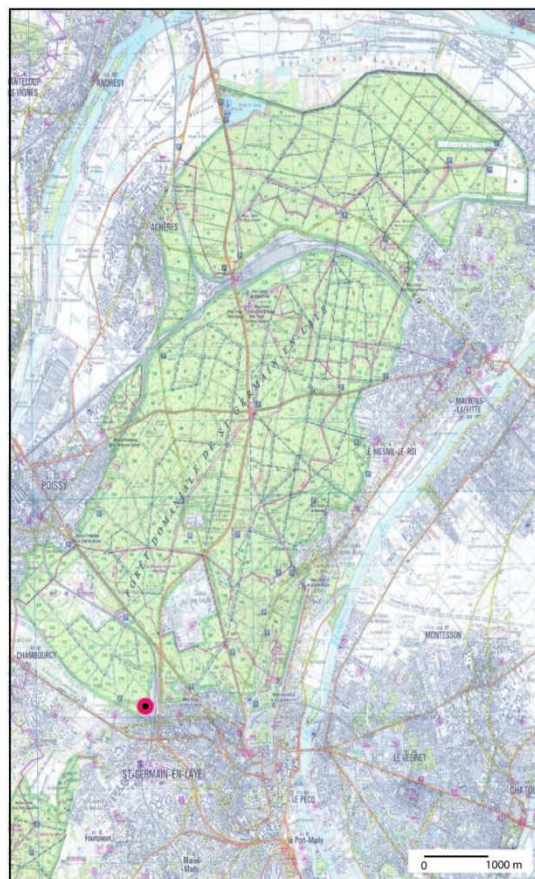
Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé par la SAFEGE et le cabinet le Goff & Bonnier. Ce schéma a conduit à établir une programmation pluriannuelle de travaux dont la réalisation est prévue dans les futurs exercices. Ces travaux visent à une amélioration de la collecte, à la lutte contre les eaux parasites et à limiter les débordements par temps de pluie.

Synthèse de la gestion de l'eau :

✓ Une zone urbanisée couverte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement (majoritairement de type unitaire) et desservie par la défense incendie,

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

La déchetterie



Source: carte IGN et carte occupation du sol, SOREPA

CHAPITRE 6 - LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

La loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux du 15 juillet 1975, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, dispose que les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 1^{er} juillet 2002. Au delà de cette date, ne pourront être autorisés que les centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral n° 97 DAE 2 IC 174 du 9 septembre 1997 portant approbation du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine et Marne prévoit, en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.

La commune a confié le ramassage et le traitement des ordures ménagères à la société CGEA/ONYX localisée à Carrières-sous-Poissy.

➤ La *collecte des ordures ménagères « non recyclables et incinérables »* est organisée selon un plan établi entre la ville et CGEA/ONYX. La ville est découpée en 9 quartiers. La fréquence est de 3 fois par semaine pour les secteurs 1 et 3, situés dans le centre historique de la ville. Les 7 autres quartiers bénéficient d'une collecte assurée 2 fois par semaine.

Le traitement des déchets est effectué à l'usine d'incinération AZALYS, située à Carrières-sous-Poissy, par la société NOVERGIE choisie par le SIDRU (syndicat intercommunal pour la destruction des résidus urbains), lequel est composé de 15 communes dont Saint-Germain-en-Laye.

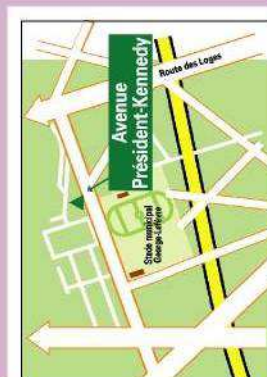
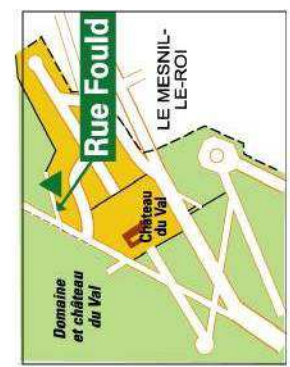
Toutes les habitations bénéficient d'une collecte de leurs ordures ménagères et de leurs emballages, en porte-à-porte. Seules les maisons forestières, propriétés de l'ONF, font l'objet d'un ramassage de leurs déchets par un véhicule appartenant à cet organisme, le traitement étant également assuré par l'ONF.

➤ La *collecte sélective* en porte-à-porte couvre les emballages de type éco-emballages, à savoir ceux pouvant être recyclés par des filières spécialisées .

Pour tous les emballages, la collecte est assurée par CGEA/ONYX, une fois par semaine dans chacun des 9 secteurs, en porte-à-porte.

Le tri par matériaux est réalisé sur le centre de tri CR2T situé à Thiverval-Grignon (78) géré par la société SARM/GENERIS.

➤ Pour la *collecte du verre en apport volontaire*, deux types de conteneurs sont installés à Saint-Germain-en-Laye : conteneurs à verre enterrés et de surface. Les premiers sont au nombre de 9 et les seconds au nombre de 28. Ils sont vidés tous les quinze jours par la société Boutoux situé à St-Ouen-l'Aumône. Les conteneurs sont la propriété de la ville de Saint-Germain-en-Laye. Le verre est acheminé vers l'usine St-Gobain à Vauxrot, près de Soissons.



➤ La *collecte sélective des encombrants* est assurée par CGEA/ONYX au rythme de deux fois par mois dans chacun des neuf secteurs de collecte. Ils sont transportés chez la société PICHETA à Pierrelaye.

➤ La ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'une *déchetterie* installée rue F. Bastiat. Les matériaux sont d'abord stockés pour certains d'entre eux sur le centre de tri de Picheta et ensuite dirigés vers les filières et pour d'autres, transportés directement vers les filières de traitement.

➤ Le *centre de traitement* des emballages ménagers est situé à Thiverval-Grigon (78) et géré par la société SARM/GENERIS.

Les emballages triés sont : déchets végétaux, bois, gravats, cartons, papiers, verre, plastiques, journaux, tous les emballages légers de la collecte sélective et les déchets ultimes reçus sur le centre de tri, ne pouvant être recyclés, sont incinérés au sein de l'usine située sur le terrain voisin du centre.

Depuis un an, la mise en place du tri sélectif dans le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye peut être considérée comme une réussite étant donné la densité du centre ancien.

Sur le territoire communal, la Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux est prise en compte :

Conformément à la loi sur les déchets, la collecte des déchets ménagers, réalisée par la société CGEA/ONYX, est réalisée trois fois par semaine pour le centre-ville et deux fois pour le reste du territoire. Les ordures ménagères sont transportées à l'usine d'incinération AZALYS.

Une collecte sélective portant sur les emballages de type éco-emballages, du verre en apport volontaire et une collecte sélective des encombrants est également organisée.

Une collecte et un traitement des déchets bien organisés sur le territoire communal,

CHAPITRE 7 - RISQUES ET NUISANCES

1 - LE BRUIT

Le bruit reste aujourd'hui l'une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. C'est le bruit des transports qui est le plus fortement senti, même si ce n'est pas celui qui engendre le plus de plaintes spontanées, étant souvent considéré comme une fatalité.

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et de la modification des voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95- 22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995);
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique, adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996).

Parallèlement à ce dispositif qui s'adresse aux constructions, des plans de résorption des situations de gêne sonores existantes (« points noirs bruits ») sont mis en place par les pouvoirs publics.

A Saint-Germain-en-Laye, quelques infrastructures sont concernées par l'arrêté du 10 octobre 2000 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit :

- ✓ voies ferrées,
- ✓ voies routières non communales (A 14, RN 13, RN 184, RD 98, RD 98, RD 157, RD 190, RD 284, RD308),
- ✓ voies routières communales.

La liste détaillée des voies ferrées, voies communales et non communales est annexée au dossier.

Le territoire communal est concerné par le passage de couloirs aériens liés à l'aéroport de Roissy. Le plan des flux de trafic correspondant à deux journées caractéristiques de l'année 2002 par configuration des vents d'est et d'ouest (source : Aéroports de Paris, Direction des Opérations Aériennes) montre que l'altitude des aéronefs sur le territoire communal est assez basse.

Les cartes des couloirs aériens, fournies par Airports Paris, ont été jointes en annexe.

Saint-Germain-en-Laye
Les sites sensibles
 (le sud du territoire communal)



- 1: Centre-ville - quartiers forestiers
- 2: Bergette - Débussy
- 3: Pontel - Schnaper - Sous-Préfecture
- 4: Les coteaux du Bel Air - Maison Verte
- 5: Hennemont
- 6: Alsace - Péreire

Source: secteurs connus et déclarés par arrêté préfectoral

2 - LES RISQUES NATURELS

► DES RISQUES DE DESSICATION ET DE TASSEMENT

Le site sensible est localisé de part et d'autre d'un profond talweg creusé par un affluent de la Seine dans un plateau constitué par une succession sédimentaire. De part et d'autre de ce talweg, cette lithologie est recouverte d'éboulis argileux polygéniques.

L'argile détermine dans le recouvrement limoneux plus perméable ou à défaut dans sa partie supérieure altérée et plus ou moins décomprimée une accumulation d'eau qui affleure ou presque en période hivernale puis se réduit ou disparaît l'été. Ces variations sont commandées par l'effet conjugué des précipitations et de l'évapotranspiration.

En période de sécheresse, le vent lié à l'évapotranspiration renforce le déficit hydrique. Les limons et l'argile se dessèchent. Au gonflement lié à la forte humidité succède la rétraction. Cette alternance provoque des crevasses et des mouvements de terrains qui se répercutent sur les fondations des constructions : affaissement des fondations non excavées ou fissuration de la partie la moins enterrées si une partie de la construction est excavée.

De tels désordres ont été répertoriés entre janvier 1992 et décembre 1997 le long des versants de Saint-Germain-en-laye, les sols des fondations étant très argileux donc instables si leur teneur en eau vient à varier par dessiccation ou par réhydratation.

Les douze constructions concernées par ce problème de dessiccation, survenu entre 1992 et 1997, sont situées 7 et 23 rue de Bouvet, 5 et 45 rue de Schnapper, 6 et 25 rue des Cytises, 38 rue Mollard, 11 bis rue des Monts Grevets, 44 rue Péreire, 19 rue de Bouflers, 28 et 30 rue F. David, 2 rue Jean Jaurès.

Les mouvements de terrain différentiels de janvier 1993 à novembre 1997 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont fait l'objet d'un arrêté ministériel du 15 juillet 1998 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, et ceux consécutifs à la sécheresse de mai 1989 à décembre 1991, d'un arrêté ministériel du 8 novembre 1992.

► LES CAVITES SOUTERRAINES

Sur le territoire communal, il s'avère que des cavités souterraines, liées à des phénomènes du type exploitations souterraines sous forme de carrières, sont présentes au sud-ouest et au sud-est de la zone urbanisée (rue de la Paroisse, Bonnenfant, avenue du Général Leclerc, Place Royale, Rampe des Grottes,...) ainsi qu'au nord-ouest et à l'est du territoire communal.

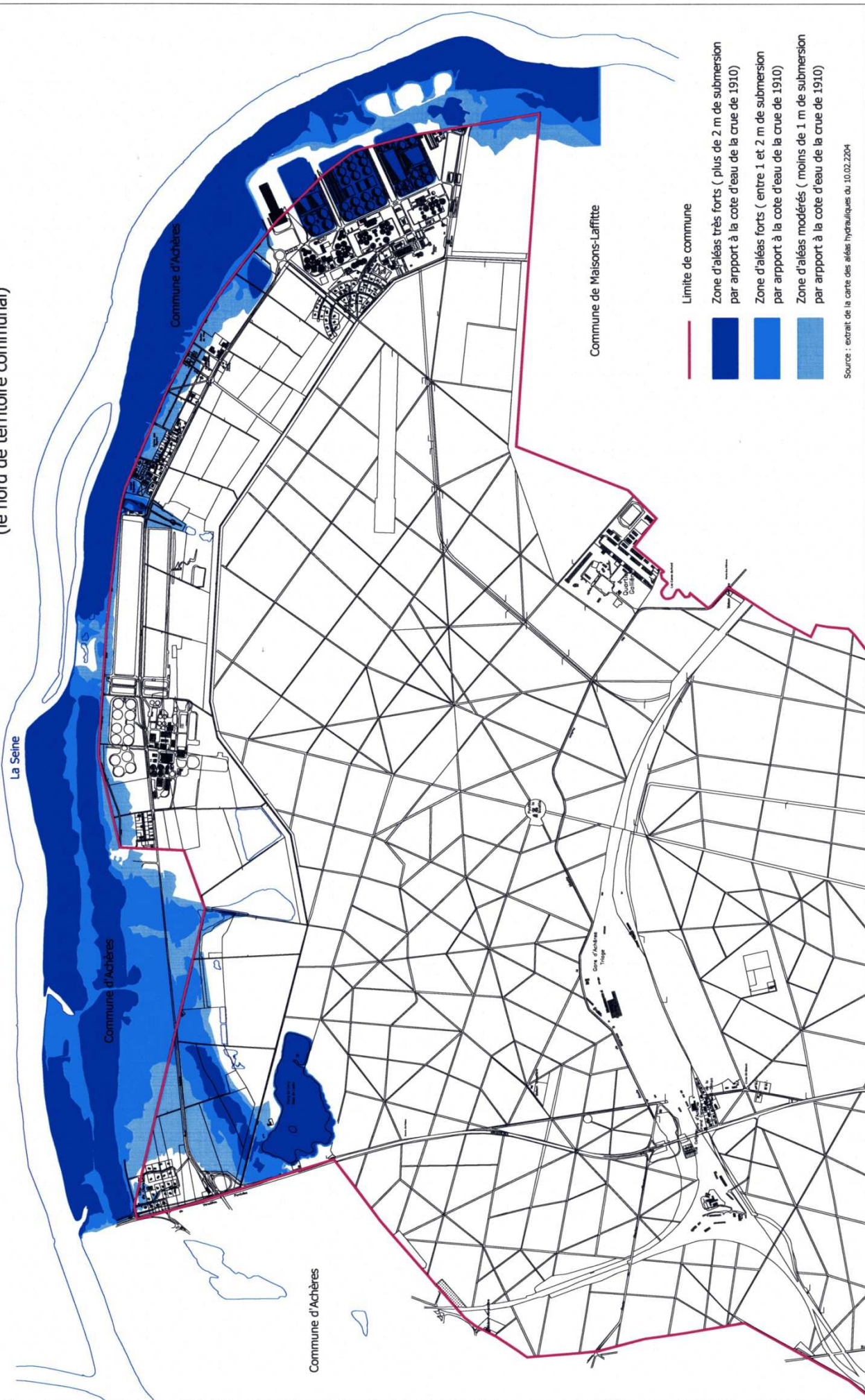
Ces cavités engendrent parfois des mouvements de terrains non négligeables : effondrement d'un mur au 50 rue de Mareil, le 27 mars 2001 (arrêté ministériel du 17 janvier 2003).

► LES INONDATIONS ET COULEES DE BOUE

Sur le territoire communal, les constructions affectées par les inondations par infiltration d'eau souterraine dans les caves et les sous-sols, entre le 01 et le 31 mars 2001, se trouvent dans deux secteurs différents :

- une petite dépression formée par le ru de Buzot (de part et d'autre de la RN 13). Pour cette zone sinistrée au sud-est, la plus basse en altitude, les formations du lutécien sont entaillées, laissant affleurer les argiles du Sparnacien et les marnes du Montien.
- une zone un peu plus élevée en centre-ville, à environ 90 à 92 m d'altitude. Cette zone sinistrée au nord-est, la plus élevée topographiquement, est installée sur les sables de Beauchamp.

Saint-Germain-en-Laye
Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
 Vallée de la Seine - Département des Yvelines
 (le nord de territoire communal)



La nappe principale est constituée par l'aquifère du lutécien et s'écoule en direction de la Seine. La nappe semble être drainée en aval par le Ru de Buzot. La zone la plus basse située au sud-est est susceptible d'avoir été inondée par une remontée de cette nappe.

En ce qui concerne la zone localisée à l'ouest, les sables de Beauchamp sont susceptibles de contenir une nappe d'eau qui pourraient être à l'origine des inondations.

Les constructions concernées par ces inondations par remontée de nappe phréatique sont localisées : rue St-Jean-Marie Vianney, rue St-Léger, de Pologne, Schnapper (arrêté ministériel portant état de catastrophe naturelle du 26 avril 2002)

Le territoire communal a également subi des inondations et coulées de boue du 20 au 22 mars 2001 (arrêté du 26 avril 2002).

► LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan des surfaces submersibles (PSS) va devenir un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). L'établissement et la mise en œuvre du risque d'inondation de la Seine sur le département des Yvelines (PPRI-Seine) résultent de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 1998. Cet arrêté concerne 57 communes dont Saint-Germain-en-Laye. La commune fait partie des 20 communes concernées par la deuxième phase d'études du PPRI.

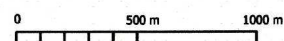
Le principe d'élaboration du PPRI résulte du croisement des différentes typologies urbaines ou naturelles avec les risques exprimés sous forme d'aléas (modérés, forts ou très forts en fonction de l'inondabilité), fournissant des plans de zonage PPRI assortis de règlements. Ce PPRI deviendra une servitude aux documents d'urbanisme.

L'étude technique a mis en évidence des zones d'aléas très forts (plus de 2 m de submersion par rapport à la côte d'eau de la crue de 1910 : PHEC), forts (entre 1 et 2 m de submersion par rapport aux PHEC), modérés (entre 0 et 1 m par rapport aux PHEC) et a défini des couloirs d'écoulement des eaux.

Dans tous les cas, s'il est possible de construire, cela ne peut se faire que sous réserve que le premier plancher soit au-dessus de la côte de crue de référence augmentée de 0,20 m et ceci quelle que soit l'affectation des locaux.

Dans les secteurs en mutation (ZAC, Zones d'habitat obsolètes ou en cours de recomposition) ou moins densément construits, les constructions et ouvrages doivent être conçus de telle manière que l'écoulement des eaux soit assuré ; c'est ainsi que les emprises au sol des bâtiments ne devront pas engendrer une aggravation de la situation par rapport à la période antérieure.

Le nord du territoire communal ainsi que son extrême nord-ouest sont concernés par ces trois zones d'aléas.



3 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

► LES INSTALLATIONS CLASSEES

Une partie des installations d'épuration des eaux, notamment les dépôts de biogaz exploités par le SIAAP, est implantée sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

L'étude de danger du 12 décembre 2000 expose que l'ensemble des zones à risques est situé à l'intérieur des limites de maîtrise foncière du SIAAP.

Trois zones à risques majeurs concernent le territoire communal :

- **zone Z3 (effets de projection)** dans laquelle il est souhaitable d'interdire la construction ou l'installation d'autres nouveaux locaux habités ou occupés par des tiers, les voies de circulations nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles, la construction ou l'installation d'établissements recevant du public (immeubles de grande hauteur, aire de sport ou d'accueil du public sans structure, aire de camping ou de stationnement de caravanes).
- **zones Z4 et Z5 (effets de souffle)** dans lesquelles les lieux de rassemblement de personnes sont interdits ainsi que les voies de circulation dont le trafic est supérieur ou égal à 2000 véhicules/jour.

► LES ZONES CONCERNEES PAR LES EPANDAGES DES EAUX USEES DU SIAAP

L'extrême nord-ouest du territoire communal est concerné par l'épandage des eaux brutes du SIAAP (zone d'irrigation intensives d'Achères) et ainsi par l'arrêté interministériel du 31 mars 2001 interdisant toute production de cultures légumières et aromatiques en terre, destinées ou non à la commercialisation, dans les zones concernées par les épandages des eaux usées brutes sur les communes d'Achères, Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Carrières-sous-Poissy et Andresy.

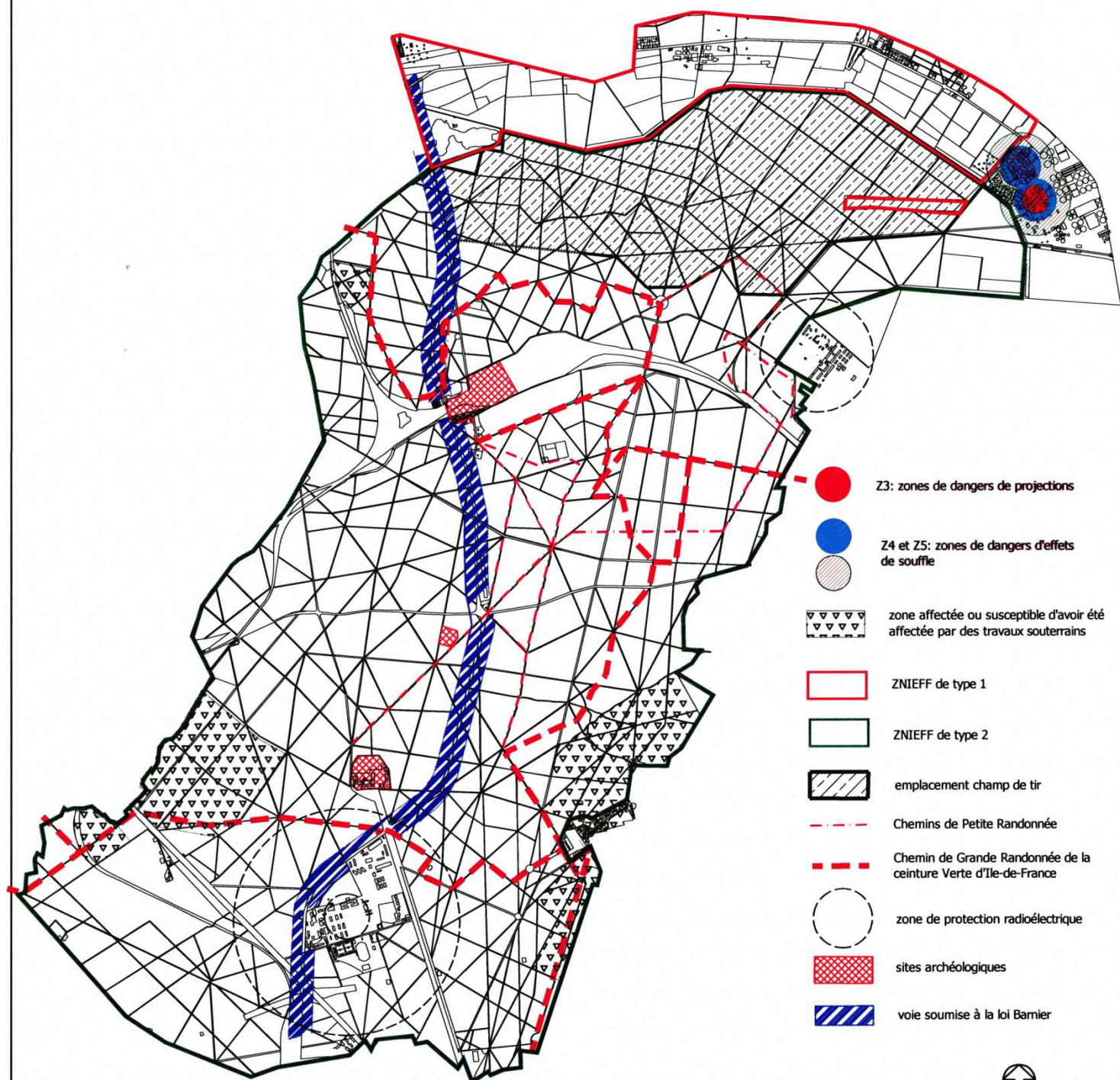
► LA PROTECTION DE LA POPULATION CONTRE LES RISQUES LIES A L'AMIANTE

Le décret n° 2002-839 du 03 mai 2002 (renforçant le décret n° 96-97 du 07 février 1996) pris en application de l'article L 1334-7 du code de la santé publique précise que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».

► LA PROTECTION DE LA POPULATION CONTRE LES RISQUES LIES AU PLOMB

L'arrêté préfectoral du 02 mai 2002 inclut la totalité du département des Yvelines comme zone à risque d'exposition au plomb.

Saint-Germain-en-Laye
Contraintes à l'urbanisation
 (le nord du territoire communal)



Source : POS opposable SUP



III - TROISIEME PARTIE

" SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT"

LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Une ville-centre au sein de son agglomération,...

Saint-Germain-en-Laye, de par son histoire, rayonne aux échelles nationale et internationale. Elle bénéficie d'un héritage architectural considérable dont les témoins les plus remarquables sont le Château, la Terrasse de Le Nôtre, les Musées, la forêt domaniale,...

Au cœur de l'un des plus grands tissus agglomérés du département des Yvelines dont elle est sous-préfecture et chef lieu d'arrondissement, Saint-Germain-en-laye est irriguée par un réseau d'infrastructures de transport exceptionnel :

- le territoire communal est situé au carrefour de voies nationales et départementales(RN 13, RN 184, RN 186, RD 284, RD 190, RD 98, RD 308),
- la gare RER est la première en terme de trafic des branches ouest du RER A. Cette situation devrait être renforcée par l'ouverture de la ligne de la Grande Ceinture ainsi que par le projet de la tangentielle ouest et l'ouverture de la gare Chênes-Feuillus.

Sur le plan économique, la commune est un pôle d'emplois important qui génère de nombreux mouvements quotidiens. Elle est par ailleurs l'un des centres urbains commerciaux les plus denses et attractifs de l'ouest parisien et offre une diversité et un nombre d'équipements de dimension nationale et internationale (Lycée international, Musées des Antiquités Nationales, du Prieuré, le centre d'entraînement et de formation de football du Paris-Saint-Germain au stade Georges Lefèvre, ...)

..., mais un territoire où subsistent encore des nuisances

La qualité des infrastructures de transport est cependant génératrice de diverses nuisances : véritable fracture dans la continuité des tissus urbains, nuisances sonores, visuelles,... et, ce, à la fois dans la zone urbanisée et la forêt.

L'omniprésence des véhicules à moteur et notamment de la voiture en ville, du fait des déplacements domicile-travail, d'une activité commerciale très importante,... entraîne des problèmes de circulation et de stationnement importants, notamment autour du pôle gare RER. Il s'agit d'ailleurs là d'une des questions centrales du Plan de Déplacement Urbain.

Un cadre de vie enviable...

Au creux d'une boucle de la Seine et marquée par le passage du Ru de Buzot, la ville s'est développée selon une implantation particulière du tissu bâti en s'installant principalement au sud de la forêt et en épousant le relief de la vallée.

Le patrimoine naturel, constitué essentiellement de la forêt domaniale, des Plaines d'Achères et de la Jonction,... contribue à créer un cadre de vie très agréable et attractif. Les efforts de valorisation, de protection et de renforcement du patrimoine végétal en milieu urbain renforcent l'image d'une ville verte.

Enfin, Saint Germain en Laye se caractérise par la présence d'un patrimoine architectural monumental important, et la diversité d'un tissu bâti en général de grande qualité.

Le tout constitue un environnement recherché aux portes de Paris qu'il convient de préserver.

..., mais une commune qui a perdu régulièrement des habitants

Saint-Germain-en-Laye entre 1990 et 1999, a vu sa population sans double compte diminuer. (cette tendance s'est probablement inversée depuis, grâce aux programmes de logements du quartier Gramont et de la ZAC CUBA).

Une explication réside dans l'augmentation de la demande de logements (petits ou moyens notamment) liée à celle du nombre des ménages de petite taille, à laquelle l'absence de disponibilités foncières et le coût du foncier ne permettent pas de répondre de manière satisfaisante.

Répondre aux besoins en logement à Saint Germain en Laye est un enjeu important pour permettre à la population de se maintenir. On ne trouvera de solutions qu'au travers de la reconquête de la vacance d'une part, et du renouvellement de la ville sur certains secteurs d'autre part.

1 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
Un site exceptionnel de par sa situation géographique, à proximité de Paris, enserré par une boucle de la Seine. Un patrimoine : - o Historique (le château et la terrasse de Le Nôtre, le bâti remarquable classé ou inscrit,) - o Naturel (la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, la Plaine de la Jonction, la Plaine d'Achères - o Végétal (les espaces verts intérieurs protégés), les espaces verts publics et privés qui fonde les valeurs de la ville et renforce son attractivité notamment au plan touristique. Un développement urbain reflétant les traces de son passé, qui a cherché à préserver un habitat de qualité, diversifié, intégré dans un environnement largement planté.	75% du territoire est occupé par la forêt, fortement abîmée par la tempête de fin 1999, les 25% restants, à de très rares exceptions près, étant totalement urbanisés. Une partie du territoire urbanisé fait l'objet d'une réglementation particulière : le centre ancien, non susceptible d'être remis en cause par le PLU, dont les règles d'urbanisme relèvent du plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en 1988. Contrainte naturelle marquée par le ru de Buzot. Des risques d'inondation liés à la présence de la Seine au nord de la Plaine d'Achères et du ru de Buzot dans sa section à ciel ouvert (rues du Prieuré, Schnapper, Vianney, du Val Joyeux, Radegonde) De fortes coupures dans la zone urbanisée ainsi que dans la forêt, liées aux infrastructures ferrées et routières avec des possibilités de franchissement limitées (la ligne de grande ceinture et la RN 13, deux points de franchissement seulement). Prédominance de la voiture au sein de la ville entraînant des problèmes de circulation et de stationnement, notamment aux abords du centre ancien.	Préserver et valoriser le patrimoine historique, bâti, naturel et végétal. Privilégier une approche qualitative du développement urbain, fondée sur le concept de développement durable et mettant l'accent sur la réduction des nuisances (sonores, visuelles...) et des pollutions. Affirmer les coupures urbaines par des aménagements urbains et des liaisons douces.

Certaines entrées de ville sont bien marquées : - o RD 284 (Pl. Royale, Loges) - o RD 190	Des places minérales essentiellement vouées au stationnement (places de la Victoire, du Marché Neuf, du Souvenir Français et Lamant). D'autres entrées de ville, peu perceptibles, situées dans la continuité de communes voisines : en venant de Fourqueux (route de Fourqueux, avenue de Bouvet, boulevard Charles Gounod) de Mareil-Marly (RD 98, avenue du Professeur Roux), du Pecq (RD 161), de Port-Marly (RN 13). Des secteurs d'urbanisation isolés : - o Au nord du territoire communal, les cités de Fromainville, la Garenne, le Pavillon d'Artois - o Aux abords de la RN 184 et de la gare de triage d'Achères, la Cité Croix Saint-Simon et Grand-Cormier-Coligny. - o A l'est, le Domaine du Val - o A l'ouest, bordure de Chambourcy et dans une moindre mesure la partie sud de la RN 13, étant observé que la future passerelle accolée au viaduc St-Léger devrait atténuer le sentiment d'isolement.	Améliorer le traitement de certaines entrées de ville, notamment les RN 13 et RN 184.
---	--	--

2 - POPULATION, HABITAT, ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
Un taux d'emplois très satisfaisant : l'offre est sensiblement égale au nombre d'actifs saint-germanoises . Un taux de chômage raisonnable. Un pôle économique tertiaire dynamique et attractif dans l'ouest parisien. Une structure commerciale et de services de cœur de ville animée et diversifiée renforçant ainsi l'attractivité de la ville. Un niveau d'équipements répondant, à quelques exceptions près, de manière satisfaisante aux besoins de toutes les catégories de population. Une collecte et un traitement de déchets ménagers bien organisés sur le territoire communal.	Une forte mobilité professionnelle. De très nombreux flux de déplacements de la population active à destination et depuis le territoire communal. L'absence de foncier disponible, la proximité de Paris, l'attractivité culturelle et économique forte de la ville provoquent une pression foncière importante de la part d'une clientèle motivée par la recherche d'un cadre de vie attrayant. Relative concentration des zones d'activités à l'ouest et au sud de la zone urbanisée. Un niveau de développement et d'animation inégal de certains quartiers, apparaissent comme inadapté aux évolutions du mode de vie actuel (centre commercial sur la dalle des Coteaux du Bel Air, îlot formé par les rues des Lavandières, Saint-Léger et le bd de la Paix et le parc de la Maison Verte). Forte mobilité résidentielle. Le solde migratoire est négatif entre 1968 et 1999 entraînant une baisse de la population, au sein des tranches d'âge les plus jeunes. Augmentation de la vacance des logements préoccupante dans certains quartiers, notamment dans le centre-ville, ainsi que dans le quartier des Coteaux du Bel-Air, de la Maison Verte. Elle traduit une certaine désaffection du parc existant, qu'il soit privé ou public.	Conforter le rôle de ville-centre. Renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune au niveau économique, commercial et touristique. Conforter l'offre en équipements publics notamment en ce qui concerne les équipements culturels (bibliothèque, musée municipal), sportifs, petite enfance, pour personnes âgées. Offrir des équipements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Mettre en place des actions en faveur de la réhabilitation du parc locatif privé, et de la remise sur le marché des logements vacants.

	Inadéquation de l'offre de logements par rapport aux besoins : offre faible de logements locatifs de taille moyenne (2 à 3 pièces) : Présence d'un nombre important de logements anciens de grande taille.	Adapter le parc de logements aux besoins recensés, dans le cadre des programmes nouveaux, dans le respect du principe de mixité sociale.
--	--	---

3 - LES DEPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
Une bonne desserte routière (RN 13, RN 184, RN 284, RD 190) et ferroviaire (RER A) qui devrait se renforcer avec l'ouverture de la ligne de la grande ceinture et à moyen terme la tangentielle ouest qui place Saint-Germain-en-Laye au cœur du réseau régional. Des circulations douces en constant développement qui irriguent la ville et cheminent vers la forêt Une ville largement accessible aux piétons.	Une convergence d'axes de circulation et de lignes de transport en commun qui rendent les conditions de stationnement et de circulation difficiles et génèrent des nuisances de divers ordres (sonores, olfactives et visuelles) : secteur du Pôle gare RER, le carrefour Bel-Air... Une tendance très affirmée à l'utilisation de véhicules particuliers. Circulation piétonne et cycliste entravée par la présence automobile dans certains secteurs de la ville –quartier Hennemont, le long de la RN 13, quartier Alsace Péreire, aux abords de la RD 190, quartier Bergette-Debussy, le long de la RD 284). Des axes de transit fortement empruntés (RN 13, RD 284 ; RN 184), voire saturés à certaines heures, liés aux déplacements pendulaires, ce qui nuit à l'animation urbaine et à la qualité de vie de certains quartiers. Un parc de stationnement ne répondant que partiellement aux besoins générés notamment par le dynamisme commercial du centre ville et les perspectives liées à la réouverture de la ligne de grande ceinture ouest répertoriées par le PDU (pôle gare RER).	Poursuivre une politique de développement, des circulations douces et des réseaux de transports en commun. Mettre le parc de stationnement en adéquation avec les besoins identifiés, dans le respect des préconisations du PDU.

IV - QUATRIEME PARTIE

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

LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES S'IMPOSANT AU PLU

1- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, relatifs aux obligations et moyens de gestion du territoire, encadrent les principes généraux que les documents d'urbanisme, que les Plans Locaux d'Urbanisme, doivent prendre en compte.

Ces principes s'articulent autour de trois objectifs fondamentaux :

- L'équilibre entre l'aménagement et la protection du patrimoine
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- La gestion économe et équilibrée de l'espace

Le respect de ces objectifs d'équilibre, de diversité urbaine et sociale, de préservation de l'environnement a guidé la réflexion engagée pour la révision du POS de Saint Germain en Laye.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prend en compte ces principes définis par l'article L 121.1 tout en intégrant les caractéristiques du territoire et le contexte local.

- **La protection des sites et des paysages naturels et urbains.**

La ville de Saint Germain en Laye bénéficie d'un patrimoine naturel et urbain de très grande qualité qu'elle a su préserver. Le maintien et l'amélioration de ce cadre de vie enviable constitue une préoccupation constante de la municipalité.

La préservation de la forêt, voire son extension, de la plaine de la Jonction, site classé, de la plaine dite d'Achères, la protection et la mise en valeur des éléments de paysage (cônes de vue, alignements d'arbres, espaces paysagers, publics et privés, à protéger pour leur valeur paysagère et écologique, la protection d'éléments et bâtiments remarquables, lieux de mémoire présentant un caractère architectural remarquable et témoins de différents mouvements d'architecture, constituent des éléments forts du PLU. Pour parfaire cette exigence et aider à l'élaboration des projets, des cahiers de recommandations paysagères et architecturales ont été annexés au règlement du PLU ;

- **La maîtrise du développement urbain basée sur le renouvellement urbain et la diversité des fonctions.**

Pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'emplois, la commune, restreinte par un territoire totalement contraint, affirme la volonté de permettre l'amélioration de l'existant, son évolution pour répondre aux besoins des familles, la reconversion des bâtiments existants et mise sur un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines, de la morphologie et de la qualité architecturale des bâtiments environnants pour une bonne intégration des constructions nouvelles dans le site.

Les projets de reconquête d'une part, des friches comme les franges ferroviaires et, d'autre part, des espaces sous utilisés, pour répondre notamment aux besoins en matière d'habitat et d'activités, sont privilégiés.

- **Consolider l'équilibre entre la forme d'habitat et la diversité des fonctions urbaines.**

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est traduit par les actions mises en place pour atteindre les 20% de logements sociaux au sein de la commune mais aussi par la localisation d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements de toutes catégories sociales.

A travers le PLU, ont été également recherchés, un meilleur équilibre entre les quartiers tout en respectant leur identité, l'équilibre entre habitat et emplois, la consolidation, voire le développement du commerce de proximité, source d'animation et de cohésion sociale. Des mesures sont prises pour permettre l'évolution des équipements scolaires, sanitaires et sociaux, culturels ou encore sportifs.

- **La gestion économe et équilibrée de l'espace.**

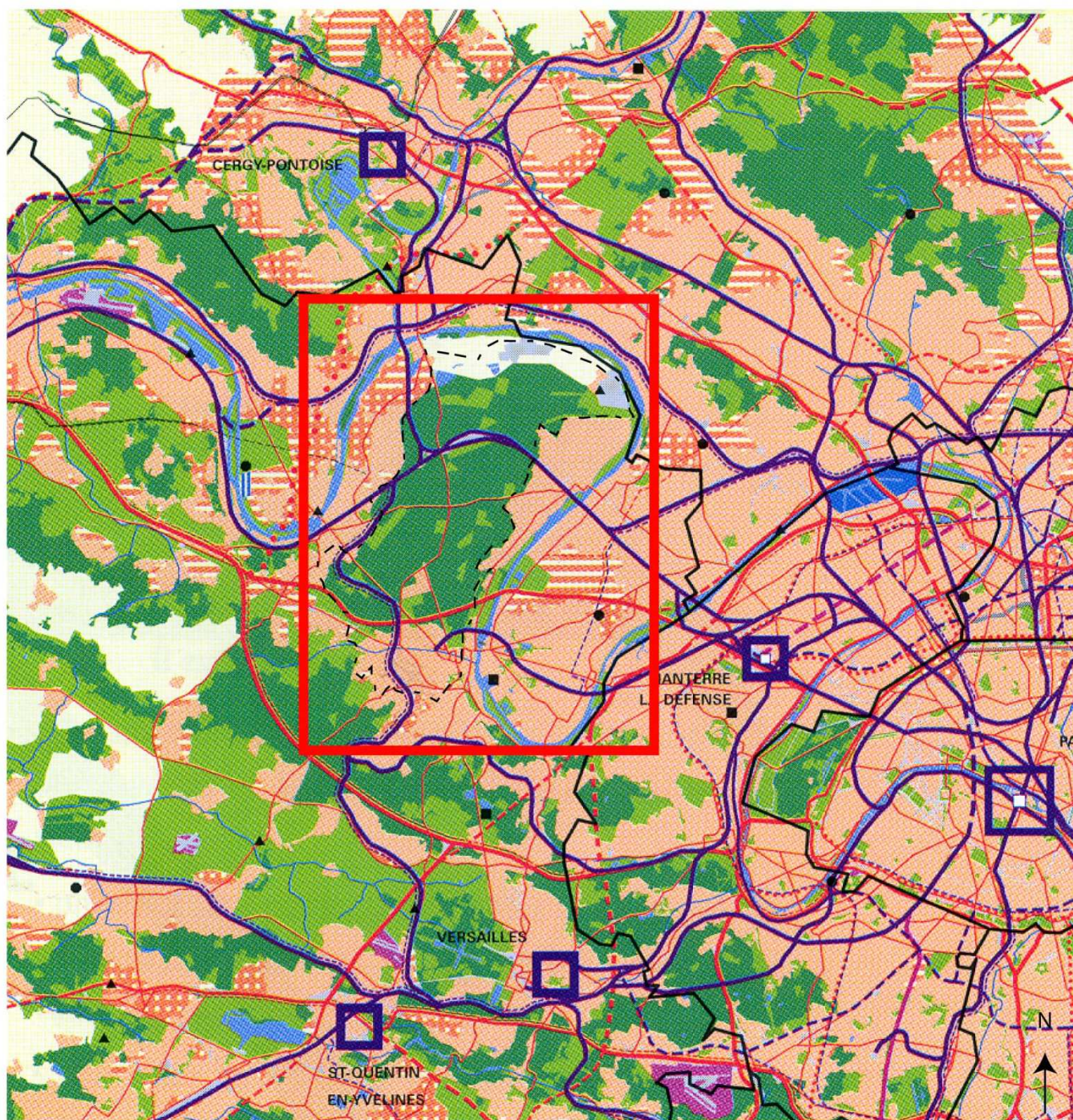
Les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains.
- La maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes des espaces verts.

Le PLU de la commune traduit cet objectif par les mesures prises en faveur de la consolidation des espaces urbanisés en évitant l'étalement, en définissant des bandes constructibles, des pourcentages de sols qui doivent rester perméables pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et éviter de ce fait la surcharge des réseaux d'assainissement et pour préserver les cœurs d'îlots.

Le PLU de la commune prend en compte les orientations du schéma directeur de la Région Ile de France SDRIF, du PDU, des schémas départementaux et développe au sein du territoire des pistes cyclables, des cheminements pour favoriser les déplacements doux et préserver la qualité de l'air à Saint-Germain-en-Laye.

Schéma directeur de l'Ile de France



Source: Extrait du schéma directeur d'Ile de France, 1994

2 - LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (SDRIF)

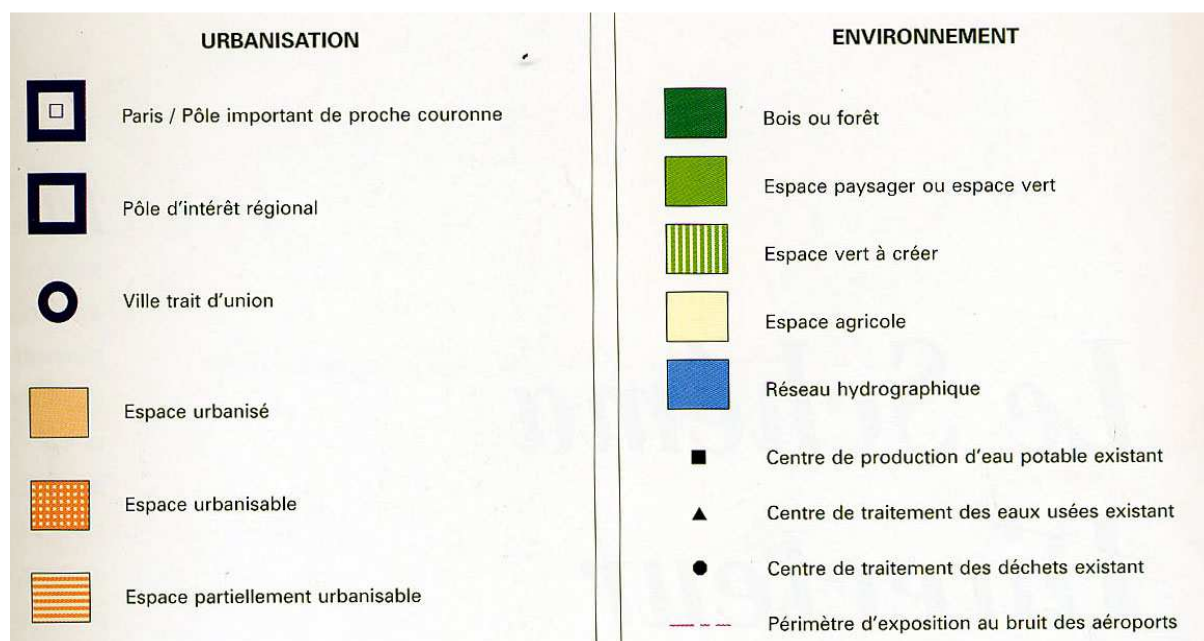
Le Schéma Directeur du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation « Seine et Forêt » a été retiré. De ce fait, seul le Schéma Directeur de la Région Ile de France s'applique sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye.

L'aménagement de la Région Ile de France repose sur des principes qui ont conduit à l'élaboration du S.D.A.U. de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976. Ce SDAURIF a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret du 26 avril 1994.

Les principaux objectifs du S.D.R.I.F.

Objectifs généraux :

- d'abord, participer à une véritable politique d'aménagement du territoire avec, comme horizon, sa place au sein de l'Europe en solidarité avec le Bassin Parisien, et dans le cadre d'une croissance raisonnable, durable et soutenable,
- ensuite, promouvoir un équilibre harmonieux au sein de ses propres frontières en sauvegardant l'environnement régional, en renforçant les solidarités urbaines et en favorisant les échanges.



Objectifs généraux du SDRIF pour la ville de Saint-Germain-en-Laye :

- possibilités de développement économique et urbain dans un cadre exceptionnel à protéger
- aménagement de la boucle de Saint-Germain-en-Laye (Seine et forêt), fortement contraint par la protection des boisements de très grande qualité, sera orienté vers l'accueil d'équipements à vocation touristique et hippique et s'appuiera essentiellement sur la structuration des urbanisations existantes autour des infrastructures de transport ainsi que sur le développement d'Achères
- politique ferme de préservation et d'amélioration des massifs forestiers de Saint-Germain-en-Laye
- tangentielle prévue de Cergy à Massy en passant par Conflans, Achères, Saint-Germain-en-Laye, Versailles

Les principaux objectifs du S.D.R.I.F. par thèmes

- ***Objectifs généraux en matière d'emploi :***

"Réduire les déséquilibres entre l'habitat et l'emploi".

"Le Schéma Directeur doit tendre à réduire le déséquilibre Est-Ouest et plus généralement, à rééquilibrer les taux d'emploi à l'intérieur de l'Ile de France".

"Le Schéma Directeur vise à redresser les taux d'emploi les plus faibles qui se trouvent pour l'essentiel en grande couronne(...)".

- ***Objectifs généraux en matière de logement :***

"La localisation des logements dans le tissu urbain existant et dans les espaces d'urbanisation nouvelle" :

"Les logements répondant aux besoins des franciliens doivent trouver leur place dans l'espace de la région, soit dans le cadre du tissu urbain existant, soit dans le cadre des espaces d'urbanisation nouvelle à prendre nécessairement pour la plupart sur les espaces naturels actuels."

- ***Objectifs généraux en matière d'environnement, de paysage, et de lisières de forêt***

"Respecter la nature et les paysages" :

"Les espaces plantés (bois et forêts, vallées, parcs urbains ou suburbains) doivent non seulement être strictement préservés mais développés, pour améliorer la qualité des paysages, sauvegarder les équilibres écologiques et offrir des lieux de détente aux franciliens".

"Faire entrer la nature dans la ville" :

"Pour assurer la présence de la nature dans la ville, les liaisons entre espaces verts sont très utiles. Les plantations le long des rues et avenues, lorsqu'elles sont possibles, permettent d'obtenir un réseau maillé, c'est à dire une véritable trame verte d'agglomération.

L'eau doit également s'intégrer dans la ville, grâce aux cours d'eau, étangs et bassins artificiels, qui peuvent être embellis. C'est aussi un élément de la qualité urbaine."

Le SDRIF délimite les espaces boisés (forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye), agricoles (au nord du territoire), urbanisés (sud de la commune, camp des Loges et de Maisons-Laffitte) et paysagers.

Afin d'assurer la protection des espaces boisés, les lisières de forêt font l'objet de prescriptions particulières. **Dans un but de protection forestière en Ile-de-France, il est instauré une bande de 50 mètres** dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée en lisière des bois de plus de 100 hectares. Cette règle n'est pas applicable dans les espaces appelés « sites urbains constitués ».

L'ensemble de ces sites urbains constitués doivent être définis en concertation avec les services de l'Etat (DDE et DDAF).

Le territoire communal est peu concerné par cette règle. En effet, l'ensemble du bâti présent en bordure de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye présente des caractéristiques urbaines claires : une densité de construction, une volumétrie, des voies de desserte et une certaine ancienneté définissant ainsi clairement sur les plans et photo aérienne le site urbain constitué.

La règle des lisières est cependant applicable :

- aux franges de l'urbanisation au sud de la forêt sur l'espace tampon entre les villes de Chambourcy et St Germain.
- au nord de la forêt, à la vaste zone agricole
- à quelques parcelles repérées en espace paysager au SDRIF, disséminées dans la forêt.

- *Objectifs généraux en matière d'agriculture*

"Un prélèvement économe de l'espace pour l'urbanisation" :

"Dès lors que les terres agricoles seront destinées à être urbanisées du fait des prescriptions du Schéma Directeur, leur urbanisation sera programmée de façon à limiter son impact sur l'économie agricole et à assurer la gestion du "front urbain".

- *Objectifs généraux en matière de politique foncière*

"En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de terrains nouveaux, les documents d'urbanisme locaux comporteront un échelonnement adapté aux besoins, afin de réguler l'offre foncière en évitant aussi bien le gaspillage que la pénurie de terrains.

En dehors des zones agglomérées, les enjeux majeurs concernent les franges de l'urbanisation, où la pression foncière est très forte(...). Il est souhaitable que les collectivités territoriales principalement concernées par l'évolution des marchés fonciers utilisent largement la panoplie des moyens dont elles disposent, et notamment des prérogatives de puissance publique: Droit de Prémption Urbain, expropriation et ZAD."

Les espaces paysagers définis par le SDRIF sur le territoire communal sont localisés :

- **au sud-ouest, de part et d'autre de la RN 13,**
- **au sud-est, sous la ligne du RER,**
- **à l'extrême nord-est (champ de courses d'entraînement de Fromainville)**
- **entre le Camp des Loges et l'A14**
- **au sud-est, au sud du lycée C. Debussy (une parcelle)**
- **dans la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye (diverses parcelles)**

3 - LE PDU D'ILE DE FRANCE

Approuvé le 15 décembre 2000, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements.

Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements " doux " - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

Les objectifs du PDU sont les suivant :

- diminuer le trafic automobile par la promotion de modes de transports combinés et alternatifs
- aménager et exploiter le réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage,
- organiser le stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain,
- réduire les impacts du transport et des livraisons de marchandises.

Concernant l'Ile de France et la commune de Saint-Germain-en-Laye, le plan de déplacements urbains est élaboré à l'initiative de l'Etat.

Plus précisément, le PDU vise à une diminution de 2 % du trafic automobile pour la grande couronne, une augmentation de l'usage des transports collectif de 2 %, une augmentation de 10 % de la part de la

marche pour les petits trajets, le doublement de l'utilisation du vélo et une augmentation de 3 % de la part du tonnage pour le transport des marchandises par voie d'eau et le fer.

Au niveau de Saint-Germain-en-Laye, l'application de ces objectifs peut être envisagée par la police de circulation et du stationnement. Le document de POS révisé n'implique pas une restructuration du réseau de transport collectif, les deux extensions éventuelles se trouvant en plein cœur de l'urbanisation existante, dans des secteurs déjà desservis par les transports en commun. Cependant une meilleure coordination entre localisation de l'habitat, des équipements et de l'offre de transport peut être envisagée. De plus, un plan de gestion des déplacements devra être élaboré avant chaque implantation de pôle générateur de trafic.

Le but de l'ensemble de ces prescriptions est de rendre la rue à tous ; la priorité doit être donnée à l'accès des piétons et cycliste à la voirie. L'usage combiné des modes doux et des transports collectifs doit être recherché.

Dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, des pôles d'échanges situés sur les infrastructures ferroviaires régionales (dont la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye), doivent faire l'objet d'une amélioration significative de l'offre et de la qualité de service. Ces pôles doivent constituer à terme des portes d'entrée à la fois sur le réseau de transport en commun mais aussi sur la ville et les quartiers auxquels ils appartiennent. Les actions envisagées se situent à court terme (5 ans) avec l'objectif d'améliorer sensiblement le fonctionnement du pôle par des actions d'aménagement ou de réorganisation des fonctionnalités de déplacements. Dans le cadre du PDU, la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye a été inscrite comme pôle de transport. Le Comité de pôle de la gare RER A est piloté par la ville. La phase1 du PDU (diagnostic, avril 2003) expose les grandes caractéristiques du pôle gare de Saint-Germain-en-Laye : le système ferroviaire (RER), les usagers de la gare RER A, le système bus et cars, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les deux roues, le trafic automobile et les conditions de circulation et le stationnement.

Les flux liés au pôle gare sont très importants (42 000 voyageurs par jour) et liés à l'intermodalité :

- RER-Ville (marche à pied) : 18 000 voyageurs par jour
- Bus-RER (correspondance) : 12 000 voyageurs par jour
- Véhicule-RER : 6000 voyageurs par jour
- Bus-car-Ville (marche à pied) : 6000 voyageurs par jour (dont une partie en correspondance bus).

Suite à ce diagnostic du PDU, des axes de réflexion sur le pôle gare ont été lancés engendrant trois scénarii possibles :

- une gare routière souterraine regroupant les fonctions bus/autocars,
- une gare routière « dynamique » dissociant dans l'espace les fonctions dépose/reprise des usagers et de stationnement des bus/cars,
- le rabattement sur la nouvelle gare de la grande ceinture

Dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain, plusieurs démarches sont en cours :

- ✓ la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye a été inscrite comme pôle de transport.
- ✓ la ligne d'autobus 258 Saint-Germain-en-Laye RER LA-Puteaux « La Défense » (RER L.A, métro L1, tramway T2), transitant essentiellement sur la RN 13, fait partie d'un comité d'axe et a été également retenue pour faire partie du réseau « mobilien » (étude de sécurité de la RN 13 et d'aménagement des carrefours).
- ✓ la RN 284 et l'axe 12 de la Connex font également partie d'un comité d'axe,
- ✓ un comité d'axe pour la ligne Versailles/St-Germain créé en 2002 qui transite sur les RN/RD 186
- ✓ deux comités d'axes projetés en 2003 pour les lignes :
 - Saint-Germain-en-Laye/Puteaux La Défense
 - Saint-Germain-en-Laye/Cergy (ligne de type express reliant les deux pôles d'emplois, a vocation scolaire également, emprunte pour l'essentiel la RN 184
- ✓ une réflexion sur un transport en commun en site propre (TSCP) pour la ligne Saint-Germain-en-Laye/Poissy (vocation scolaire)

4 - LE SDAGE « SEINE-NORMANDIE »

Depuis l'ordonnance du 18 septembre 2000, la loi sur l'eau a été codifiée dans le code de l'environnement (article L 210.1).

La loi sur l'eau définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins. Ce document est élaboré sur l'initiative du Préfet coordinateur de bassin, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, les PLU doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Saint-Germain-en-Laye est située dans le périmètre du SDAGE « Seine Normandie » qui fixe les orientations pour la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 1996 (article L 212-1 du CE).

Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont :

- une gestion globale des milieux naturels et des vallées,
- une gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines,
- une gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines.

Quatre orientations fortes concernent le territoire :

- préserver l'alimentation en eau et notamment en eau potable de qualité,
- lutter contre les inondations,
- traiter les eaux usées afin de parvenir à un assainissement fiable et performant,
- protéger les milieux naturels.

Les orientations du SDAGE à Saint-Germain-en-Laye sont :

La gestion globale de l'eau et des vallées

1. Cohérence hydraulique de l'occupation des sols
 - Réduction du ruissellement et de l'érosion
 - Maintien dans les fonds de vallée d'une couverture végétale adaptée
 - Réduction, maîtrise et traitement du ruissellement en zone urbaine
2. Réduction de l'incidence de l'extraction de granulats sur l'eau et les milieux aquatiques
 - Préservation des milieux naturels aquatiques et des zones humides à haut potentiel écologique
 - Conservation de la fonctionnalité des vallées et réaménagement des sites après exploitation

Gestion, restauration, valorisation des milieux aquatiques

1. Maintien, restauration et préservation des zones humides
 - Protection des sites prioritaires en associant gestion, maîtrise foncière et protection réglementaire
2. Restauration du patrimoine biologique
 - Protection et classement
3. Favorisation des loisirs aquatiques dans le respect des équilibres naturels

Connaissance, formation et information

- Développement et divulgation de la connaissance scientifique
- Formation et information de l'ensemble des acteurs

La gestion qualitative des eaux superficielles

Alimentation de la qualité générale

- 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

Conformement 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"

DES OBJECTIFS		AUX ORIENTATIONS
Les objectifs communaux visant à affirmer la place de Saint-Germain-en-Laye dans l'ouest parisien, sont définis comme suit : <u>Améliorer le cadre de vie :</u> - o en diminuant les nuisances quotidiennes et les pollutions (bruit, air, eau...), - o en préservant et valorisant le patrimoine architectural, urbain et paysager, - o en renforçant une approche qualitative du développement communal dans sa partie naturelle comme dans sa partie urbaine. <u>Assurer un développement équilibré dans les domaines :</u> - o de l'habitat - o du développement économique - o des déplacements urbains - o de la vie des quartiers <u>Renforcer l'attractivité de la commune :</u> - o en réduisant les contraintes liées aux circulations de transit routières et ferroviaires - o en améliorant son aspect esthétique (entrées de ville) - o par la mise en œuvre d'opérations participant à son rayonnement (tourisme, culture, sport et animation)		- o Préserver et consolider le cadre de vie - o Contribuer à l'harmonie et au bien-être de la population - o Assurer un développement équilibré du territoire communal - o Renforcer l'attractivité de la ville

CHAPITRE 1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES GRANDES ORIENTATIONS

1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU PLU

La commune a décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols, d'une part pour établir un projet de ville affirmant l'ambition de Saint-Germain-en-Laye dans l'ouest parisien, d'autre part pour prendre en compte les dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH) et corriger les difficultés liées à l'application du POS.

Les objectifs fixés par le conseil municipal le 14/11/2002 en vue de l'élaboration de ce projet consistaient à :

Améliorer le cadre de vie en l'intégrant dans une conception de développement durable :

- o Diminuer les nuisances quotidiennes et les pollutions (bruit, air, eau...)
- o Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain, paysager.
- o Renforcer une approche qualitative du développement communal dans sa partie naturel comme dans sa partie urbaine.

Assurer un développement équilibré dans les domaines :

- o De l'habitat
- o Du développement économique
- o Des déplacements urbains
- o De la vie des quartiers

Promouvoir l'attractivité de la commune :

- o Réduire les contraintes liées aux circulations de transit routières et ferroviaires
- o Améliorer son aspect esthétique (notamment au niveau des entrées de ville)
- o Mettre en œuvre des opérations participant à son rayonnement (tourisme, culture, animation, ...)

Les enseignements et enjeux tirés du diagnostic, développés dans la première partie du rapport de présentation, la prise en compte des normes supracommunales et l'apport des avis des saint-germanoises lors de la concertation qui s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet, ont consolidé les objectifs communaux et ont guidé la définition des orientations proposées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue une pièce indispensable du document du PLU.

Le PADD définit, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (à l'article L123-1 et suivants), à la loi SRU et à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme, l'équilibre social, l'efficacité économique, la protection de l'environnement.

Saint-Germain-en-Laye est une ville qui ne se compare à aucune autre dans l'ouest parisien.

Son environnement forestier exceptionnel et son patrimoine historique, à vingt minutes de Paris par le RER, lui confèrent une qualité de vie reconnue et donc très recherchée.

Ville d'équilibre entre Paris et la province, offrant sensiblement autant d'emplois qu'elle a de population active, Saint-Germain-en-Laye est confrontée à une grave pénurie de foncier qui alimente la hausse des prix de l'immobilier et risque de compromettre une longue histoire de mixité sociale.

L'ambition de ce projet d'aménagement et de développement durable est de développer cette qualité de vie en direction de toutes les catégories de la population, par un renforcement de la protection de notre

environnement naturel et de notre patrimoine urbain en évitant, dans le strict respect de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », de densifier une zone urbaine déjà très à l'étroit sur un quart seulement du territoire communal, et en privilégiant une politique de développement durable. Cette ambition se décline à travers les quatre axes retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable :

Ces grandes orientations sont les suivantes :

▪ **Préserver et consolider le cadre de vie**

- ~ en protégeant et renforçant la qualité environnementale du massif forestier et du domaine national qui sont un atout majeur pour notre ville
- ~ en renforçant les structures paysagères
- ~ en menant une politique active de développement durable et de lutte contre les pollutions
- ~ en mettant en valeur le patrimoine urbain et architectural

▪ **Renforcer l'attractivité de la ville**

- ~ en valorisant les différentes composantes de sa structure économique et en préservant sa diversité
- ~ en optimisant le pôle d'emplois saint-germanois
- ~ en affirmant sa vocation internationale

▪ **Assurer un développement équilibré du territoire communal**

- ~ en développant les fonctions de proximité dans les quartiers pour une meilleure animation urbaine
- ~ en aménageant les coupures urbaines
- ~ en réduisant les nuisances et en assurant un meilleur partage de l'espace public par une politique ambitieuse de déplacement

▪ **Contribuer à l'harmonie et au bien-être de la population**

- ~ en adaptant l'offre de services à l'évolution des besoins de la population
- ~ en diversifiant l'offre de logements dans le respect des principes de mixité sociale et de solidarité

2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures tant spatiales que réglementaires.

► PRESERVER ET CONSOLIDER LE CADRE DE VIE

1 Protéger et renforcer la qualité environnementale du massif forestier et du domaine national qui sont un atout majeur pour la ville

Elément essentiel de la qualité du cadre de vie de la commune de Saint-Germain-en-Laye, la forêt doit être mise en valeur et protégée.

Pour cela le présent PLU a maintenu la forêt domaniale en zone naturelle pour assurer sa pérennité et a renforcé sa protection au titre des espaces boisés classés (EBC).

Mais il ne s'agit pas seulement de préserver la forêt. Il s'agit, dans la volonté affirmée de consolider le cadre de vie de la population, de créer des cheminements afin de rendre plus accessible la forêt et d'y permettre des aménagements pour l'accueil du public. Des itinéraires à thèmes sont également suggérés à travers le cahier des recommandations paysagères pour promouvoir les richesses floristiques et faunistiques de la forêt.

En outre les espaces construits de la forêt (Croix de Noailles, pavillon de la Muette, étang du Cora, château du Val) ont été classés en zone naturelle spécifique afin de les inscrire dans une protection à l'échelle de la forêt mais aussi de permettre l'évolution de ces constructions à vocation touristique et de loisirs. Il s'agit bien d'y maintenir leurs activités et permettre leur entretien et mise en valeur.

Il s'agira également de créer en intercommunalité, des liaisons paysagères, entre la forêt et les espaces environnants comme par exemple Achères, Conflans-Sainte-Honorine, Le Mesnil-le-Roi et la forêt de Marly (traversée de la RN13 et aménagement de la route des Princesses), permettant l'accessibilité des piétons et des cyclistes. Comme évoqué précédemment, le règlement de la zone naturelle permet ces aménagements, s'ils ne modifient pas les EBC.

Le Domaine National participe également au rayonnement culturel et touristique de la commune et à la qualité de son cadre de vie. Le Domaine National souffre d'une structure vieillissante qu'il s'agit de moderniser afin de le re-dynamiser et d'offrir des structures adéquates à la fréquentation du lieu par le public. Ainsi le Domaine a été classé en zone naturelle spécifique afin de permettre sa préservation.

Toutefois ce zonage permet de mettre en œuvre des dispositions réglementaires permettant entre autres des aménagements en vue de favoriser l'accueil de cet ensemble culturel et touristique (structures d'accueil de type kiosque, sanitaire, aire de jeux...). Ces aménagements sont permis grâce à un changement de classement du Domaine dans l'actuel PLU. En effet, au POS l'ensemble du Domaine, y compris les allées dessinées par Le Nôtre, était en Espace Boisé Classé. Or, il faut constater que ce classement ne correspond pas à la réalité du site. Celui-ci n'a aucun caractère naturel effectif et aucune régénération naturelle, et est contraire au maintien et à la valorisation de la Terrasse et des jardins hérités de Le Nôtre. Les plantations d'alignement d'arbres remarquables caractéristiques de la Terrasse du Château, sont désormais aussi préservées

2 Renforcer les structures paysagères

Il s'agit ici de permettre la valorisation de certains espaces naturels en fonction des contraintes du schéma directeur d'Ile de France.

Ainsi le zonage, comme le règlement, ont veillé au maintien d'une partie de la plaine d'Achères en zone agricole. Ce classement permet la création du projet de pépinière de la Ville de Paris. La vocation agricole de la plaine de la Jonction est en outre renforcée par le classement en zone A de sa partie limitrophe du village d'Hennemont.

De plus, pour permettre la préservation d'une réserve écologique et floristique sur le site de la carrière Fayolle, les règles applicables ont évolué. Celle-ci était déjà classée en zone N au POS ce qui lui assurait

une protection. Dans le cadre de l'actuel PLU, il s'agit d'encourager sa sauvegarde en espace ouvert pour le développement de la faune et de la flore, spécifiques à cette zone, en retirant la trame EBC ;

Enfin, l'étang du Cora est un élément essentiel dans la structure paysagère de la forêt. Très fréquenté par les Saint-germanoises et, plus encore, par les populations des communes limitrophes, il est peu mis en valeur et peu connu par les autres visiteurs de la forêt de Saint-Germain. Il s'agit donc de préserver sa structure paysagère tout en permettant son aménagement à des fins touristiques. Il a donc été classé en zone naturelle spécifique qui correspond aux occupations humaines de l'espace forestier et dont le règlement permet les aménagements en vue d'un développement de ces lieux de loisirs et/ou de tourisme.

Les structures paysagères marquantes sont également présentes dans le sud du territoire, dans la zone urbaine. Il s'agit de les préserver. Ainsi, à travers le règlement des zones urbaines mixtes, les cônes de vues, recensés dans le cadre du diagnostic, seront pris en compte pour mettre en oeuvre notamment la réglementation des hauteurs et des implantations. De même, là où les perspectives étaient les plus importantes l'article 5 a été réglementé afin de les maintenir.

Dans la zone bâtie au sud du territoire, les espaces verts de qualité sont nombreux. Certains étaient déjà classés en Espaces Boisés Classés au POS, d'autres en Espace Vert Intérieur à Protéger (EVIP). Enfin d'autres ont été recensés au niveau du diagnostic suite à un inventaire du patrimoine végétal. Il s'agit donc de préserver, de mettre en valeur ou de re-qualifier tous ces espaces verts.

Ainsi, le zonage et le règlement ont veillé à maintenir en EBC les espaces boisés classés déjà inscrits au POS, notamment les parcs, dès lors que ce classement correspondait à la réalité du terrain.

En revanche, les EVIP du POS n'ont pas été reconduits. Il a semblé justifié de les reclasser en Eléments du Paysage à Préserver pour leur assurer une véritable protection.

Enfin, les éléments repérés suite à l'inventaire végétal, qu'ils soient arbres remarquables, cœurs d'îlots verdoyants ou jardins, ont été également classés en Eléments du Paysage à Préserver (L 123-1,7° du code de l'urbanisme).

Il s'agit ici de veiller à leur maintien ou à leur requalification et, ce faisant, de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe beaucoup à la qualité de son cadre de vie.

Enfin, des plantations d'alignement ont été notées au plan de zonage. Elles sont à préserver dans un souci de continuité urbaine et de meilleure insertion du bâti.

3 Mener une politique active de développement durable et de lutte contre les pollutions

Une attention particulière a été portée, au niveau du règlement, aux réseaux d'assainissement afin de veiller au respect de la législation et d'éviter le rejet, dans le réseau collectif, d'eaux polluantes ou d'eaux pluviales issues d'aires de stationnement, sans pré-traitement.

Il s'agit également, à travers un cahier de recommandations sur la Haute Qualité Environnementale, pour les projets d'aménagement et de constructions, publics et privés, d'inciter à la haute qualité environnementale (HQE), de conseiller l'utilisation de matériaux naturels ou durables ; elle est de même préconisée, en particulier pour les revêtements des toitures.

4 Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural

Saint-Germain-en-Laye est une commune au passé historique prestigieux qui a laissé un patrimoine architectural et urbain de grande qualité qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

De nombreux bâtiments sont classés ou inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques. Ce patrimoine monumental est ainsi protégé et soumet ses alentours à des prescriptions de protections strictes qui permettent de préserver le patrimoine urbain souvent de qualité (sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France).

La ville, à travers son secteur sauvegardé, a pu conserver dans le centre ancien son patrimoine historique.

Au-delà de ce périmètre, subsiste un patrimoine remarquable, hérité des différentes étapes de son développement urbain, qui mérite une protection réglementaire spécifique.

Ainsi un inventaire architectural a été réalisé sur la commune, dans le cadre du diagnostic territorial.

Des remerciements sont adressés au groupe de travail du patrimoine qui a contribué à l'enrichissement de ce recensement qui complète la liste des bâtiments qui étaient interdits de démolition au POS. Ainsi leur préservation est inscrite au règlement et reportée au plan de zonage, l'enjeu étant de valoriser le patrimoine bâti et de veiller à sa préservation.

Préserver et consolider le cadre de vie passe également par la volonté municipale de maîtriser la densification de son territoire. C'est la raison pour laquelle, en particulier, dans les zones urbaines mixtes, les règles d'implantations imposées aux constructions ont veillé à édicter des bandes de constructibilité afin de préserver les cœurs d'îlots, et de favoriser une urbanisation en bordure des voies publiques, facilitant ainsi les raccordements aux réseaux et la gestion économe de l'espace.

L'objectif de maintien de la population à son niveau actuel a également été pris en compte en permettant l'amélioration et l'extension des constructions existantes, pour répondre aux normes de confort et aux besoins des familles. C'est pourquoi, le règlement des zones urbaines mixtes faisant l'objet d'une règle de superficie minimale a envisagé des possibilités d'extensions des constructions existantes dans la limite de la SDP autorisée par le règlement.

De même, certains Coefficients d'Occupation des Sols ont été légèrement augmentés, pour permettre de répondre aux besoins de la commune et de sa population, mais de manière limitée pour ne pas générer une densification excessive de la zone bâtie.

La préservation du cadre de vie passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs.

C'est pourquoi ont été réalisés un cahier de recommandations architecturales et un cahier de recommandations paysagères qui permettent d'inciter à des opérations de qualité sur le territoire communal.

De plus, le règlement des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques a cherché à réglementer via l'article 11 l'aspect extérieur de façon à permettre des expressions architecturales intéressantes par une plus grande liberté par rapport aux règles du POS (liberté dans la forme des toitures). Une attention particulière a été portée aux antennes, cheminées, ..., qui ont parfois tendance à défigurer le paysage urbain. La palette de couleurs édictée par la commune reste la référence permettant une continuité avec l'existant et une harmonie dans l'espace bâti de la commune.

Enfin une attention particulière a été portée à l'amélioration de la lisibilité du territoire et de ses spécificités.

Ainsi, le zonage et règlement ont cherché à veiller à la préservation des perspectives paysagères. L'article 11 a réglementé les clôtures en vue d'assurer une meilleure lisibilité des continuités urbaines et l'harmonisation des limites entre espace public et parcelles privées.

La préservation des espaces verts de qualité, évoquée précédemment, permet également cette lisibilité du territoire et de ses spécificités paysagères qui participent à la qualité de son cadre de vie.

► RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

1. Valoriser les différentes composantes de sa structure économique et en préservant sa diversité

Cette orientation se décline en plusieurs points.

En vue de la valorisation de la structure économique du territoire, il s'agira de veiller au développement d'un pôle touristique en profitant des atouts que représentent notamment le Château, la Terrasse de Le Nôtre et le musée du Prieuré.

Ainsi le château, ses jardins et la Terrasse ont été inscrits en zone naturelle spécifique permettant la préservation de ces espaces de haute valeur historique et patrimoniale, tout en permettant via le règlement la réalisation de structures légères pour assurer l'accueil du public et le rayonnement touristique de ces bâtiments.

Dans le même esprit, les espaces construits de la forêt (Croix de Noailles, pavillon de la Muette, étang du Cora, château du Val) ont été classés en zone naturelle spécifique, dans laquelle est autorisée l'évolution de ces constructions à vocation culturelle ou de loisirs. Il s'agit bien d'y maintenir les activités existantes et de renforcer les diverses composantes de la structure économique de la commune.

Il convient également de veiller à un accroissement de l'offre d'hébergement (hôtellerie, chambres d'hôtes, ...). Ainsi dans les zones urbaines, ce type d'implantation n'est pas interdit mais encouragé.

Afin de gérer les flux susceptibles d'être générés par la fréquentation des équipements culturels, liés au tourisme et aux loisirs et à la richesse du patrimoine historique et naturel de la commune, le zonage et le règlement veillent à la diversification de l'offre de stationnement, tant pour les visiteurs individuels que pour les cars de tourisme. Ainsi, a été envisagée la création d'une aire de stationnement à proximité de l'avenue des Loges. Toutefois, le règlement envisage des prescriptions strictes en terme de traitement paysager de cette structure située à proximité du Domaine National, pour lui offrir un caractère qualitatif et préserver le cadre de vie de la commune qui constitue une autre orientation du PADD.

La valorisation des différentes composantes de la structure économique et de sa diversité sur la commune passe surtout par la possibilité de permettre aux commerces et aux artisans de lutter contre la concurrence des centres commerciaux de périphérie.

Cet objectif se décline par un accompagnement de l'évolution des activités commerciales à travers une incitation à l'implantation d'activités commerciales dans les zones urbaines où il y a nécessité d'assurer une présence ou une continuité commerciale. Ainsi le principe de mixité des fonctions est affirmé par le règlement des zones urbaines mixtes.

Egalement, en continuité du secteur sauvegardé, il est imposé pour les rez-de-chaussée, une hauteur sous plafond de 3 mètres. Cette hauteur est propice à l'accueil de commerces en rez-de-chaussée. Ainsi l'activité économique est encouragée via le règlement du PLU.

La même disposition est prévue dans le secteur correspondant à l'ancienne ZAC du Centre Urbain du Bel Air où elle correspond à l'existant, ainsi que dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement derrière le place Christiane Frahier où elle est notamment destinée à permettre l'accueil d'activités ou de commerces

Il convient également de mener une politique de reconquête de l'espace public tout en prenant en compte la problématique du stationnement : l'aménagement du parking des Loges évoqué précédemment y participe. De même, le règlement envisage le nombre de places de stationnement selon les divers types d'activités économiques.

Une attention particulière a été portée dans le PLU à la préservation, dans toute la mesure du possible, des multiples vocations de la ville, qui en font la richesse et la diversité :

- ~ pôle agricole et horticole (pépinière dans la Plaine d'Achères et lycée agricole) : par le maintien d'une zone agricole dans la plaine d'Achères ainsi que son extension dans la plaine de la Jonction et la possibilité donnée par le règlement de cette zone de préserver la vocation spécifique de ces sites.
- ~ Culturel : les éléments essentiels du rayonnement culturel de la commune : château, Terrasse de Le Nôtre, Musée du Prieuré s'inscrivent dans des zones où le règlement du PLU participe à leur mise en valeur (zone Nt, notamment, pour le château et ses jardins par exemple).

- ~ Equestre : création d'une zone naturelle spécifique (Ns₁) pour maintenir l'activité de ferme et de centre équestre à proximité de la plaine de la Jonction.
- ~ Militaire : une zone urbaine spécifique (UL m) a été créée dans le PLU avec un règlement spécifique pour conforter la présence militaire sur le territoire communal : Camp Galliéni, Camp des Loges, quartier Goupil.
- ~ Services publics : le règlement les admet dans toutes les zones urbaines et vise à en faciliter l'implantation, à travers des règles adaptées, notamment en matière de hauteur ou de COS . Ainsi, le rayonnement de la commune en matière scolaire, socioculturelle et sportive notamment, pourra t-il évoluer en fonction des besoins de la population.

2. Optimiser le pôle d'emplois saint-germanois

Le zonage et le règlement permettent le maintien des espaces d'activités existants en favorisant l'équilibre des fonctions (activités de bureau, de service, d'artisanat et de commerces) dans le tissu urbain, par le maintien, par rapport au POS ou l'agrandissement de zones urbaines destinées à recevoir des activités diverses : activités ferroviaires (zone UJ) ; zones d'activités (zones UL, secteurs ULa et ULb), activités militaires (ULm), exploitation de la station d'épuration (UN et UN₁).

Le développement des activités est également encouragé dans certaines enclaves disponibles ou à réaménager (rue Léon Désoyer, rue Roosevelt, et dans les sites de la Grande Ceinture, et des champs d'Hennemont). Aussi le règlement prévoit-il des règles incitatives pour l'implantation d'activités

3. Affirmer sa vocation internationale

La volonté municipale s'affirme ici par le soutien des projets culturels, éducatifs et sportifs des établissements scolaires et encourage leur rayonnement international. Au niveau du zonage et du règlement, les établissements publics sont encouragés dans leurs projets de modernisation.

De plus, le lycée agricole a été classé en zone naturelle spécifique (Ne) afin de permettre sa pérennisation et son extension limitée.

► ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1 Développer les fonctions de proximité dans les quartiers pour une meilleure animation urbaine

En incitant l'implantation de commerces de proximité comme facteur d'animation des quartiers.

Les zones urbaines mixtes permettent ce type d'implantation. Chaque unité de quartier possédant un potentiel de commerces de proximité s'est vue accorder un zonage et des dispositions réglementaires favorables au maintien et au développement de ce type de commerces (zones UA, UC, UD).

2 Aménager les coupures urbaines

L'aménagement des coupures urbaines s'inscrit dans une volonté municipale forte. Il peut se décliner en plusieurs orientations envisagées dans le PADD.

Les coupures urbaines doivent être aménagées pour réduire les fractures qu'elles représentent. Ainsi les ruptures des routes nationales et le thalweg du ru de Buzot sont elles traitées par l'inscription au plan de zonage de liaisons piétonnes à préserver ou à aménager.

Outre la création ou la préservation des liaisons piétonnières entre les quartiers, leur sécurisation doit être améliorée. Ainsi le PLU envisage-t-il une orientation spécifique d'aménagement du carrefour du Bel-Air qui s'inscrit dans la continuité de cette volonté.

3 Réduire les nuisances et assurer un meilleur partage de l'espace public par une politique ambitieuse de déplacements

Cela passe par de nombreuses actions telles que la limitation de la circulation de transit à travers la création de zones 30 en centre-ville et la réalisation d'aménagements visant à réduire la vitesse (rue du Pontel et rue de Fourqueux notamment), enfin par la prise en compte dans le PLU des actions relevant du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Le règlement des zones urbaines mixtes ne s'oppose pas à ces réalisations.

Réduire les nuisances se traduit aussi par un meilleur partage de l'espace public. Ainsi les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) pour les zones urbaines mixtes et spécifiques ont-elles pour objet d'éviter que l'espace public soit encombré d'un stationnement gérable sur la parcelle. Dans cette même perspective le règlement impose pour les opérations de 5 logements et plus, des places visiteurs accessibles en permanence.

L'amélioration de l'accueil et de la capacité des parkings (en périphérie et à proximité des gares) participe également à cet effort de réduction des nuisances.

Enfin, la volonté municipale est de poursuivre une politique de mise en sécurité de la circulation des piétons et des cyclistes en secteur urbain. Ainsi, le règlement envisage-t-il, dans les zones urbaines mixtes, l'obligation dans le cas de garages groupés, de n'avoir qu'un seul accès sur la voirie publique dans un souci de sécurisation.

Le développement des pistes cyclables au plan communal et intercommunal est une première orientation. Ainsi le règlement oblige-t-il dans l'article relatif au stationnement (article 12) à réaliser des locaux destinés à recevoir des cycles dans les constructions d'habitat collectif, et des aires de stationnement pour les deux roues dans tout établissement scolaire et tout équipement recevant du public. L'utilisation des circulations douces est encouragée dans le règlement par ces actions incitatives via les créations de stationnements réservés.

► 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 :

- o 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.
- o la diversification de l'offre de services de petite enfance afin de permettre l'accueil et l'évolution des jeunes familles (quartier Gramont, ...)
- o 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.
- o 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.

Pour le zonage :

La dénomination et la délimitation de certaines zones changent (cf. plan de zonage pour la délimitation).

Vocation des zones	Dénomination des zones	
	POS	PLU
Zones urbaines } zones urbaines mixtes	UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UEa, UEb, UEc, UEd, UEf, UEg, UGa, UGb, UGc, UGd, UGe, UH, UHa, UHb	UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UCa, UCb, UCc, UD, UDa, UDb, UE, UEa, UEa1, UEb, UF, UFa, UFb
Zones d'urbanisation future } zone à urbaniser	-	AUa
Zone agricole	NC	A, An
Zone naturelle	NB, ND, NDa, NDb	Nu1, N, Na, Na1, Nc, Ne, Ns, Ns1, Nt, Nu,
Zone à vocation économique	UL, ULa, ULb, ULc UJ	UL, ULa, ULb, ULm UJ
Zone ferroviaire	UM, UMa, Umb	Intégrée à toutes les zones*

* Conformément à loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui prévoit le classement des zones ferroviaires dans la zone dans laquelle elles sont incluses.

Ce que sont devenues les zones du POS au PLU

Vocation des zones	Dénomination des zones	
	POS	Devenues au PLU
Zones urbaines	UA	UA
	UB	UB, N, UL, UD
	UC	UC, UD, UE, UL, UA, N
	UE	UA, UD, UE
	UG	UD, UE, UC, N, UL
	UH	UF, UE, N
Zones d'activités	UJ	UC
	UL	UL, UC, US
Zone ferroviaire	UM	UJ, UC, UD, UB, UL, UE, N
ZAC 1, ZAC 2, ZAC CUBA	UGf, UD, U, de la ZAC	UE, UB, et UL
Zone agricole	NC	A, N, UE, UL, UN, AUa
Zone naturelle	NB et ND	N, Nu1

Ce qu'étaient les zones PLU au POS.

Vocation des zones	Dénomination des zones	
	PLU	Etaient au POS
Zones urbaines	UA	UA, UE, UC
	UB	UB, ZAC 1 et 2, ZAC CUBA, UM
	UC	UC, UM, UL, UJ, UG
	UD	UE, UM, UG
	UE	UG, UC, ZAC 1 et ZAC 2, UM, UH
	UF	UH
	US	UL, UE, ND
Zone ferroviaire	UJ	UM, ND
Zones d'activités	UL	UB, UC, UG, UL, UM, NC, ND et ZAC 1
	UN	NC
Zone à urbaniser	AUa	NC
Zone agricole	A	NC
Zone naturelle	N	NB, NC, ND, UM, UB, UC, UG, UH, UL

Pour le règlement :

Le règlement est modifié pour s'adapter à la loi SRU.

Ainsi, les articles 1 et 2 dans le POS :

Article 1 : occupations et utilisations du sol admises

Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont remplacés dans le PLU par :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Et, dans les zones spécifiques US, A et N :

Article 1 : les occupations et utilisation du sol interdites.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, l'article 5, qui dans le POS définit les caractéristiques des terrains, devient dans le PLU, un article tenant compte, lorsqu'il est réglementé :

- soit de l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement collectif,
- soit de la préservation d'une urbanisation traditionnelle, d'un rythme ou d'un intérêt paysager spécifique.

1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A LA MAJORITE DES ZONES

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Plusieurs objectifs sont poursuivis à travers la définition de ces interdictions.

- en premier lieu, la nécessité de limiter au maximum, dans le cadre d'une politique de développement durable, les nuisances pour la population et l'environnement pouvant résulter de l'implantation de certaines activités.

C'est ainsi qu'est exclue sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des zones dédiées aux activités présentes et futures du SIAAP (zones UN et An), l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, de même que celle d'industries et dépôts de toute nature (hormis dans la zone UJ dédiée pour l'essentiel aux activités de la SNCF). Pour la même raison, l'interdiction de l'exploitation de carrières est-elle systématisée sur tout le territoire communal exception faite des secteurs An et Nc (voir ci-après article 2).

De même, toute construction de nature à générer des déchets, ne comportant pas dans son volume des espaces suffisants permettant leur stockage et la collecte sélective des déchets, sera interdite.

- le second objectif est tiré de la préservation de notre cadre de vie et de la qualité de nos espaces naturels et urbains.

Il se traduit, aux articles 1 et 2 du règlement, par la protection des bâtiments ou éléments remarquables repérés dans les documents graphiques en tant qu'espaces paysagers à protéger. La liste figurant au POS a été étendue dans le but de permettre la protection d'un patrimoine témoin de l'histoire de la Ville et contribuant au charme et à la qualité du cadre de vie saint-germanoïis.

Dans le même esprit, sont interdites les utilisations ou occupations du sol susceptibles de porter atteinte de manière injustifiée à l'intégrité des sols ou au principe de bonne intégration et de cohérence urbaines, telles que les exhaussements et affouillements du sol hors tout projet, ou encore les entrepôts (hormis en zones UJ et UL).

Enfin, la préservation des espaces naturels justifie un principe d'interdiction de toute construction dans les zones agricoles pures et forestières assorti, pour ces dernières seulement, de possibilités d'évolution très précisément encadrées et se référant à la vocation des constructions existantes.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

C'est en premier lieu pour répondre à l'objectif de préservation et de consolidation de la qualité de notre cadre de vie et de limitation des nuisances, qu'a été assortie de conditions l'autorisation de certaines activités ou occupations du sol (le principe s'effaçant dans les espaces naturels, ainsi qu'en zone US, pour céder la place à une définition des seules occupations du sol admises).

Dans ce contexte, des limites très strictes sont apportées, sur l'ensemble du territoire communal, à l'extension et à l'aménagement des activités et installations classées existantes, tenant à la réduction effective ou à la suppression des nuisances éventuelles qu'elles génèrent, ainsi qu'à la meilleure intégration au plan esthétique des constructions et espaces non construits dans leur environnement.

De même, dans les zones urbaines, les activités et installations classées soumises à simple déclaration peuvent-elles être autorisées, dans la mesure toutefois où, d'une part, elles répondent aux besoins de la population et où, d'autre part, elles n'entraînent pas de gêne anormale pour le voisinage ou d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité.

Dans le même esprit, plusieurs limites ont été apportées, par rapport au POS, à l'exploitation de carrières :

- limitation géographique en premier lieu puisque une telle exploitation n'est plus possible qu'en secteurs An et Nc, tous deux situés dans la plaine d'Achères (toute exploitation étant désormais exclue notamment en zone A, dans la plaine de la Jonction),
- limites tenant en second lieu aux contraintes précises venant encadrer cette activité, tenant d'une part à la dépollution préalable des terrains concernés, d'autre part au transport fluvial des matériaux extraits, enfin à l'aménagement paysager ou forestier du site à l'issue des opérations d'extraction.

C'est également au regard de l'objectif de préservation de notre cadre de vie qu'est autorisée dans la majeure partie du territoire communal (les rares exceptions, au demeurant partielles, concernant les constructions existantes dans les secteurs UB, UBb, et UCc) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démolí depuis moins de 10 ans, pour l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (afin de ne pas prolonger indûment des situations préjudiciables, au plan visuel, à notre cadre de vie), ainsi que, sous certaines conditions, la modification ou l'extension des éléments remarquables du patrimoine bâti.

De plus, dans les zones proches du secteur sauvegardé (UA et les secteurs UD et UDa) la nécessité de valoriser le patrimoine bâti et d'assurer un développement équilibré des quartiers, tout en réduisant les phénomènes de vacance, justifie-t-elle d'autoriser l'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, avec un volume enveloppe égal à celui du bâti existant, et, ce, nonobstant les dispositions de l'article 14. Cette notion de volume enveloppe a été préférée à celle équivalant au « COS de fait », dans la mesure où elle donne plus de souplesse à la requalification du bâti existant et à l'amélioration des normes de confort

Par ailleurs, dans toutes les zones destinées à accueillir des logements, certaines limites sont apportées, dans un objectif de mise en valeur du patrimoine urbain et architectural et de limitation des nuisances, aux possibilités de création de verrières et vérandas ou encore de garages.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, la notion de développement durable est mise en avant par une incitation à recourir, pour l'ensemble des constructions, au principe de haute qualité environnementale (HQE). Un cahier de recommandations a été établi en la matière, qui est annexé au règlement et décrit les règles à suivre pour inscrire les projets de construction dans ce principe de développement durable.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 du règlement permet de conditionner la constructibilité des parcelles par leur accessibilité, notamment aux services de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Cet objectif, inscrit dans le POS, est repris dans le PLU à travers l'obligation de desserte des terrains laquelle, en ce qui concerne plus précisément les zones relevant de la partie sud du territoire urbanisé (à l'exception de la zone UL), se double d'une limitation de la longueur des voies privées en impasse et accès particuliers.

Une disposition complémentaire est ajoutée dans le PLU ; elle consiste en l'obligation de conserver les cheminements faisant l'objet d'une indication sur les documents graphiques. Il s'agit ici de traduire deux des orientations du PADD, tenant au renforcement des structures paysagères (par exemple à travers la création d'une liaison paysagère entre les communes de Saint-Germain-en-Laye et Conflans-Sainte-Honorine au nord du territoire communal) et à l'aménagement des coupures urbaines (grâce au traitement et à la sécurisation des liaisons piétonnes entre les quartiers).

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

L'article 4 du règlement, à l'instar de son équivalent dans le POS, rappelle les obligations de raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement (en cas d'absence de réseau public sur ce point, un système d'assainissement individuel est autorisé sous condition) et d'écoulement des eaux pluviales.

Il s'en écarte par une plus grande rigueur justifiée par des raisons réglementaires et environnementales : raccordement au réseau public d'assainissement en système séparatif, introduction d'une obligation de pré-épuration pour les eaux usées non domestiques, ou encore installation d'un système de dégraissage

des eaux et d'un dessableur-débourbeur avant le rejet des eaux de ruissellement des parcs de stationnement dans le réseau public.

Enfin, l'obligation, figurant dans le POS, d'enterrer les autres réseaux (électricité, téléphone, ...) jusqu'à la limite du domaine public est désormais systématique.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article dont les dispositions ont été supprimées.

Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

C'est essentiellement à travers ces trois règles que s'est dessiné le paysage urbain devant les différentes étapes de la construction de la ville (par exemple : alignement par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives latérales dans les zones proches de l'hypercentre et dans certaines zones d'activités, constructions en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives dans les secteurs pavillonnaires, ...).

Les règles en la matière prévues dans le règlement, proches de celles figurant dans le POS, répondent au triple objectif de cohérence par rapport au tissu urbain existant, de préservation des espaces paysagers et cœurs d'îlots, et de mise en valeur du patrimoine urbain et architectural. Elles ont été complétées dans certains secteurs par la définition d'une bande constructible à partir de la voie ou de l'emprise publique (voir plus loin zone UA et secteurs UD, UDa, UE et UF) et font, dans certaines zones, l'objet de règles particulières en ce qui concerne les équipements publics et les équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux, afin de permettre d'adapter les équipements aux besoins de la population, dans un territoire fortement contraint et marqué par la rareté du foncier. Elles seront précisées lors de l'examen des dispositions particulières à chaque zone.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

La règle concernant l'emprise au sol des constructions, inapplicable dans certaines zones aux équipements publics et à certains équipements privés pour les raisons précitées, est destinée à tracer la frontière entre les espaces libres et les espaces construits, et, ce faisant, à préserver les espaces verts qui font la qualité du cadre de vie saint-germanois.

Elle reprend, pour l'essentiel, les règles figurant au POS et sera étudiée au cas par cas pour chaque zone.

Enfin, conformément aux objectifs déclinés dans le PADD, le coefficient d'emprise au sol sera majoré dans certaines zones denses du PLU (UA, UC, UD), pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux en application des dispositions de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

Le choix de limiter la majoration aux seules zones précitées répond à une démarche de mixité sociale afin d'inciter à l'implantation de nouveaux logements locatifs sociaux dans des zones urbaines mixtes en périphérie immédiate du centre-ville et donc ultra connectées au centre urbain et à ses commodités.

Le choix de ne pas l'appliquer en zone UB est délibéré afin d'ouvrir la zone à une plus grande mixité sociale. Enfin le choix de ne pas l'étendre à la zone UE est lui aussi résolument volontaire, puisque l'application du dispositif dans cette zone urbaine moins dense nécessite une étude plus approfondie que la Ville envisage de mener à l'occasion de la révision du PLU.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Les règles posées en la matière sont dictées par un souci d'harmonisation des constructions nouvelles par rapport aux constructions limitrophes existantes, déjà présent dans le cadre du POS, par le souhait d'une plus grande précision dans leurs modalités d'application (notamment en ce qui concerne les terrains en pente), enfin par la prise en compte des évolutions constatées (qui conduit à limiter la hauteur des bâtiments reconstruits après sinistre, dans le secteur UB où les constructions existantes ne répondent pas aux standards des constructions saint-germanoises contemporaines). Elle fait l'objet de règles particulières, d'une part pour les équipements publics et certains équipements privés, pour les raisons évoquées ci-dessus, d'autre part pour tenir compte des contraintes particulières des constructions des zones traversées par la ligne ferroviaire (telles les zones UC et UJ) ou dédiées aux activités du SIAAP (zones UN et AN).

Elles seront précisées dans le cadre de l'examen des dispositions particulières à chaque zone.

Là encore, conformément aux objectifs déclinés dans le PADD et en application des dispositions de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les règles de hauteur seront majorées dans les zones denses du PLU (UA, UC (à l'exception du secteur UCc), UD) pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux

Là encore, le choix de limiter la majoration aux seules zones précitées répond à une démarche de mixité sociale afin d'inciter à l'implantation de nouveaux logements locatifs sociaux dans des zones urbaines mixtes en périphérie immédiate du centre-ville et donc ultra connectées au centre urbain et à ses commodités.

Ainsi qu'il a été précisé, le choix de ne pas l'appliquer en zone UB est délibéré afin d'ouvrir la zone à une plus grande mixité sociale. Par ailleurs, le choix de ne pas l'étendre à la zone UE est lui aussi résolument volontaire, puisque l'application du dispositif dans cette zone urbaine moins dense nécessite une étude plus approfondie que la Ville envisage de mener à l'occasion de la révision du PLU.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords.

Un soin tout particulier a été apporté, sur l'ensemble du territoire communal, à la définition des règles applicables en la matière, quelque peu renforcées par rapport à celles figurant au POS.

Les objectifs poursuivis à travers ces règles sont de deux ordres :

- Améliorer la qualité architecturale des constructions et modeler leur épannelage pour une meilleure intégration dans leur environnement immédiat. Cet objectif pourra être atteint, en particulier, grâce au cahier de recommandations architecturales établi et annexé au règlement du PLU, qui constituera un guide utile en ce qui concerne l'ensemble des éléments participant à l'aspect extérieur des constructions, quelle que soit leur destination, en complément de la palette des couleurs de la ville déjà évoquée par le POS.

Il se traduit en outre par un certain nombre d'exigences qualitatives nouvelles ou plus précises, telles que celles tenant, dans certaines zones, notamment la zone UA contiguë au secteur sauvegardé, à la hauteur minimale de 3 m sous plafond pour les rez-de-chaussée, et, dans toutes les zones, à la forme et à l'ordonnement des ouvertures en façade et en toiture, à l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels, ou encore à la composition et à l'ordonnement des façades commerciales. Une attention particulière a été en outre portée à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement, à travers leur raccordement avec les constructions voisines (reprise des éléments intéressants de composition ou de modénature, ...) et les limites apportées à l'installation des antennes ou des châssis de toit, désormais autorisés mais assortis de conditions précises.

- La préservation et la consolidation de notre cadre de vie et de sa qualité environnementale, orientation figurant au PADD, est également mise en avant dans l'article 11.

Elle passe notamment par la protection des perspectives visuelles (cônes de vue) identifiées dans le cadre du diagnostic et repérées, en tant que telles, dans les documents graphiques, par la préservation des éléments de mémoire appartenant au patrimoine bâti de la ville, ainsi que par la définition de règles plus strictes en matière de clôtures, lesquelles devront en particulier être systématiquement doublées d'une haie vive en limite séparative.

Ces règles de protection de l'existant ne sont pas exclusives d'une possibilité d'adaptation des styles de construction par rapport aux tendances architecturales contemporaines. Ainsi, les toitures terrasses seront-elles, davantage que dans le POS, admises dès lors que les éléments de tous ordres qui la rehaussent (tels que tuyaux d'évacuation ou édicules) seront bien intégrés dans leur environnement, leur végétalisation étant en outre recommandée.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement.

A travers les règles fixées en la matière, il a fallu trouver un équilibre entre la nécessité que chaque construction permette l'hébergement des véhicules de ses occupants et visiteurs et la volonté de privilégier l'utilisation des transports en commun et des circulations douces, conformément aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France.

Ainsi, les places réservées au stationnement des véhicules devront elles correspondre aux besoins des constructions ou des installations admises dans chaque zone, en fonction de leur destination et de la vocation du site, 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.

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.

Ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux constructions nouvelles (hormis le cas de changement de destination de locaux existants ou encore de modification du nombre ou de la taille des logements, auxquels cas le nombre de places exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.) La promotion du principe de mixité sociale, objectif du PADD, a en outre conduit à alléger les contraintes en la matière pour les logements sociaux.

Afin de libérer au maximum l'espace public d'une trop grande présence automobile, une obligation de création de places banalisées a été posée pour chaque opération de création de plus de 5 logements dans un même programme.

De plus, pour répondre aux objectifs définis dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain, des emplacements spécifiques pour les deux roues devront être prévus pour les immeubles collectifs et pour tous les équipements accueillant du public.

Afin de limiter l'impact visuel des emplacements dédiés au stationnement, le principe est en premier lieu posé selon lequel 50% des emplacements exigibles devront être couverts pour l'ensemble des constructions nouvelles, à quelques exceptions près, notamment en zone UA, dans laquelle l'obligation ne s'impose que pour les logements, pour des raisons tenant à la densité existante de ce secteur et à la volonté d'y faciliter l'installation de commerces et activités de nature à contribuer à son animation. Pour le reste, les espaces extérieurs consacrés aux aires de stationnement font l'objet de règles précisées à l'article 13.

S'agissant du calcul des places exigibles, quelques précisions ont été apportées par rapport au POS, en particulier sur les dimensions des emplacements ou encore sur la nécessité d'arrondir le calcul à l'unité supérieure.

Par ailleurs, il convient d'intégrer la nouvelle rédaction de l'article L 123-1-13 lequel dispose qu' il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

C'est pourquoi, il ne sera exigé dans les zones urbaines, qu'une place de stationnement par logement pour les logements conventionnés, une place pour trois logements réalisés dans le cadre d'opération de construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Au vu de l'expérience passée et des difficultés d'interprétation tenant au caractère non exhaustif des catégories, il est enfin renvoyé, pour les cas non expressément envisagés par l'article 12, à la catégorie avec laquelle ils présentent le plus de similitudes.

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés et éléments paysagers à protéger.

L'article 13 est au cœur du dispositif destiné à préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement saint-germanoïis.

Il a pour objet d'une part de tracer les limites (variables selon les secteurs) entre espaces bâtis et espaces libres, d'assurer la plantation de ces derniers (à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 80 ou 100 m² de terrain libre) d'imposer un environnement paysager aux surfaces dédiées au stationnement, de préciser enfin les règles applicables aux Espaces Boisés Classés ainsi qu'aux Eléments Paysagers à Protéger.

La notion d'Espaces Boisés Classés obéit aux règles définies à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme (interdiction d'abattage et obligation de planter notamment). Elle recouvre l'ensemble du patrimoine forestier de la ville, ainsi que certains espaces du territoire urbain, caractérisés par leur proximité avec la forêt, la richesse et la diversité de leurs essences, ou encore le rôle qu'ils ont à jouer pour la préservation des terrains en pente.

Par ailleurs, c'est désormais dans la catégorie des Eléments Paysagers à Protéger que se trouvent intégrés les Espaces Verts Intérieurs à Protéger figurant au POS, notion qui présentait l'inconvénient de ne pas reposer sur la réglementation en vigueur.

La référence à l'article L123-1,7° du Code de l'urbanisme met fin à cette difficulté et permet de donner un statut réglementaire à l'ensemble des espaces verts qui, sans présenter les caractéristiques permettant leur classement en espaces Boisés Classés, d'une part assurent, ou pourraient permettre d'améliorer, la qualité environnementale du territoire urbanisé de la commune (tels les cœurs d'îlots en centre-ville ou encore les fonds de jardin se faisant face sur les coteaux de part et d'autre de la déviation), d'autre part participent à l'équilibre écologique du territoire urbain à travers le partage optimal des espaces construits et non construits. L'article 13 du règlement est destiné à permettre leur préservation, leur mise en valeur ou leur requalification.

Les contraintes affectant ces espaces sont, logiquement, moins fortes que celles qui s'imposent aux Espaces Boisés Classés. Ainsi l'implantation d'une construction pourra-t-elle empiéter sur un tel espace, dès lors qu'elle ne portera pas atteinte à son unité (espace d'un seul tenant), à sa superficie (nécessité de compenser l'empiètement) et enfin à ses caractéristiques essentielles (nécessité de retrouver à travers le projet des essences et une qualité paysagère comparables).

Les arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques font également l'objet, à travers leur classement en EPP, d'une protection particulière. A l'instar des EBC, leur coupe ou abattage sont interdits, sauf raison phytosanitaire dûment justifiée, ou, dans les zones traversées par la ligne ferroviaire, en cas de nécessité liée à son exploitation.

Sur un plan plus général, la volonté d'inscrire les développements futurs de la commune dans un cadre environnemental de qualité a conduit à établir un cahier de recommandations paysagères annexé au règlement, guide utile pour les aménagements extérieurs des constructions, ainsi qu'une liste des arbres remarquables répartis sur le territoire urbain.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.

article supprimé Ces dispositions sont supprimées en raison de la suppression du COS par la loi
alors



2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - LES ZONES URBAINES

La zone UA :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UA correspond à l'espace urbain central de la ville de St Germain en Laye, hors PSMV, contigu au secteur sauvegardé. C'est une zone où se regroupent les fonctions urbaines d'habitat, d'équipements, d'activités artisanales et tertiaires, et de commerces.

Il s'agit donc d'une zone à vocation mixte. Son bâti est caractéristique du centre-ville, et présente un aspect dominant dense et minéral. Les constructions y sont raisonnablement élevées et sont implantées avec un alignement visuel et en ordre continu (« front bâti »).

Il convient d'en affirmer la fonction de centralité et de préserver le caractère et la morphologie du bâti existant, ainsi qu'une continuité avec le secteur sauvegardé, tout en permettant la restructuration de certains îlots, notamment en y facilitant l'implantation de commerces et d'activités artisanales.

Délimitation et transcription aux documents graphiques

La zone UA est située dans la continuité ouest du secteur sauvegardé. D'une superficie de 23,7 ha, elle correspond à l'espace urbain central de la ville de Saint-Germain-en-Laye.

Par rapport au POS, le périmètre de la zone UA a été simplifié. En effet les sept secteurs du POS, à savoir les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAg, dont la morphologie urbaine et les implantations étaient semblables mais qui se différenciaient par certains articles du règlement (notamment les articles d'implantation, de hauteur et les COS) sont supprimés en tant que tels et regroupés, à quelques exceptions près, dans la zone UA qui se veut mixte et dont les caractéristiques réglementaires s'apparentent à ces anciennes zones.

Le périmètre nouveau de la zone UA correspond donc pour l'essentiel à celui résultant du POS, à deux exceptions près :

- inclusion d'une partie limitée des zones UC et UEa du POS, à l'ouest
- exclusion d'une partie des secteurs du POS UAg, à l'ouest, et UAf au nord, tous deux désormais intégrés à la zone UD.

Dispositions réglementaires

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

Elles tiennent compte des caractéristiques propres à la zone UA, tenant en particulier à sa proximité avec le secteur sauvegardé, à sa densité, et à la spécificité de ses formes urbaines et architecturales.

Ainsi, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**), si les constructions continueront à être implantées à l'alignement des voies, un retrait est désormais possible en vue de permettre une harmonisation avec les constructions voisines elles-mêmes en retrait. Dans ce cas, le front bâti sera reconstitué à l'aide d'une clôture.

Par ailleurs, pour assurer la préservation des cœurs d'îlots, la règle figurant dans les secteurs UAb, UAd et UAf du POS, limitant les possibilités de construction sur une profondeur de 20 m ou 25 m à partir de l'alignement, est étendue à l'ensemble de la zone (sur une profondeur de 30 m).

Au-delà de cette bande, sont autorisées les seules constructions et extensions prenant appui sur un bâtiment existant ou un mur de clôture en bon état, existant à la date d'entrée en vigueur du PLU, dès lors qu'elles n'excèdent pas 3 m de hauteur, sauf nécessité de cohérence avec le bâti existant (ce, dans le respect des autres règles, notamment d'emprise au sol, applicables).

Les équipements publics et les équipements privés, sanitaires et sociaux, quant à eux, doivent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 5 m.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**), et pour tenir compte du tissu urbain de la zone, les constructions continueront à s'implanter d'une limite latérale à l'autre, à tout le moins sur le front bâti à l'alignement des voies. Les marges d'isolement passent respectivement de 8 et 4 m minimum à 6 et 3 m (selon que la façade faisant face à la limite séparative comporte, ou non des baies éclairant des pièces principales). Cet assouplissement est prévu pour prendre en compte le parcellaire étroit de la zone et harmoniser la règle avec celle du PSMV. Les équipements publics pourront quant à eux s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Le même assouplissement est apporté à la règle de distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**article 8**), qui n'est pas applicable aux équipements publics et aux équipements privés sanitaires et sociaux pour les raisons évoquées au chapitre 2-1 ci-dessus (articles 6-7-8).

L'emprise au sol des constructions (**article 9**), différenciée dans le POS selon les secteurs de la zone, est désormais unique, compte-tenu du regroupement des anciens secteurs dans la nouvelle zone UA ; elle n'est pas applicable aux équipements publics et aux équipements privés sanitaires et sociaux. Elle a été fixée à un pourcentage de 50 %, cohérent par rapport à celui du POS, et destiné à permettre un équilibre entre surfaces construites et espaces verts. Dans ce contexte, le principe a été maintenu d'exclure du calcul les superficies des dalles terrasses recouvrant des aires de stationnements, avec une plus grande précision dans les conditions de cette exclusion (hauteur maximale, niveau de terre les recouvrant, obligation de planter). Le dispositif est complété par les règles concernant les espaces libres et plantations (**article 13**), lesquelles imposent en zone UA un pourcentage d'espaces verts de 30 %.

De même, la hauteur des constructions (**article 10**) a-t-elle été unifiée dans le cadre du regroupement dans une même zone des anciens secteurs du POS. Elle est fixée dans toute la zone, pour des raisons tenant à l'harmonisation avec les constructions existantes, à un niveau maximal de 12 m à l'égout du toit et de 15 m au faîtage, correspondant à peu de choses près à celui des différents secteurs du POS. Une adaptation par rapport aux constructions voisines est toutefois prévue, dans la limite de plus ou moins 2 m, afin d'assurer cohérence et continuité par rapport à l'existant. Deux exceptions, avec adaptations possibles, sont prévues à ces règles nouvelles, l'une (22 m) pour les équipements publics et les équipements privés sanitaires et sociaux, afin de tenir compte notamment des exigences spécifiques applicables au secteur hospitalier, l'autre (3 m) pour les extensions et constructions implantées au-delà de la bande de 30 m visée à l'article 6, dans le but de limiter l'impact visuel des extensions pour le voisinage.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (**article 11**) correspondent à celles décrites au chapitre des dispositions réglementaires communes à la majorité des zones. A noter simplement, s'agissant des clôtures, qu'afin d'assurer la continuité du front bâti à l'alignement des voies, les clôtures en limite des voies et places publiques, en zone UA, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent. Elles peuvent être constituées d'un mur plein surmonté d'un couronnement ou d'une grille, reposant ou non sur un soubassement, doublée ou non d'une haie vive.

Les règles relatives aux places de stationnement exigibles (**article 12**) sont également celles rappelées au chapitre des dispositions réglementaires communes à la majorité des zones, à une exception près. Compte-tenu de la densité de la zone UA et de la volonté d'y encourager l'implantation d'activités commerciales et artisanales, la règle selon laquelle 50 % des emplacements de stationnement requis doivent être couverts n'est ici applicable qu'aux seuls logements.

Elle n'est pas applicable aux équipements publics et, dans cette zone, aux équipements privés sanitaires et sociaux. Il convient en effet de permettre la réalisation des projet de coopération public-privé du secteur hospitalier.

Cette zone, située en périphérie immédiate du centre ancien, supporte une densité supplémentaire que la Ville a choisi de proposer dans le cadre d'opération comprenant des logements locatifs sociaux. C'est pourquoi, dans cette zone, il est proposé de majorer les règles des articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la règle sera de 25 % dans les opérations comprenant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, et de 15 % pour les opérations comprenant entre 25 et 50 % de logements locatifs sociaux. Il est précisé que pour chaque opération, la majoration ne pourra être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



- **La zone UB :**

Présentation et enjeux de la zone

La zone UB regroupe en particulier les secteurs d'extension de la ville d'après-guerre. Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, essentiellement collectif, qui accueille également des activités ainsi que des équipements de proximité.

Le bâti de la zone UB est caractérisé par une grande diversité des formes comme des fonctions (urbanisme sur dalle, hauteur des constructions), mais la morphologie de la zone demeure marquée par un caractère végétal et aéré nettement affirmé, et une grande liberté d'implantation des constructions surtout dans la partie des coteaux du Bel-Air.

En termes d'objectifs, il conviendra de respecter la morphologie du tissu urbain existant dans les secteurs d'extension récente, de permettre à l'inverse dans cette zone un adoucissement des formes urbaines révolues dans le sens d'un rapprochement avec les tendances architecturales et urbaines contemporaines, et de permettre, conformément aux orientations du PADD, l'aménagement de la rue Saint-Léger autour du projet de mise en valeur du ru de Buzot ainsi que la redynamisation de la dalle du centre commercial du Bel Air (objets d'orientations d'aménagement).

Délimitation et transcription aux documents graphiques

D'une superficie de 36,6 hectares, la zone UB du PLU recouvre une partie de la zone UB du POS correspondant à l'ancienne ZUP des coteaux du Bel-Air. Elle intègre en outre la ZAC du centre urbain du Bel Air et une partie de la rue St Léger.

La zone UB comprend donc quatre secteurs :

- Un secteur UB proprement-dit, correspondant à l'ancienne ZUP des coteaux du Bel Air,
- Un secteur UBa qui correspond à la ZAC du Centre Urbain du Bel Air,
- Un secteur UBb, anciennement classé en UGb, qui correspond à l'aménagement de la rue Saint-Léger et du ru de Buzot, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement,
- Un secteur UBc qui correspond aux constructions groupées du secteur pavillonnaire de la ZAC des Coteaux du Bel-Air.

Concernant la zone UB, les alignements d'arbres remarquables sont préservés et cartographiés au plan de zonage afin d'affirmer la trame verte et l'aspect verdoyant du secteur. Les cheminements piétonniers existants sont maintenus et d'autres sont ajoutés afin d'assurer les liaisons douces dans le quartier, de rendre les îlots plus accessibles, et d'enrayer la coupure créée par la voie ferrée entre les coteaux du Bel Air et le centre urbain du Bel Air. Dans la même perspective, la passerelle accolée à la voie ferrée est inscrite au plan de zonage, permettant de rattacher les coteaux sud au centre-ville et à la forêt.

Dans cette zone, deux emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage afin de dynamiser le secteur de la dalle du Bel Air par la réalisation, aux abords du centre commercial, d'un cheminement piéton (n°52) et d'un espace d'activités (n°53).

De plus, rue St-Léger, 28 emplacements réservés (du n°14 au n°42 au plan de zonage) ont été annotés afin de mettre en place des logements sociaux et des logements en primo-accession, et d'assurer l'élargissement de la voirie publique.

Dispositions réglementaires

En complément des dispositions réglementaires applicables à la majorité des zones, explicitées au début du chapitre 2, des dispositions particulières sont édictées pour tenir compte des enjeux identifiés pour cette zone UB :

C'est ainsi que le principe de reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition, posé à l'**article 2** dans les autres zones urbaines, comporte ici deux exceptions :

- la première concerne le secteur UB, c'est-à-dire l'ancienne ZUP des Coteaux du Bel Air, dans lequel la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU sera limitée dans sa hauteur (R+8), cela dans la ligne de l'objectif d'adoucissement de formes urbaines aujourd'hui révolues,
- la seconde s'applique au secteur UBb, d'aménagement de la rue Saint-Léger - plus précisément aux bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, lesquelles ne pourront se voir appliquer le principe de reconstruction à l'identique après sinistre, afin de permettre la réalisation du programme défini en orientation d'aménagement.

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (**article 6**) est distinguée selon les quatre secteurs :

- implantation à l'alignement ou en retrait pour le secteur UB de l'ancienne ZUP, principe substitué à celui de conformité aux emprises existantes figurant au POS, cela afin de permettre une évolution du tissu urbain,
- reprise à l'identique de l'existant pour le secteur UBa (ZAC du Centre Urbain du Bel Air), c'est-à-dire alignement par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation conforme aux prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de la rue Saint-Léger et de mise en valeur du ru de Buzot, dans le secteur UBb.
- Implantation dans les emprises existantes pour le secteur UBc, pour préserver la forme urbaine voulue lors de la réalisation des opérations concernées.

Pour les mêmes raisons, l'**article 7**, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, substitue à la règle d'implantation conforme aux emprises existantes (hormis pour le secteur UBc), la possibilité d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait, avec imposition dans ce dernier cas de marges d'isolement (hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m ramené à 4 m en l'absence de baies éclairant des pièces principales),

Même évolution enfin pour l'**article 8**, applicable à l'implantation des constructions non contiguës sur une même propriété, pour lequel la règle nouvelle (inapplicable au secteur UBc soumis au principe de conformité à l'existant ainsi qu'aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux) impose une distance entre bâtiments au moins égale à 8 m, ramenée à 4 m en l'absence de baies éclairant des pièces principales.

L'**article 9** (emprise au sol des constructions) évolue dans le même sens que les articles 6 à 8. Le principe de conformité aux emprises existantes, maintenu dans le secteur UBc, disparaît au contraire dans le secteur UB, afin de permettre au tissu urbain de se redessiner notamment en cas de reconstruction après sinistre, et, dans le secteur UBa, en conformité avec les règles de la ZAC du Centre Urbain du Bel Air ne comportant aucune limite sur ce point.

Dans le secteur UBb enfin, il est renvoyé aux emprises figurant sur l'orientation d'aménagement de la rue Saint-Léger, emprises déterminées en tenant compte de l'objectif de mise en valeur du ru de Buzot.

La hauteur des constructions (**article 10**) est distinguée en fonction des secteurs :

- reprise des règles de la ZAC du Centre Urbain du Bel Air, en secteur UBa (102,5 NGF et R+6), lesquelles sont étendues au secteur UB par préférence à la règle du POS, de moyenne entre les hauteurs des immeubles limitrophes. Il s'agit, ici encore, de mettre en cohérence les nouvelles constructions avec les normes de hauteur contemporaines.
- la hauteur des constructions, en secteur UBb, tient compte du caractère pavillonnaire du quartier dans lequel s'inscrit le projet d'aménagement de la rue Saint-Léger (8 m à l'égout du toit, 11 au faîtage).
- Conformité à l'existant pour le secteur UBc.

Une règle spéciale est prévue, à l'**article 11**, pour le secteur UBa en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions. Elle conduit, par souci d'harmonisation avec les règles applicables aux constructions existantes, à imposer une hauteur de 3 m sous plafond pour les rez de chaussée.

S'agissant des espaces libres et plantations (**article 13**), est ajoutée par rapport au POS, une obligation de réserver aux espaces verts une superficie minimale de 30% du terrain.



La zone UC

Présentation et enjeux de la zone

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'immeubles collectifs présentant de nombreux espaces verts qu'il convient de conforter et de protéger.

Par rapport au POS, la zone UC évolue dans ses limites afin de mieux prendre en compte l'uniformité de la morphologie urbaine.

Les règles nouvelles sont conçues dans le respect du tissu urbain existant. Elles sont également destinées à permettre la création d'un secteur nouveau à proximité de la Place Frahier, dans le contexte du développement de la ligne de Grande Ceinture dans le cadre de la Tangentielle Ouest.

Délimitation et transcriptions aux documents graphiques

D'une superficie de 84,4 hectares, la zone UC comprend quatre secteurs :

▫ Un secteur UC proprement dit, recouvrant principalement le village d'Hennemont (UCa et UC au POS) ainsi que la partie bordant le village de part et d'autre de la rue du Bas Huet et du Fer à cheval, (UC et UGb au POS), l'espace bâti entre la RN 184 et la voie ferrée à proximité de la place Frahier (UCb au POS), le secteur entre la rue Schnapper et la RN13 y compris la partie de la vallée jusqu'à l'opération du parc de la Maison Verte de part et d'autre de la RN13 (UC, ULa, UEb, UGb, UGe du POS) et une portion de la rue de Fourqueux et de la rue du Pontel partant du carrefour des quatre chemins (UC et UGb au POS).

▫ Un secteur UCa correspondant au parc de la Maison Verte qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce secteur correspond au secteur UCc du POS. Le secteur UC, rue de Fourqueux et rue du Pontel, est étendu en intégrant la zone UGb du carrefour des quatre chemins pour permettre le maintien et le développement du commerce de quartier ainsi que l'aménagement de l'entrée de ville.

La zone ULa, zone d'activité du POS, est également intégrée dans le secteur UC pour permettre un aménagement urbain cohérent offrant une mixité sociale. Entre la rue Schnapper et la RN 13, des équipements publics et des activités non nuisantes (classés en zone ULa et UGb au POS) sont également intégrés au secteur UC. A l'est de la Maison Verte, de part et d'autre de la RN 13, la zone d'habitat collectif (inscrite en UEb au POS) ainsi que les équipements (classés en UGb au POS) et quelques activités (classées en ULa au POS) sont inclus dans le secteur UC jusqu'aux abords de la zone pavillonnaire afin de simplifier le zonage et d'uniformiser la zone de part et d'autre de la RN 13. La zone UGe du POS est supprimée et intégrée au secteur UC.

▫ Un secteur UCb correspondant aux pavillons situés boulevard de la Paix, reprend une partie de l'ancienne zone UGb du POS, ainsi qu'à une friche située entre la rue de Fourqueux, l'allée des Carrières et la rue Roger Robereau, anciennement classée en zone ULa.

▫ Un secteur UCc, correspondant au site situé autour de la gare de la Grande Ceinture qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement, est créé afin de permettre la réalisation d'un pôle de logements et d'activités, sur les terrains SNCF et RFF libérés et acquis par la Ville. Cette zone était classée en zone UM (activité ferroviaire) et en zone UJ au POS. En vis-à-vis, la zone UC et UEa autour de la place Frahier sont incluses dans le secteur UCc celles-ci présentant les mêmes caractéristiques que le secteur UCc. Pour permettre la création de la nouvelle entrée de Ville au nord sur la RN 184, la réalisation des voies de desserte et le passage du tram train, une partie de la zone N est intégrée dans le secteur UCc. Par ailleurs 200 m² d'espaces boisés classés sont supprimés pour la réalisation du passage sous les voies SNCF.

Au plan de zonage, les surfaces couvertes par les espaces boisés classés au POS, dans le secteur d'Hennemont notamment, sont réduites, ou en partie transformées en Espaces Paysagers à Protéger, pour prendre en compte la réalité du terrain (s'agissant notamment des voies de circulation et des aires de stationnement) et permettre l'évolution du bâti ainsi que la création de logements sociaux, conformément aux objectifs du PADD. Toutefois dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel de la commune de Saint-Germain-en-Laye, les EBC au sud du village d'Hennemont sont confortés par un classement en zone naturelle N tel que reportée au plan de zonage.

Les Espaces Boisés Classés du POS sont maintenus de part et d'autre de la RN 13 afin de réduire visuellement cette coupure traumatisante dans le paysage et d'affirmer la coulée verte.

Les parcs plantés d'arbres remarquables, ou ayant un rôle patrimonial ou social sont matérialisés au zonage par des Espaces Paysagers à Protéger pour pérenniser leur existence et préserver l'aspect verdoyant de la commune.

De nombreux cheminements piétonniers sont ajoutés à ceux existants afin d'assurer le développement des circulations douces dans les quartiers, en conformité avec le PADD.

Deux emplacements réservés (n° 1 et 70) sont annotés au zonage afin de permettre une fluidification du trafic ainsi que de renforcer les circulations douces : réalisation d'un cheminement piéton (rue du Prieuré),

élargissement de la rue du Bas Huet, et acquisition de la maîtrise foncière des accès au passage sous voie, place Frahier.

Dispositions réglementaires

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

Afin de permettre la réalisation du programme figurant dans l'orientation d'aménagement du secteur UCc autour de la gare de Grande Ceinture, le principe de reconstruction à l'identique après sinistre est autorisé dans ce secteur à l'**article 1** du règlement, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. Afin de permettre l'exploitation de la ligne ferroviaire, l'**article 2** autorise les constructions et installations liées à cette activité, dans la mesure toutefois où elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement.

Les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (**article 6**) sont distinguées en fonction des secteurs :

- recul de 5 m minimum pour les secteurs UC et UCb, sauf en cas d'extension d'une construction existante, règle figurant déjà au POS
- implantation conforme aux prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement concernant les secteurs UCa et UCc
- recul de 8 m minimum par rapport à la lisière de la forêt est prévu pour le secteur UCc.

La même distinction est reprise en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**) :

- reprise de la règle du POS pour les secteurs UC et UCb (retrait égal à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m ou de 4 m en l'absence de baie éclairant des pièces principales), une exception étant prévue, sous conditions, en cas d'extension d'une construction existante,
- choix possible d'implantation à l'alignement ou en retrait pour les secteurs UCa et UCc en vue de la réalisation des orientations d'aménagement.

Les règles applicables à la distance à respecter entre constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**) sont conformes à celles figurant au POS (distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 m ou de 4 m en l'absence de baies éclairant des pièces principales), le principe étant écarté pour les équipements publics et les équipements privés sportifs, sanitaires et sociaux pour faciliter leur implantation ainsi que pour les constructions réalisées au sein du secteur UCc.

L'emprise au sol des constructions (**article 9**), de 30% pour les secteurs UC et UCb, est également conforme à celle définie au POS. La règle est inapplicable aux équipements publics pour les raisons exposées ci-dessus (chap. 2.1, art 6.7.8).

Elle n'est en revanche pas réglementée dans le secteur UCa (parc de la Maison Verte) afin de permettre la réalisation du programme prévu dans l'orientation d'aménagement le concernant ainsi qu'au sein du secteur UCc.

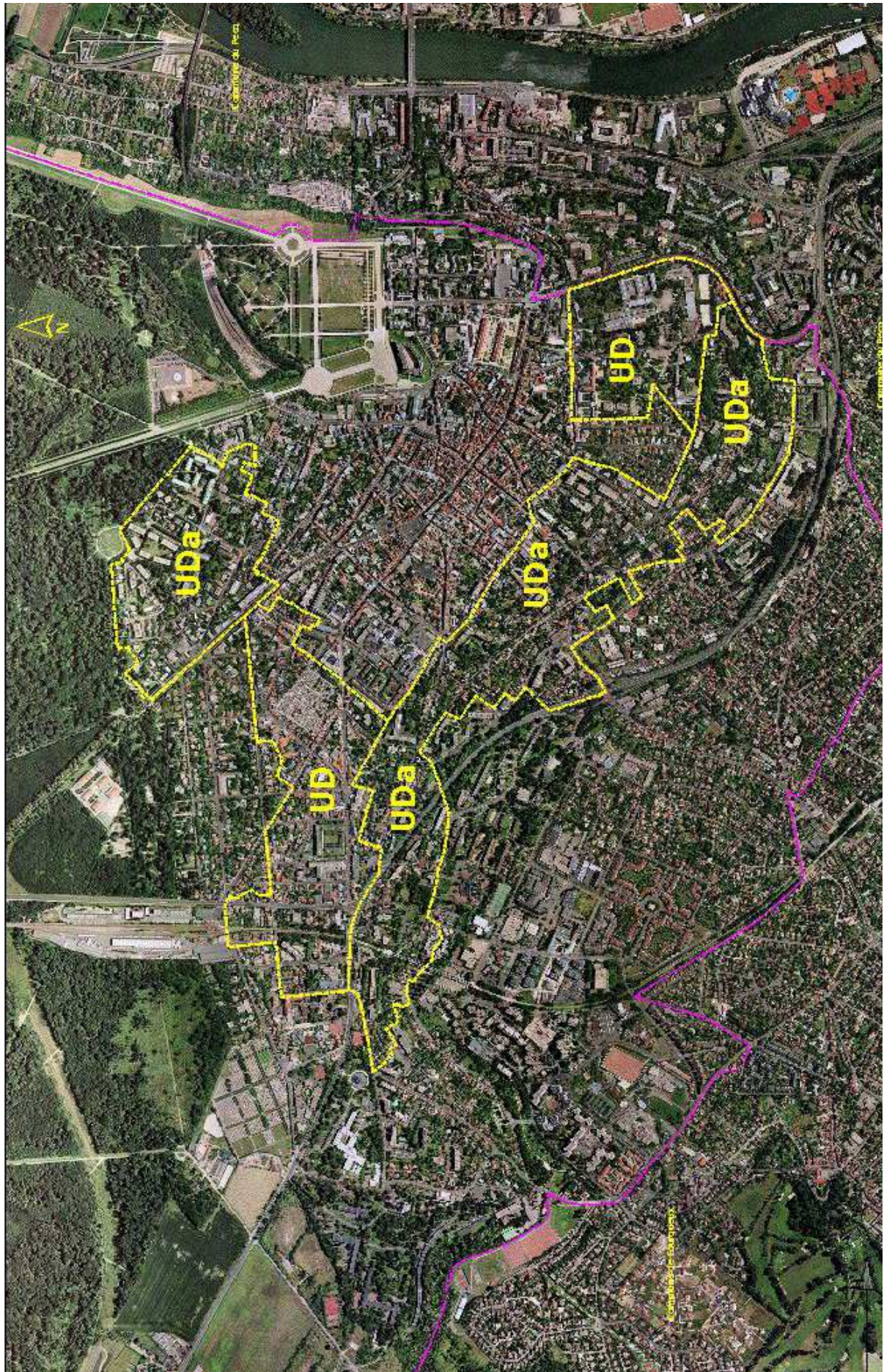
De même, dans le respect des formes existantes, la hauteur des constructions (**article 10**), est-elle fixée, à une nuance près, à l'identique de celle figurant au POS (12 m à l'égout du toit, 15 m au faîtage en secteurs UC et UCa, 9 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage – au lieu de 10 – par souci d'harmonisation avec les hauteurs de constructions des secteurs voisins en secteur UCb). En secteur UCc, la hauteur totale est fixée à 22, 50 m. Le choix de fixer une hauteur plus importante a été opéré pour la réalisation du quartier durable de la Lisière Pereire. Ce quartier durable privilégie en effet, l'intensité des constructions lesquelles seront plus compactes, à la consommation de l'espace urbain. La Ville tend avec cette opération, vers l'éco- renouvellement urbain. Ce choix permet ainsi de préserver les espaces libres

et notamment les espaces verts de qualité afin de ménager des espaces de rencontre, vecteur de lien social et lieu privilégié du « vivre ensemble ». Des modalités particulières de calcul de cette hauteur sont prévues dans le seul secteur UCa (Parc de la Maison Verte) afin de permettre la réalisation de parkings enterrés ou semi-enterrés. La hauteur est portée à 17 m pour les équipements publics, pour les raisons déjà évoquées au chapitre 2.1 art. 6, 7 et 8, avec réduction possible pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat, et celle des dispositifs techniques liés à l'activité ferroviaire à 25 m.

Une disposition particulière est prévue en faveur du secteur UCc, s'agissant de l'aspect extérieur des constructions (**article 11**). Il s'agit du minimum de hauteur sous plafond des rez-de-chaussée, de 3,50 m par rapport au niveau du plancher bas du RDC, afin d'assurer une composition harmonieuse du nouveau quartier et d'y permettre l'implantation des commerces ou activités nécessaires à l'animation commerciale de ce nouveau quartier.

S'agissant de la préservation de l'aspect aéré et verdoyant de la zone, l'**article 13** exige un minimum de 30% de la superficie de la parcelle réservé aux espaces verts, cet article ne vaut pas pour le secteur UCc du fait de la très grande surface perméable constituée par 9 espaces publics. Une particularité de cette zone tient au fait que, pour y faciliter l'implantation d'équipements publics, les circulations et surfaces de stationnement végétalisées sont incluses dans ce pourcentage.

Cette zone, à dominante d'immeubles collectifs supporte une densité supplémentaire que la Ville a choisi de proposer dans le cadre d'opération comprenant des logements locatifs sociaux. Par ailleurs cette zone est caractérisée par la forte présence d'espaces verts qu'il convient de protéger. C'est pourquoi, dans cette zone, il est proposé de majorer les règles des articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur à l'exception du secteur UCc) pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la règle sera de 25 % dans les opérations comprenant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, et pour les opérations comprenant entre 25 et 50 % de logements locatifs sociaux.



La zone UD

Présentation et enjeux de la zone

La zone UD, est une zone urbaine mixte d'habitat collectif bas ou individuel, d'espaces verts de qualité et d'équipements. Les activités de commerces, services, bureaux y sont importantes. Elle se trouve en deuxième couronne du centre ancien.

De structure hétérogène, avec un bâti individuel et collectif, à l'alignement des voies ou en retrait, elle comporte une mixité de fonctions, qui mérite d'être confortée et dynamisée et à laquelle il conviendra de donner une structure forte dans la continuité de la zone UA.

A l'inverse du secteur UD, majoritairement dédié à l'activité, le secteur UDa, également situé en périphérie du centre ancien, comporte de l'habitat collectif bas et de l'individuel dans un environnement aéré et verdoyant qu'il y a lieu de préserver.

Pour sa part, le secteur UDb, situé aux deux extrémités du camp des Loges, à proximité immédiate de la forêt, ne doit pas constituer un nouveau quartier de ville et sa densification doit, par conséquent, être limitée.

Délimitation et transcriptions aux documents graphiques

D'une superficie de 143,7 hectares, la zone UD, constituant la seconde couronne entourant le secteur sauvegardé, englobe une partie des zones UE (les logements et activités situés aux deux extrémités du camp des Loges), UG et UC du POS. La zone UD du POS, correspondait également à la ZAC des coteaux du Bel-Air, désormais intégrée pour partie à la zone UL dans le PLU.

La zone comprend trois secteurs :

- Un secteur UD proprement-dit, se trouvant en deuxième couronne du centre ancien, en partie au nord des rues du président Roosevelt et Léon Désoyer, de part et d'autre de la voie ferrée jusqu'à la rue Pasteur. Ce secteur englobe une partie des secteurs UC, UGd et UEb du POS à l'ouest du centre et une partie des secteurs UEa et UEf au sud du centre ancien.
- Un secteur UDa en périphérie du centre ancien comportant de l'habitat collectif bas et de l'individuel avec des espaces verts de qualité, ainsi que de nombreux équipements publics. Localisé entre la zone UC, le long de la RN 13, le centre ancien, le nord de l'avenue Foch, en bordure de la forêt et l'est du quartier Alsace-Péreire, ce secteur reprend une partie des secteurs UGa, UC, UE et de la zone UEb du POS.
- Un secteur UDb, constitué des logements et activités situés aux deux extrémités du camp des Loges, reprend les limites de la zone UEb du POS en s'étendant légèrement le long de la RN 284, en bordure de la rue du président Kennedy et en se réduisant légèrement sur son pourtour ouest afin d'intégrer l'ensemble de la résidence Le Hallier du Pigache.

Dans cette zone UD, de nombreux parcs privés sont répertoriés et inscrits en éléments de paysage à protéger correspondant aux anciens Espaces Verts Intérieur à Protéger du POS. Les éléments de bâti remarquables sont identifiés et inscrits au zonage.

De plus, dans cette même zone, des alignements d'arbres seront préservés ou à créer pour parfaire l'armature verte de l'espace urbain. L'espace boisé classé du POS, rue St Léger est préservé ainsi que ceux présents au sud-est du territoire.

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage permettent de raccorder les divers quartiers entre eux.

Au zonage, onze emplacements réservés sont inscrits afin d'assurer une meilleure circulation routière et piétonne sur le territoire communal :

- élargissement des voies publiques des rues L. Désoyer, Roosevelt, Priolet et St-Léger,
- réalisation d'un cheminement piéton rue Félicien David.



Dispositions réglementaires

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

La zone UD, zone de transition entre le secteur ancien très dense et les quartiers plus récents et aérés, comporte des règles constituant un compromis entre le premier et les seconds. Ainsi, s'agissant des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (**article 6**), une option est-elle ouverte, en secteurs UD et UDa, entre l'alignement et le retrait par rapport aux voies publiques, avec extension à ces deux secteurs du principe, posé en zone UA, de constructibilité à l'intérieur d'une bande constructible, portée à 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres, à 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres, à 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80m (Avec possibilité d'extension de 5 m pour les constructions existantes à la date du PLU). L'objectif est, ici encore, de favoriser une urbanisation en bordure des voies publiques, et d'assurer un équilibre entre espaces construits et espaces verts dans un souci écologique en permettant la protection des jardins et cœurs d'îlots.

L'extension de la bande constructible a vocation à permettre une plus grande souplesse dans l'élaboration des projets en respectant les cœurs d'îlots, lesquels sont souvent protégés par ailleurs au titre des espaces paysagers à préserver. Cette règle particulière est inapplicable aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux pour les raisons évoquées au chapitre 2.1, art. 6.7.8.

Le secteur UDb (proche de la forêt et du camp des Loges) obéit à des règles différentes, de retrait minimal par rapport aux voies publiques (5 m), et par rapport à la lisière de la forêt domaniale (8 m ou 50 m).

Une distinction est ensuite faite, selon les différents secteurs constituant la zone, en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (**article 7**). Le secteur UD se voit ouvrir une option entre l'implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci, tandis qu'en secteur UDa et UDb l'implantation n'est possible que sur l'une d'entre elles. Cette disposition, plus contraignante que celle figurant au POS, est destinée à renforcer l'aspect aéré et paysager de ces deux secteurs à dominante de logements individuels ou collectifs. Elle s'efface toutefois, sous certaines conditions, en cas d'extension de constructions existantes, ou s'agissant des annexes.

Dans les trois secteurs enfin, les marges d'isolement sont calculées à l'identique de celles applicables à la majorité des zones urbaines (hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m ou de 4 m en l'absence de baies éclairant des pièces principales).

Cette même marge d'isolement s'applique, dans tous les secteurs, sauf en ce qui concerne les équipements publics et les équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux, en cas de constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**), à l'instar de la règle correspondante du POS.

La règle d'emprise au sol (**article 9**) tient compte du tissu urbain et de la vocation dominante de chacun des secteurs composant la zone. Elle est ainsi portée à 40% (au lieu de 30% au POS) en secteur UDa, plus dense et destiné à accueillir commerces et activités dans le but de favoriser l'animation commerciale d'un secteur contigu au centre-ville, et maintenue à 30% dans les secteurs UDa et UDb, plus résidentiels et aérés. Elle est inapplicable aux équipements susvisés pour les raisons exposées au chapitre 2.1, art. 6.7.8.

La hauteur maximale des constructions (**article 10**) tient compte de l'existant et de la nécessité d'harmonisation des constructions par rapport à celles des secteurs et constructions voisines.

Elle est fixée à 14 m (égout du toit) et 17 m (faîtage) en secteurs UD et UDb, et à 12 m et 15 m en secteur UDa, une réduction de 2 m pouvant être imposée dans les secteurs UD et UDa pour permettre une harmonisation des hauteurs avec celles des constructions voisines. Pour les équipements publics et les équipements privés sanitaires et sociaux, la hauteur maximale est portée à 19 m, avec réduction possible pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat.

La superficie dédiée aux espaces verts et plantations (**article 13**) tient compte, ici encore, du tissu urbain existant et de la vocation de chacun des secteurs de la zone. Elle est fixée à 40% de la superficie totale du terrain en secteur UD et à 50% en secteurs UDa et UDb.

Cette zone, est par ailleurs située en périphérie immédiate du centre ancien, à ce titre elle peut supporter une densité supplémentaire que la Ville a choisi de proposer dans le cadre d'opération comprenant des logements locatifs sociaux. C'est pourquoi, dans cette zone, il est proposé de majorer les règles des articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la règle sera de 25 % dans les opérations comprenant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, et pour les opérations comprenant entre 25 et 50 % de logements locatifs sociaux. Il est précisé que pour chaque opération, la majoration ne pourra être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



La zone UE :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UE est une zone urbaine mixte peu dense qui se caractérise par une forte présence du végétal. L'ensemble de la zone comprend en effet de nombreux espaces verts ou naturels présentant un intérêt paysager marqué.

Elle comprend plusieurs secteurs afin de mieux appréhender les différences de morphologie urbaine et de préserver le cadre naturel et bâti.

Le secteur UE proprement-dit correspond essentiellement aux coteaux sud de la zone urbanisée, à un habitat pavillonnaire et à quelques collectifs bas.

Le secteur UEa, à proximité du centre ancien et de la forêt, possède des espaces verts de qualité et correspond, pour partie, au tracé de la réserve Péreire construite dans une emprise de la forêt. Dans ce secteur, la forme urbaine est régulière et une forte présence d'arbres forestiers remarquables est à noter, dont la préservation est indispensable.

Le secteur UEa1, recouvrant l'ancien lotissement des Charmettes, quelque peu élargi par rapport à son tracé initial, est marqué par une urbanisation pavillonnaire caractéristique du début du 20^{ème} siècle dans un environnement verdoyant, dont il convient d'assurer la préservation.

Le secteur UEb regroupe trois espaces construits dans la plaine dite d'« Achères » (hameaux de la Garenne, de Fromainville, Ferme des Noyers), et prend en compte la situation du bâti existant tout en permettant de répondre aux besoins en logements du SIAAP.

Il convient de préserver la qualité environnementale de la zone, tout en adaptant les dispositions du règlement aux caractéristiques particulières de chacun de ses secteurs et en permettant une certaine évolution du bâti, en conformité avec les orientations du PADD.

Délimitation et transcriptions aux documents graphiques

Afin de simplifier le zonage du POS et de créer des zones homogènes de par leurs caractéristiques réglementaires, la zone UE, d'une superficie de 123,3 hectares, regroupe une partie des zones UGa, UGb, UGd, UGf, UC et UE du POS.

La zone comprend quatre secteurs :

- Un secteur UE proprement-dit, qui reprend une partie des zones UC à l'ouest de la rue St Léger, et UGb au nord de cette même voie. Le secteur UE permet une simplification du zonage puisque la zone UG au POS comportait 5 secteurs.
- Un secteur UEa à proximité du centre ancien et de la forêt, qui correspond essentiellement aux anciens secteurs UGd, UGa et UE à l'est de la Grande Ceinture et UGb et UGd à l'ouest de cette dernière. Il reprend pour une grande partie le tracé de la réserve Péreire.
- Un secteur UEa1 correspondant à l'ancien lotissement Les Charmettes sur un secteur un peu élargi, anciennement classé en zones UGb et UGc du POS.
- Un secteur UEb regroupant les espaces construits dans la plaine dite d'« Achères » : les hameaux de la Garenne, de Fromainville, correspondant à une partie de l'ancienne zone UH du POS. Le secteur UEb est agrandi au sud du hameau de la Garenne afin de prendre en compte le bâti existant, réduisant quelque peu la zone NC du POS qui ne respectait pas le tracé du hameau. Le secteur UEb est également étendu, entre les deux sites d'implantation du SIAAP, car il est urbanisé et doit conserver sa vocation d'accueil de constructions à usage de logements.

Dans cette zone, les parcs boisés, notamment du secteur Péreire et du lotissement des Charmettes, ainsi que les espaces plantés des coteaux sud sont inscrits au plan de zonage en Espace Paysager à Protéger afin de valoriser le caractère verdoyant de la zone urbanisée. Dans cet objectif, les plantations d'alignement existantes sont recensées au zonage.

L'espace boisé classé situé en fond de parcelle, entre les rues St Léger, de la Vieille Butte et du Bas Huet est ajouté au zonage, par rapport au POS, afin de protéger le coteau et de préserver les vues sur la vallée. Par ailleurs, une légère modification est intervenue sur l'espace boisé classé du POS pour permettre l'évolution du bâti existant.

Les cheminements existants au POS sont complétés et inscrits dans le zonage dans un souci de confortement des circulations douces.

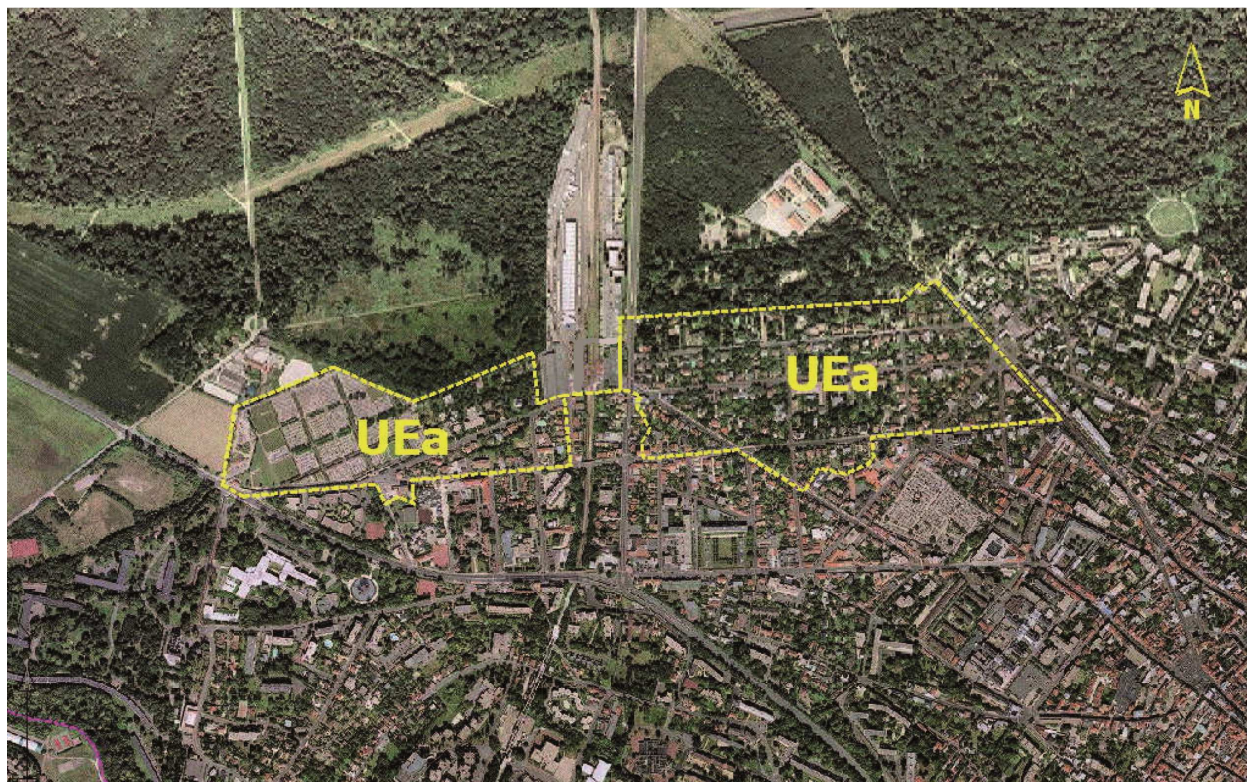
Dans cette zone, onze emplacements réservés (n° 2, de 4 à 7, 12, 13, 8, 9, 55 et 56) sont inscrits au zonage pour réaliser ou régulariser des élargissements de voies : route de Fourqueux, et rues des Cytises, du Panorama, des Gravières, Sainte Radegonde, du Pontel et des Colombes.



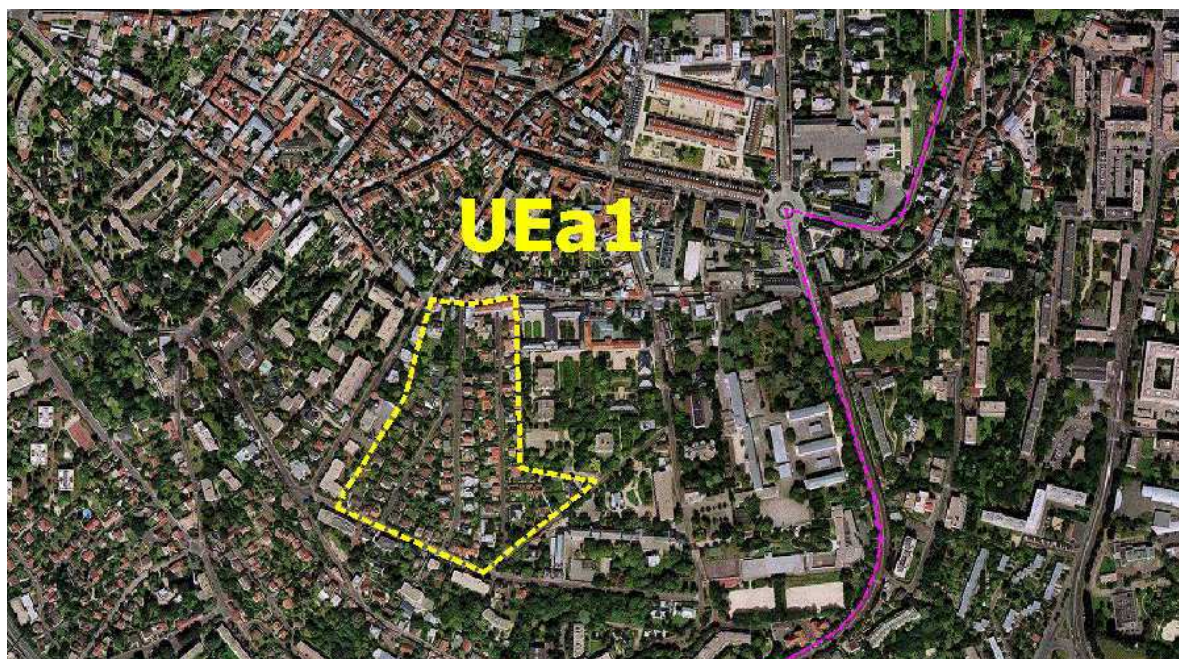
Dispositions réglementaires

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

Le caractère résidentiel affirmé de la zone UE, et l'importance particulière qu'y présentent qualitativement et quantitativement les espaces verts, ont nécessité que des règles protectrices appropriées soient définies pour cette zone.



Réserve Péreire



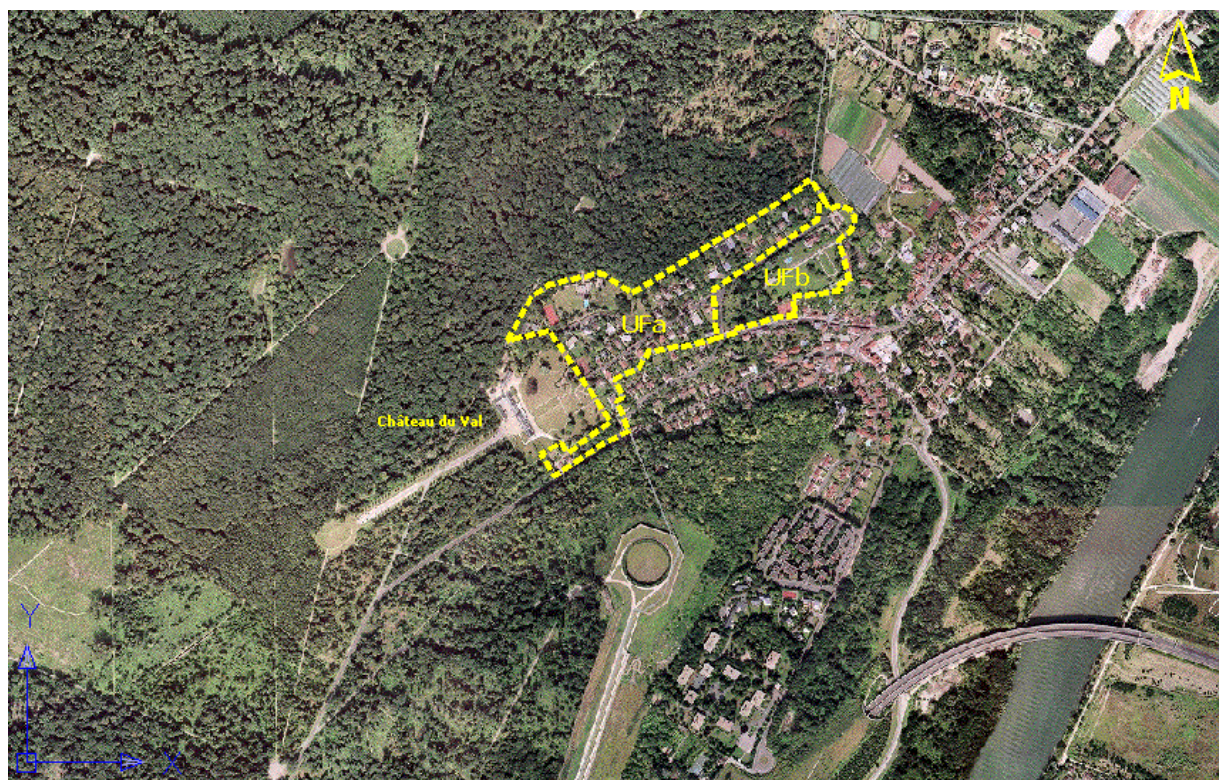
Emprise de l'ancien lotissement des Charmettes quelque peu élargie

Le même souci de préserver la qualité du cadre de vie est traduit, dans toute la zone, par l'exigence d'un retrait respectivement de 5m des constructions par rapport aux voies publiques (sauf extension latérale d'une construction existante) et, dans les secteurs UEa et UEb, de 8 m par rapport à la lisière de la forêt et de 75 m par rapport à la RN 184, en dehors des espaces urbanisés (**article 6**), doublée, s'agissant du secteur UE, d'une limitation, en fonction de la profondeur de la parcelle, à 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres, à 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres, à 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80m(Avec possibilité d'extension de 5 m pour les constructions existantes à la date du PLU). L'extension de la bande constructible a vocation à permettre une plus grande souplesse dans l'élaboration des projets en respectant les cœurs d'îlots, lesquels sont souvent protégés par ailleurs au titre des espaces paysagers à préserver. La rédaction de cette règle est destinée, à préserver les jardins et espaces verts situés en cœur d'îlots et, ce faisant, la qualité environnementale de l'espace urbain du territoire communal, à favoriser une urbanisation en bordure des voies publiques et à éviter l'imperméabilisation des fonds de parcelles, dans un souci écologique. Les équipements publics doivent quant à eux être implantés, soit à l'alignement des voies publiques, soit avec un retrait minimal de 5 m.

Dans le même esprit, l'implantation des constructions n'est possible que sur l'une des limites séparatives (**article 7**), sauf en cas d'extension d'une construction existante, possible sous conditions.

La préservation de la qualité environnementale de la zone UE justifie encore que soient désormais exclues (sauf cas d'extension de constructions existantes, annexes et équipements publics) les constructions contiguës sur une même propriété, ce qui implique l'application des marges d'isolement prévues par ailleurs sur le territoire urbanisé en cas d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété (**article 8**).

L'emprise au sol (**article 9**), inapplicable aux équipements publics, est fixée à 30% en secteurs UE et UEa et à 20% en secteur UEb, et est en cela conforme à la vocation résidentielle des premiers et justifiée par la proximité des espaces naturels de la forêt domaniale et de la plaine d'Achères du second. Afin de préserver le cadre bâti de l'ancien lotissement Les Charmettes, le secteur UEa1 reprend l'emprise au sol du POS (40%). Ces mêmes caractéristiques conduisent à limiter la hauteur maximale des constructions (article 10) en cohérence avec les règles du POS, à 7 et 10 m pour les secteurs UE et UEb, à 8 et 11 m pour le secteur UEa, enfin à 9 et 12 m pour le secteur UEa1 et à imposer dans l'ensemble de la zone hormis pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, une superficie minimale de 50% dédiée aux jardins et espaces verts (**article 13**).



La zone UF :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UF, localisée à l'extrême sud-est du territoire urbanisé ainsi qu'à proximité du Château du Val, en lisière de forêt, correspond à un espace urbain essentiellement pavillonnaire, à l'implantation lâche et aérée, et marqué par la présence de nombreux espaces verts et arbres remarquables. La préservation de cet acquis environnemental constitue une priorité pour cette zone, dans la continuité des dispositions protectrices du POS.

Délimitation et transcriptions aux documents graphiques

La zone UF, d'une superficie de 24,8 hectares, comprend trois secteurs :

- Un secteur UF proprement-dit, localisé au sud de l'allée des Primevères, correspondant à l'ancienne zone UH du POS.
- Un secteur UFa, correspondant au secteur du château du Val (anciennement UHa), situé en lisière de forêt et possédant des espaces verts de qualité. Construit dans une emprise de la forêt, ce secteur est caractérisé par une forte présence d'arbres forestiers remarquables dont la préservation est indispensable et par un parcellaire lâche avec de grandes superficies.
- Un secteur UFb : correspondant à l'avenue des Marronniers et l'avenue du Général Dubail, reprend intégralement le secteur UHb du POS.

Dans la zone UF, l'aspect verdoyant du site est affirmée par l'inscription au plan de zonage d'espaces paysagers à protéger, de plantations d'alignement à conserver et du maintien des espaces boisés classés dans le secteur du Château du Val. Dans ce dernier secteur (UFa), au nord de la rue du Val, à l'ouest de la zone, l'espace boisé classé du POS localisé le plus à l'ouest, le long de la rue, a été maintenu intégralement. En revanche, celui situé aux abords, en milieu de parcelle, a été supprimé car il ne correspondait à aucun boisement. Afin de compenser cette modification, l'espace boisé longeant la voie a été prolongé le long de la rue du Val afin de mieux en affirmer le caractère paysager.

Le cheminement piétonnier figurant au POS a été également maintenu afin d'affirmer les liaisons piétonnières de ce quartier.

Un élément remarquable a été inscrit avenue du Val dans le secteur UFa dans un souci de préservation du cadre bâti, objectif mis en avant au PADD.

Trois emplacements réservés (n°11, 12 et 58) au zonage sont destinés à régulariser des élargissements de voies publiques : rue du Pontel, Chemin de la Planche et allée du Tureau.

Dispositions réglementaires

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

A l'instar de la zone UE, la zone UF possède des caractéristiques propres, en termes de tissu urbain et de qualité environnementale, qui justifient l'adoption de dispositions protectrices appropriées

Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques (**article 6**) répondent au même souci de préservation de la qualité environnementale de la zone. De même qu'en zone UE, un retrait de 5 m ou 8 m est imposé respectivement par rapport à l'alignement des voies (sauf cas d'extension latérale d'une construction existante) et, dans les secteurs UFa et UFb, de la lisère de la forêt, doublé, dans le secteur UF, à 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres, à 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres, à 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80m (Avec possibilité d'extension de 5 m pour les constructions existantes à la date du PLU). L'extension de la bande constructible a vocation à permettre une plus grande souplesse dans l'élaboration des projets en respectant les cœurs d'îlots, lesquels sont souvent protégés par ailleurs au titre des espaces paysagers à préserver. La rédaction de la règle est destinée à privilégier une urbanisation en bordure des voies publiques, à préserver, ce faisant, les jardins et cœurs d'îlots, enfin à éviter l'imperméabilisation des fonds de parcelles dans un souci écologique.

Les équipements publics obéissent quant à eux à une règle d'implantation soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 5 m.

Par rapport aux limites séparatives (**article 7**), la règle est ici celle du retrait obligatoire, avec application de marges d'isolement légèrement plus contraignantes que dans les secteurs moins aérés (hauteur de la façade avec un minimum de 8 m ramené à 6 m en l'absence de baies éclairant des pièces principales), les extensions des constructions existantes échappant toutefois à cette règle sous certaines conditions.

Le principe d'application d'une marge d'isolement en cas d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété (**article 8**) est ici également posé, excluant les constructions contiguës (sauf en cas d'extension de constructions existantes ou s'agissant des annexes). Il est inapplicable aux équipements publics.

Pour les raisons précédemment évoquées, l'emprise au sol (**article 9**) est dans cette zone limitée à 25% de la superficie du terrain (en conformité avec le POS) et la hauteur des constructions, uniformisée par rapport au POS, à 7 m (égout du toit) et 10 m (faîtage), tandis que la superficie réservée aux jardins et espaces verts (**article 13**) doit atteindre au moins 50% de la superficie totale du terrain, l'obligation de planter les espaces libres étant dans cette zone plus contraignante puisqu'elle impose la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre (contre 100 m² dans la plupart des autres zones urbaines).

La zone UJ :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UJ est une zone mixte, correspondant aux activités et logements liés à la desserte ferrée située au cœur de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, et classée comme telle au SDRIF.

La proximité de la forêt nécessite à la fois d'apporter des limites strictes à l'expansion de cette zone, notamment à travers l'implantation de marges d'isolement sur les parties non construites, tout en permettant une rationalisation des installations existantes et une adaptation à l'évolution de l'activité ferroviaire.

Délimitation et transcriptions aux documents graphiques

La zone UJ, d'une superficie de 93,2 hectares, reprend une partie de l'ancienne zone UM (activités ferroviaires) du POS.

Elle est légèrement agrandie au nord de la gare de triage, dans la forêt, par l'inclusion d'une parcelle comportant des activités, classée en zone ND au POS.



Dispositions réglementaires

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

La zone UJ, quoique considérée comme relevant du territoire urbanisé, présente la double particularité d'être encadrée de part et d'autre de ses limites par la forêt (ce qui justifie des dispositions protectrices spéciales) et d'être dédiée, conformément au SDRIF, à des activités ferroviaires, non exemptes d'inconvénients pour l'environnement. Les règles définies pour cette zone sont le résultat d'un compromis entre ces deux particularités.

Ainsi, la spécificité des activités ferroviaires conduit-elle, d'une part, dans la continuité du POS, à ne pas interdire, dans la zone UJ, les industries et dépôts de toute nature ou encore les entrepôts (**article 1**), d'autre part à n'y autoriser la construction de logements que s'ils sont destinés à l'accueil permanent ou temporaire du personnel ferroviaire ou à la direction ou au gardiennage du site (**article 2**). La reconversion des bâtiments existants en logements est en revanche possible, dans le but de permettre l'inclusion dans le quota de logements sociaux de la commune les bâtiments utilisés à titre temporaire par le personnel de la SNCF, qui viendraient à être libérés.

Compte tenu de l'enclavement de cette zone dans la forêt lequel justifie par ailleurs le maintien de l'aspect paysager de cette zone et afin de prévenir les risques d'empiètement sur la forêt domaniale, un retrait minimum de 8 m ou 50 m par rapport à la lisière de la forêt est exigé selon qu'il s'agit ou non d'un site urbain constitué (outre un retrait de 10 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée, de 75 m par rapport à l'axe de la RN 184, et en tout état de cause, de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques), (**article 6**).

La proximité de la forêt justifie en outre le principe de retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives (**article 7**), avec l'application de marges d'isolement plus contraignantes que dans la plupart des zones urbaines, principe s'effaçant dans le seul cas d'extension de constructions existantes.

De même explique t-elle l'application de règles plus contraignantes que sur la majorité des zones du territoire urbain, s'agissant de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**), lesquelles devront respecter une distance minimale égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 8 m. (La règle prévue aux articles 7 et 8 s'effaçant pour les constructions nécessaires au fonctionnement de la ligne ferroviaire)

L'emprise au sol (**article 9**) est quant à elle ramenée à un niveau tenant compte de la vocation économique du site (40% au lieu de 50% au POS) mais aussi de la préservation d'un cadre aéré pour ce secteur proche de la forêt.

La hauteur des constructions (**article 10**), de 10 m maximum, est conforme à celle figurant au POS. Elle est portée à 25 m pour les dispositifs techniques, tels qu'antennes ou cheminées.

La bonne intégration de cette zone dans son environnement forestier a conduit, à l'**article 13**, d'une part à fixer à 30% minimum de la surface totale des terrains la superficie dédiée aux espaces verts et aux aires de stationnement végétalisé et à imposer la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre (ces deux obligations étant ajoutées par rapport au POS).

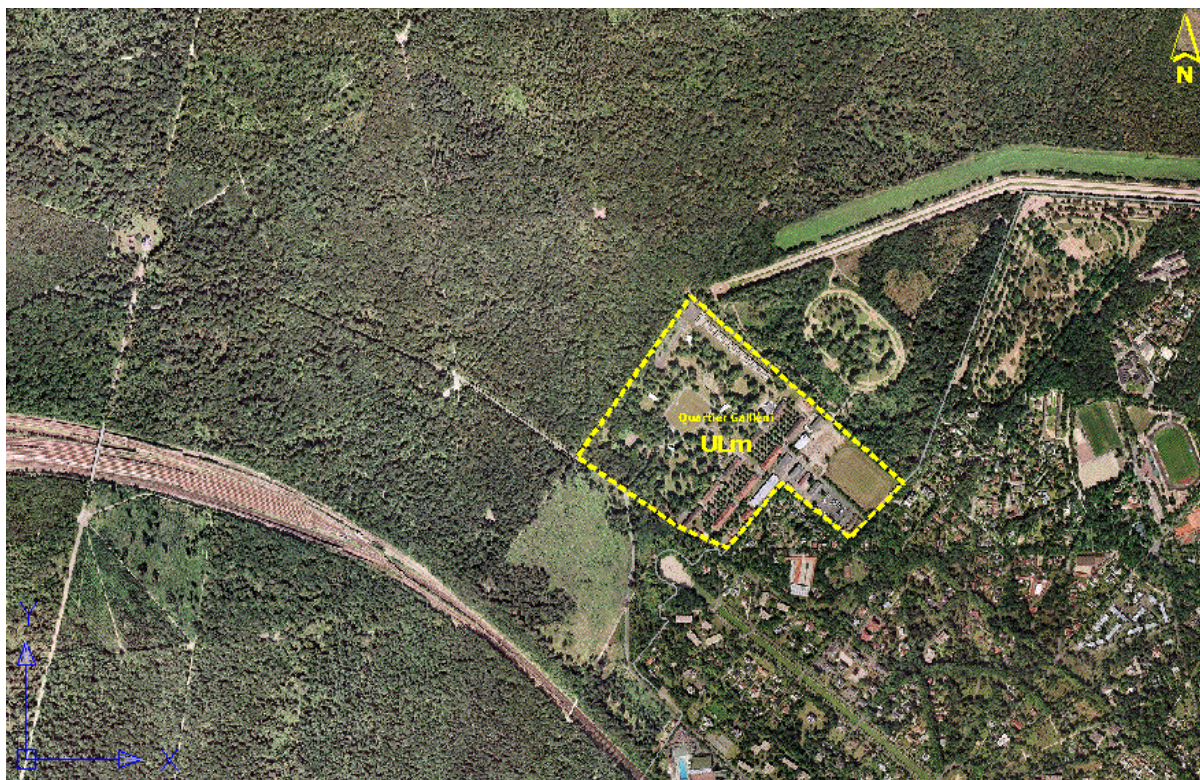


La zone UL :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UL recouvre un ensemble de secteurs actuellement dédiés principalement à des activités artisanales et tertiaires, à l'exclusion de tout logement, ainsi qu'à des activités militaires.

Ces différents secteurs présentent une grande diversité de localisations, de densités, de répartitions entre l'espace bâti et les espaces verts ou naturels, dont le règlement se doit de tenir compte en trouvant un compromis entre développement économique et maintien de la pluralité des activités sur le territoire communal, d'une part, et protection de la qualité environnementale de ceux d'entre eux qui sont proches ou enclavés dans des espaces naturels, d'autre part.



Camp Galliéri

Délimitation et transcription aux documents graphiques

La zone UL, d'une superficie de 107,7 hectares, comprend quatre secteurs :

- Un secteur UL proprement-dit, situé sur le plateau du Bel-Air et rue Péreire.

Rue Péreire, le secteur reprend l'ancienne zone ULa du POS (Parc d'activités Péreire) ainsi qu'une partie de la zone UC correspondant à l'annexe de l'IUFM.

Sur le plateau du Bel Air, la zone UL inclut une partie de la zone UB et toute la zone UD de la ZAC des coteaux du Bel Air, ainsi qu'une infime partie de sa zone UGb à l'est. La création de ce secteur permet de simplifier le zonage et d'intégrer, dans un même ensemble, un cadre bâti présentant des caractéristiques communes.

- Un secteur ULa correspondant à la zone d'activités du parc du château St-Léger. Ce secteur reprend intégralement la zone ULb du POS et est étendu afin d'uniformiser le secteur sur sa partie est, à la croisée de la RN 13 et de la rue de la Croix de Fer, intégrant ainsi des activités classées en UL au POS. Trois secteurs ULa du POS sont, à l'inverse, supprimés et intégrés à la zone UC de part et d'autre de la RN 13 et rue de Fourqueux.

▫ Un secteur ULb correspondant à la zone d'activités en limite de la commune de Chambourcy. Ce secteur, classé UL au POS, est réduit dans sa profondeur, aux abords de la forêt, afin de protéger la lisière. Il l'est également sur sa limite est car l'activité en place est liée à l'activité agricole. De ce fait, la zone UL du POS est déclassée sur cette section en zone A. En revanche, elle est agrandie le long de la RN 13 jusqu'au futur tracé de raccordement entre la RN 13 et l'A14 pour tenir compte de l'urbanisation existante.



Secteur ULb au nord de la RN 13, urbanisé le long de cette dernière

▫ Un secteur ULM correspondant aux secteurs militaires est créé pour homogénéiser l'activité militaire en terme de réglementation. Ces zones étaient classées au POS en zone UL (pour le camp militaire de Gallieni), en zone ULc (Camp des Loges) et en zone naturelle (ND pour le quartier Goupil implanté le long de la RN 190).

Afin de préserver une bonne intégration des activités dans le paysage urbain, dans la zone UL, des plantations d'alignement à préserver (plateau Bel Air et château St-Léger) sont inscrites au zonage ainsi que des espaces protégés à préserver (parc d'activités Péreire). Les espaces boisés classés du parc du château St-Léger sont maintenus.

De plus, des cheminements piétonniers sont ajoutés au zonage en sus de ceux issus du POS, afin d'assurer quelques liaisons douces dans ces zones d'activités.

Un emplacement réservé (n°54) est annoté au zonage afin d'améliorer la circulation des transports en commun. Pour cela, rue St Fiacre, stationnement et trottoir seront aménagés.

Dispositions réglementaires

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

L'une des caractéristiques propres à la zone UL, tenant au fait qu'elle est principalement dédiée à l'activité, a conduit, à l'**article 2**, à limiter les constructions à usage d'habitation à celles destinées à héberger les personnes dont la présence est nécessaire à la direction ou gardiennage du site (dans la continuité du POS), ou encore à celles destinées à un usage de casernement, à condition qu'ils n'abritent pas de logements familiaux autres que ceux concédés par nécessité absolue de service au sein du quartier Goupil.

Une autre caractéristique de cette zone résulte de la localisation de la plupart de ses secteurs (ULa, ULb et ULm), à proximité de grands axes ou d'emprises de la forêt domaniale. Elle a nécessité de prévoir des règles spécifiques de distances par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**), que sont en particulier la RN 13, l'A 14 et la forêt domaniale. Une option est en revanche ouverte dans le secteur UL proprement-dit, au vu de l'existant, entre l'alignement et le retrait de 5 m minimum.

Sauf extension d'une construction existante, la règle applicable par rapport aux limites séparatives (**article 7**) est celle du retrait, ceci afin d'assurer l'intégration des constructions dans un environnement de qualité en cas d'opérations de renouvellement urbain.

De même, les constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**) obéissent elles à une exigence de distance dans les conditions prévues dans la presque totalité des zones urbaines.

L'emprise au sol des constructions (**article 9**) a été distinguée selon les secteurs. Non réglementé dans les règlements de la ZUP et de la ZAC des Coteaux du Bel-Air, le nouveau secteur UL se voit désormais appliquer un coefficient de 50%, destiné à assurer un équilibre entre espaces verts et espaces construits.

En continuité avec le POS, le coefficient de 20% est reconduit pour les secteurs ULa (parc du Château Saint-Léger) et ULm (activités militaires). Il est de 40% en secteur ULb (limitrophe de la commune de Chambourcy), pour tenir compte de la proximité de ce secteur par rapport à la zone d'activités établie le long de la RN13. Les équipements publics et les équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux, pour les raisons exposées au chapitre 2.1 (art 6.7.8), ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des constructions (**article 10**) est quant à elle maintenue à 12 m, moyenne entre les hauteurs des constructions existantes des différents secteurs constituant la zone (sauf harmonisation avec les hauteurs des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain, dans la limite de 3 m supplémentaires). Elle est portée à 17 m pour les équipements susvisés, avec réduction possible pour des raisons d'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les raisons exposées ci-dessus, en ce qui concerne les secteurs situés à proximité ou dans l'emprise de la forêt domaniale, et pour permettre une meilleure intégration des constructions dans un environnement de qualité, en cas d'opération de renouvellement urbain, a été introduite une double exigence, s'agissant des espaces libres et plantations (**article 13**), tenant d'une part à la superficie minimale réservée aux espaces verts (40%) (principe inapplicable aux équipements publics) et à l'obligation de planter au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre.



La zone UN :

Présentation et enjeux de la zone

La zone UN est une zone liée à la station d'épuration des eaux et dénitrification Seine Aval, située dans la Région Ile-de-France 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_{1n} 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_{1n}, 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_{1n}, 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.



2 - LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES

La zone US :

Présentation et enjeux de la zone

La zone US correspond à une zone d'activités sportives contiguë au camp des Loges.

Elle est créée pour tenir compte de la réalité du site et y permettre, le cas échéant, et de manière limitée, l'aménagement d'activités sportives qui ne pourraient par ailleurs voir le jour, compte-tenu de l'absence de réserves foncières disponibles sur le reste du territoire communal.

Délimitation et transcription aux documents graphiques

Située en limite du Camp des Loges, la zone US, d'une superficie de 3 hectares, correspond à une partie des zones UL et UE du POS.

Dispositions réglementaires spécifiques

Les règles particulières figurant au règlement de la zone US sont dictées par la vocation spécifique du site qui conduit à définir limitativement les occupations du sol admises dans cette zone.

Sont ainsi autorisées à l'**article 2** les constructions et installations à usage sportif et de formation sportive, les garages sous certaines conditions, les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou à la direction du site, ou encore destinées à l'hébergement temporaire des personnes liées à son activité, et enfin les activités et installations classées soumises à simple déclaration et liées à l'activité du site.

Le caractère aéré de cette zone, a conduit à imposer, à l'**article 6**, une règle de distance par rapport à l'alignement des voies publiques (5 m).

Cette règle de distance a justifié que les constructions puissent en revanche s'implanter sur les limites séparatives (**article 7**), étant précisé que la zone est encadrée de part et d'autre par les constructions figurant respectivement en zones ULm et UDb, les règles habituelles concernant la distance exigible en cas de constructions non contiguës sur une même propriété (**article 8**) étant pour le reste applicables et quelque peu renforcées pour tenir compte de la proximité de la forêt (6 m minimum).

Le coefficient d'emprise au sol (**article 9**), de 50% au POS, a été limité à 20% pour tenir compte du souci de ne pas densifier cette zone proche de la forêt.

La hauteur totale des constructions (**article 10**) a, quant à elle, été fixée à 12 m, en conformité avec le POS.

S'agissant par ailleurs des règles concernant les espaces libres et plantations (**article 13**), l'exigence est ici également désormais imposée de consacrer une superficie minimale de 50% aux espaces verts et d'y planter au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre, ce afin d'améliorer la qualité environnementale de cette zone proche de la forêt domaniale.



3- LA ZONE A URBANISER

La zone AUa :

Présentation et enjeux de la zone

La zone AUa se situe dans le prolongement du hameau de la Garenne classé constructible au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. C'est une zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir de l'habitat pour répondre en particulier aux besoins du SIAAP et, le cas échéant, des équipements. Il s'agit d'un espace limité à caractère naturel, c'est-à-dire non équipé en réseaux pour lequel le schéma d'aménagement de principe prévoit deux accès : l'un depuis le lotissement du hameau de la Garenne, via la rue des Tamaris, l'autre depuis la route centrale (menant au SIAAP).

Délimitation et transcription aux documents graphiques

La zone AUa, d'une superficie de 2,3 hectares, était anciennement classée en zone agricole au POS et en espace boisé classé alors qu'il n'y a aucun boisement sur cette zone nord de la forêt.

Dans le cadre d'une mise en conformité avec la réalité du terrain, les espaces boisés classés inexistants sont supprimés pour partie. Seuls ceux localisés au sud de la zone AU et à l'est, le long de la RN 184, sont inscrits dans un souci de continuité jusqu'aux boisements de l'étang du Cora, afin d'agrémenter la zone AU sur ses abords et de réduire les nuisances visuelles et sonores liées à la RN 184.

Au zonage, l'emplacement réservé n° 62 permettra de renforcer les cheminements intercommunaux et les itinéraires des circulations douces entre l'étang du Cora et Achères.

Dispositions réglementaires

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

La zone AUa est créée notamment pour répondre aux besoins de nouveaux logements exprimés par le SIAAP. Elle constitue également une réserve foncière qui pourrait permettre notamment l'accueil d'équipements, compatibles avec la localisation du site, sur la plaine d'Achères. En préalable à tout projet de construction, **l'article 2** impose la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et aux constructions existantes sur une même propriété (**articles 6, 7 et 8**), sont conformes à celles définies dans les zones situées à proximité d'espaces naturels et des voies à grande circulation, à savoir :

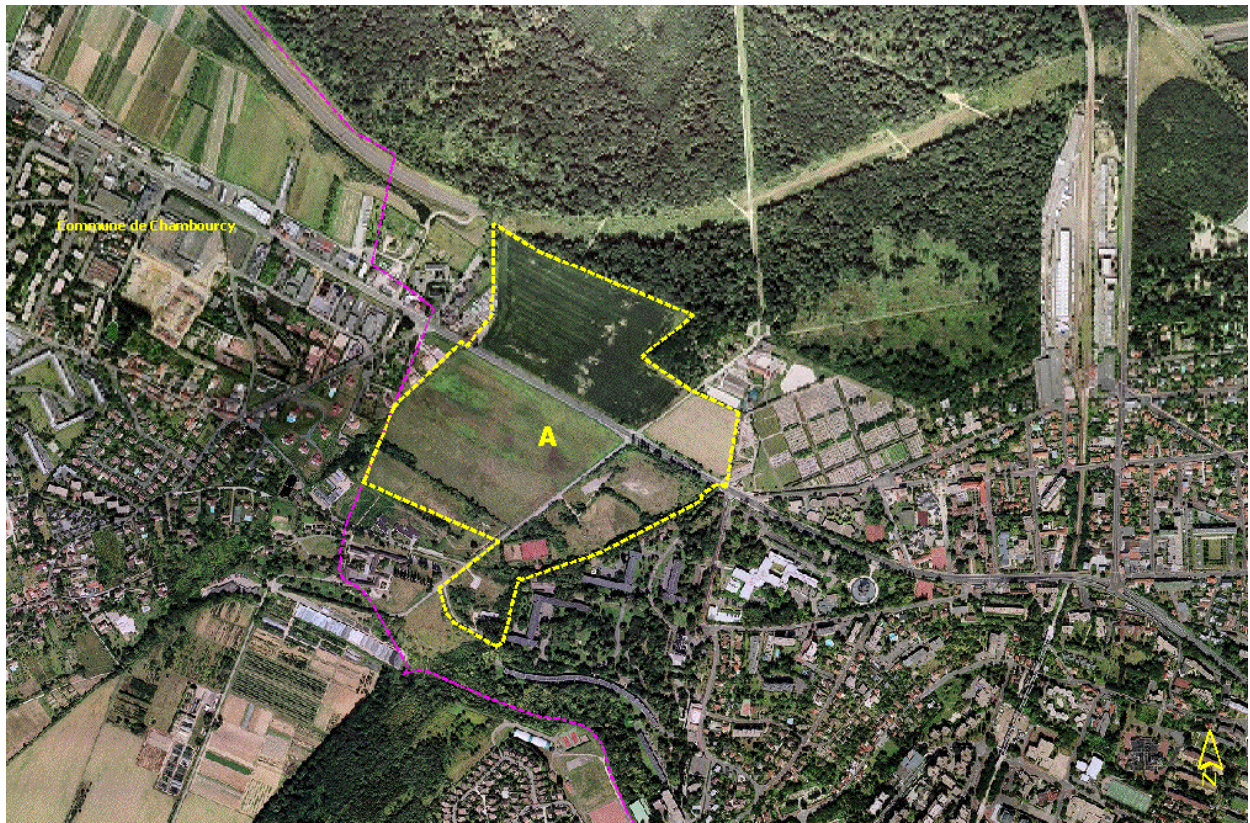
- retrait par rapport à l'alignement des voies (5 m) et à l'axe de la RN 184 (75 m),
- retrait par rapport aux limites séparatives,
- enfin distance à respecter en cas de constructions non contiguës sur un même terrain (8 m – 4 m).

Le coefficient d'emprise au sol (**article 9**) est fixé à un maximum de 20%, afin de tenir compte de la vocation première de la zone (accueil de logements), mais également de la proximité d'un espace naturel.

Pour la même raison liée à la vocation du site, la hauteur des constructions (**article 10**) est limitée à 8 m (égout du toit) et 11 m (faîtage).

La proximité de la forêt domaniale justifie en outre que soient imposées, à l'**article 13**, des obligations quant à la superficie minimale (50%) réservée aux espaces verts et à l'obligation d'y planter des arbres de haute tige (1 pour 80 m² de terrain libre).





4 - LA ZONE AGRICOLE

La zone A :

Présentation et enjeux de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la plaine de la Jonction et de la plaine d'Achères.

Le secteur A est réexaminé afin de prendre en compte la réalité des occupations existantes, tout en ayant comme ligne directrice la préservation de l'espace ouvert constitué par le site classé qu'il importe de protéger et la requalification dans le même esprit de la friche située à l'Est de la route des Princesses.

Le secteur An doit prendre en compte les activités existantes limitrophes liées à l'épuration des eaux et leurs éventuelles extensions et répondre en outre à la vocation agricole et horticole du secteur.

Délimitation et transcription aux documents graphiques

Cette zone, d'une superficie de 139 hectares, comprend deux secteurs :

- Un secteur agricole A proprement-dit, anciennement classé en zone NC au POS, correspondant au site classé de la plaine de la Jonction.
Ce secteur est réduit par rapport au POS au nord et à l'ouest de la zone UL afin que cette dernière intègre l'urbanisation existante. (En revanche, il est étendu au nord de la zone UL par un classement en zone naturelle N afin de préserver la lisière de forêt. Par ailleurs, le bâtiment du lycée agricole, les activités équestres et le bâti de la ferme d'Hennemont, et les terrains situés au sud de la route forestière des Princesses, (en NC au POS) sont inclus en zone Naturelle.)
Enfin la friche sportive située entre la route des Princesses et le village d'Hennemont (classée NC au POS) est reclassée en zone A afin de permettre de lui restituer sa vocation agricole initiale.
- Un secteur agricole An est créé. Ce dernier est situé sur la zone agricole de la Plaine dite d'Achères, réservé aux extensions futures de l'usine d'épuration des eaux usées Seine Aval, et destiné également à permettre une extension de la pépinière de la Ville de Paris.

Dispositions réglementaires spécifiques

Les dispositions réglementaires concernant la zone A se doivent de prendre en compte de substantielles différences opposant ses deux secteurs.

Si le premier (A proprement-dit – plaine de la Jonction) présente toutes les caractéristiques d'un site naturel agricole ou, destiné à le redevenir, la vocation du second (An - plaine d'Achères) est doublement entravée, par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France d'une part, qui l'a classé en réserve foncière pour les extensions futures de la station Seine Aval, et par l'usage qui en a été fait au fil du temps (déversement des boues de la station d'épuration) d'autre part, qui implique qu'il ne puisse espérer retrouver sa vocation première sans mesures de dépollution préalables.

Ces particularités sont à l'origine de deux dispositions en sens contraire dans le règlement de la zone A (**article 2**), concernant toutes deux la question de l'exploitation des carrières (autorisée dans les deux secteurs au POS).

Elle sera désormais interdite en secteur A proprement-dit, pour d'évidentes raisons liées à la qualité et à la vocation du site de la plaine de la Jonction.

Elle continuera en revanche à être autorisée en secteur An, dans des conditions très strictes, parce qu'elle constitue le préalable obligé à la restauration de la vocation agricole de la plaine d'Achères.

C'est en ce sens que se comprend, à l'**article 2** du règlement, l'autorisation d'exploitation de carrières, conditionnée par la dépollution préalable des sols, et assortie d'autres contraintes tenant au transport fluvial à utiliser prioritairement pour les matériaux extraits ainsi qu'à l'aménagement paysager ou forestier à réaliser à l'issue de l'activité d'extraction.

Pour le reste, il importe de rappeler que, dans cette zone, le parti a été pris de définir limitativement les occupations du sol autorisées (celles qui ne sont pas citées étant par hypothèse exclues), à savoir :

- pour le secteur A, les seuls aménagements liés à l'activité agricole et horticole, et sous certaines conditions, les clôtures (lesquelles, conformément à l'article 11-6, devront être totalement végétalisées) ou aires de stationnement paysager (pour permettre la réalisation des places de stationnement nécessitées par le projet d'extension du lycée agricole qu'il est impossible de réaliser sur place),
- pour le secteur An, outre l'exploitation de carrières dans les conditions susvisées, les seules constructions liées à l'activité du SIAAP, les installations et aménagements destinés à l'activité horticole et agricole, les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction ou au gardiennage du SIAAP, entre les constructions temporaires liées aux activités autorisées.

Pour des raisons d'intégration dans l'environnement, des règles de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété (**articles 6, 7 et 8**) sont désormais prévues et/ou renforcées dans la zone (le secteur A étant en toute hypothèse inconstructible), comme suit :

- 10 et 50 m de recul par rapport aux voies et à la forêt domaniale,
- 10 m par rapport aux limites séparatives,
- hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 10 m en cas de constructions non contiguës sur une même parcelle.

La hauteur des constructions (**article 10**), en fonction des besoins exprimés par le SIAAP, est fixée à 11 m, celle des dispositifs techniques, tels qu'antennes et cheminées, étant limitée à 25 m.

S'agissant des règles relatives aux espaces libres et aux plantations (**article 13**), chaque projet se voit désormais imposer, à l'instar des autres secteurs limitrophes d'espaces naturels ou forestiers, une superficie minimale de 50% d'espaces verts, assortie d'une obligation de planter un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre, sur le terrain d'assiette de chaque projet.

Le coefficient d'occupation des sols (**article 14**) est enfin non réglementé conformément à l'article L.123-1,13° du code de l'urbanisme.



5 - LA ZONE NATURELLE

La zone N :

Présentation et enjeux de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles du territoire communal.

La protection de ses différents secteurs N, éléments essentiels du patrimoine communal, doit être renforcée pour des raisons écologiques et paysagères.

Ainsi, le secteur N proprement-dit, qui recouvre la forêt domaniale, patrimoine naturel de grande valeur, situé au nord du territoire urbanisé, doit-il préserver sa qualité et son identité notamment à travers :

- l'interdiction des installations d'accueil et des aménagements de nature à lui faire perdre son caractère naturel,
- l'interdiction pure et simple des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes,
- la prévention de nouveaux empiètements,
- la restitution à certains espaces de leur vocation initiale,
- l'entretien et la régénération nécessaires à sa pérennité.

Le secteur Na, construit au milieu de la forêt, se doit d'encadrer strictement les possibilités de construction pour ne pas préjudicier à la consistance et la qualité de l'espace environnant et des paysages.

Le secteur Na₁, correspondant aux sites de la piscine et du futur parking des Loges doit permettre l'évolution de l'activité sportive et de l'accueil du public tout en s'intégrant harmonieusement dans son espace environnant.

Le secteur Nc, situé au nord-ouest de la commune, sur la plaine d'Achères, devra faire l'objet d'un aménagement paysager ou forestier, après dépollution et exploitation éventuelles des gisements de sable et graviers.

Le secteur Ne, situé sur la Plaine de la Jonction, est consacré au lycée agricole qui ne pourra se restructurer que dans les emprises définies au plan de zonage pour éviter le mitage et préserver le site. Les aménagements paysagers validés par la commission départementale des sites assureront l'ouverture visuelle, la perception lointaine et la mise en valeur de ce site classé.

Le secteur Ns, correspondant à des occupations liées à des activités sportives (Champ de courses proche de Maisons-Laffitte) et à l'emprise du Ru de Buzot dans le secteur urbanisé, acceptera des aménagements légers dans une logique de développement durable.

Le secteur Ns₁ correspondant à la ferme et à l'activité équestre de la Jonction, doit conforter la présence de l'activité équestre en permettant une évolution modérée de l'existant.

Le secteur Nt, regroupant une limite du parc du château et les équipements appartenant au patrimoine historique de la commune (Château, Terrasse, Musée du Prieuré), doit encadrer l'extension de l'activité horticole de manière à ce qu'elle soit respectueuse de son environnement immédiat et accompagner les projets du Domaine National.

Le secteur Nu, correspondant aux habitations situées dans le secteur de la Croix Saint-Simon, au sud de la gare de triage se voit reconnaître une possibilité limitée d'extension des constructions existantes.

Enfin, le secteur Nu₁, limitrophe du site classé de la plaine de la Jonction, n'admet, en raison de cette proximité, que le maintien en l'état des constructions existantes.

Délimitation et transcription aux documents graphiques

-
D'une superficie de 3920 hectares, cette zone comporte 10 secteurs : N, Na, Na1, Nc, Ne, Ns, Ns1, Nt, Nu et Nu1, répartis dans les espaces naturels et forestiers sensibles, non construits ou peu construits.

Dans la zone urbanisée sud, des zones naturelles sont créées par rapport au POS.

En effet, afin d'assurer des aérations vertes dans la zone dense urbanisée, conformément aux orientations du PADD :

- Un secteur naturel N proprement-dit est ajouté au zonage entre la rue St Léger, et les boulevards Verdi et Gounod afin de préserver les boisements existants. Deux parcelles classées en UGb au POS sont intégrées au secteur vert afin de créer un ensemble homogène. Dans ce secteur N, les espaces boisés classés du POS sont maintenus afin d'affirmer la volonté de protection des espaces naturels. Les cheminements piétonniers sont matérialisés et inscrits au PLU dans un souci de continuité avec la commune de Fourqueux et la trame verte du Ru de Buzot.
- Cette trame verte est inscrite au PLU en secteur naturel Ns pour assurer la continuité entre les boisements précédemment cités, une partie des zones UGb, UB et UC étant déclassées.
- Le parc du Prieuré est maintenu et classé en secteur Nt naturel afin de le préserver et d'affirmer cet espace comme un des éléments de patrimoine culturel, végétal et touristique du territoire communal, comme le sont également le Château et la Terrasse.
- Une partie de la parcelle localisée au nord de la zone urbanisée, dans le quartier Péreire, à l'arrière de la rue Racine, sort du secteur naturel N afin de s'harmoniser avec la réalité du terrain et est déclassée en secteur UDa.
- Au sud-ouest de la résidence d'Hennemont, un secteur naturel N est créé en limite communale avec Fourqueux pour renforcer les boisements existants du coteau ainsi que le caractère vert du quartier. Par ailleurs, cette disposition est renforcée par le maintien des espaces boisés en EBC.

Dans la plaine de la Jonction, la zone agricole NC du POS est redéfinie puisque l'occupation du sol ne correspond pas à de l'activité agricole, c'est pourquoi :

- le lycée agricole est classé dans le PLU en secteur naturel Ne. Son extension est inscrite au plan de zonage dans un périmètre donné.
- Il en est de même du bâti de la ferme d'Hennemont et du centre équestre qui sont classés en secteur naturel à vocation sportive (Ns1).
- La zone NB du POS est supprimée pour être conforme aux dispositions de la loi SRU et incluse en secteur Nu1.
- La zone agricole est redessinée au nord de la zone UL, au nord de la RN 13, afin que cette dernière intègre l'urbanisation existante. Par contre, elle est étendue au nord de la zone UL par un classement en zone naturelle N afin de préserver la lisière de forêt.
- La friche comprise entre la route des Princesses et le village d'Hennemont, en zone NC au POS, est reclassée en zone A afin de permettre la requalification de ce secteur de la Plaine de la Jonction.
- L'espace situé dans la partie sud du village d'Hennemont, classé NC au POS, est désormais classé en zone naturelle dans la continuité de l'EBC voisin également situé en zone N au PLU.

Dans la plaine d'Achères, la zone agricole NC du POS est redéfinie en fonction des occupations existantes du site :

- La partie ouest de la plaine est désormais classée zone naturelle spécifique (Nc) compte tenu de la nécessité de dépolluer les terrains avant de leur restituer un aménagement naturel ou forestier. Un espace boisé classé est créé pour assurer la liaison entre l'étang du Cora et la nouvelle zone à urbaniser (AUa) et marquer la volonté de la commune d'étendre certains espaces forestiers.
- La partie est de la plaine conserve un classement agricole (An) tout en tenant compte de la vocation du site et des besoins éventuels du SIAAP.

Dans le secteur du Château, la zone naturelle est modifiée :

- La zone NDa du POS est agrandie au sud avec une entrée sur la RN 284 et classée en secteur Na1 afin de réaliser l'aménagement des abords de la piscine et l'aire de stationnement prévue dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain (futur parking des Loges). Pour cette raison, et dans un souci d'adaptation à la réalité du terrain, une partie des Espaces Boisés Classés est supprimée.
- Un secteur Nt est ajouté au zonage par rapport au POS afin d'affirmer la vocation horticole existante et d'englober la maison forestière. Pour cela, une faible superficie d'EBC inscrite au POS est enlevée, cette dernière étant déjà en majeure partie non boisée.
- Le parc du Château et les terrasses, inscrits en zone naturelle ND au POS, sont inscrits en zone naturelle Nt correspondant également aux équipements culturels ou touristiques liés au patrimoine historique de la commune. La zone UM du POS (activités ferroviaires) est incluse dans la zone Nt. Toutes les zones que rencontre la zone UM, ainsi que l'a souhaité Réseau Ferré de France, sont de même intégrées au zonage des secteurs qu'elles traversent.
Les alignements d'arbres existants dans le parc du Château, le long de la Terrasse ainsi que le long de la RN 284 sont préservés en EPP et figurent au plan de zonage. Dans ce même secteur, la piscine est annotée en bâtiment remarquable au zonage afin d'assurer la protection d'une architecture témoin de son époque.

Dans la forêt de nouveaux secteurs sont créés.

La zone naturelle du Château du Val classée NDb au POS, est maintenue et classée en secteur Na, nouveau secteur dédié aux activités d'accueil du public, de restauration et d'éducation.

Le quartier Goupil est classé en zone militaire ULM au lieu de ND au POS, puisqu'il s'agit d'une zone urbaine au Schéma Directeur d'Ile-de-France.

La zone NDa, au sud de la rue du président Kennedy, correspondant au stade George Lefèvre qui abrite les équipements sportifs de la ville et à l'hôtellerie Cazaudehore, est classée en secteur Na afin d'assurer le maintien des activités existantes.

Les terrains liés au golf, anciennement classés en N au POS, sont classés en secteur Na pour être en adéquation avec les activités existantes d'accueil du public et de loisirs sportifs. Les EBC correspondant à l'entrée du golf et à la voirie sont supprimés car ils n'existent pas.

La maison de l'Education de la Légion d'Honneur, classée en zone NDa au POS est conservée intégralement et inscrite en secteur Na.

Les activités localisées dans le secteur de la Croix de Noailles, à l'angle des RD 184 et 308, anciennement classées en zone NDb au POS, sont maintenues par un classement en secteur Na.

La zone NDa au POS (secteur Tronchet), est réduite au bâti existant et à son stationnement et inscrite en secteur Na. Le reste de l'ancienne zone NDa est intégré à la zone Naturelle N.

Une partie de l'ancienne zone UM du POS, dans le secteur de la gare de triage, est intégrée à la zone UJ. En revanche, le reste de la zone UM est inclus dans la zone N qu'elle traverse. Seule une parcelle au nord de la zone UM du POS est déclassée de la zone naturelle N afin d'être insérée dans la zone UJ car elle correspond déjà à de l'activité.

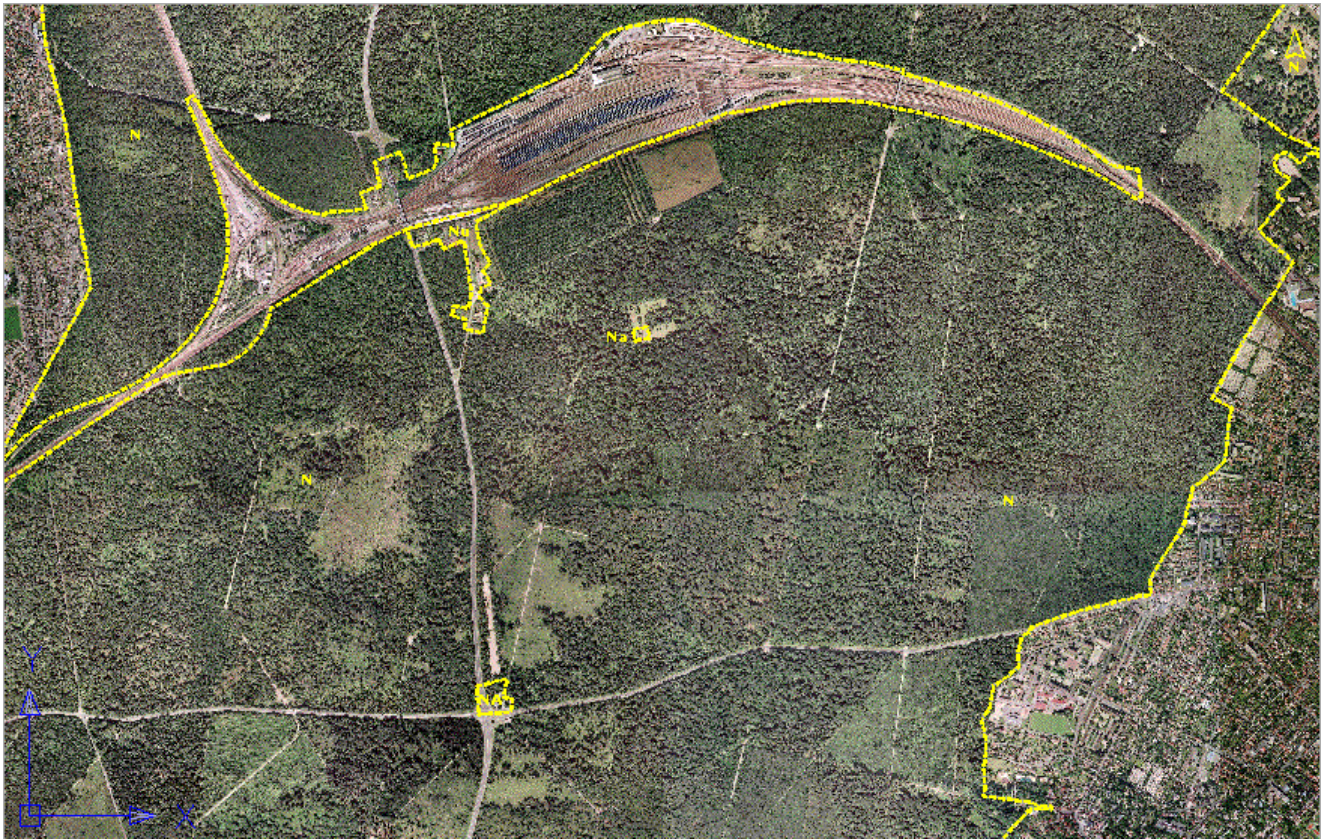
Le pavillon de la Muette (en zone NDb au POS) est classé en secteur Na.

La zone NDa, au nord-est du territoire (champ de courses près de Maisons-Laffitte), est également préservée entièrement et classée en secteur Ns en raison de sa vocation sportive. Aux abords de cette dernière, dans le secteur de l'ancienne carrière Fayolle, les EBC sont en partie supprimés puisqu'ils correspondent à un site ouvert riche caractérisé par une biodiversité faunistique et floristique qu'il est intéressant de préserver.

La zone de l'étang du Cora est étendue au sud et à l'est et classée en secteur Na pour dynamiser cette zone de loisirs. Pour cela, quelques espaces boisés classés ont été ôtés au sud et à l'est pour prendre en compte la réalité du terrain. A l'inverse, d'autres ont été ajoutés au nord jusqu'à la zone AUa afin de créer une continuité verte et un espace tampon entre le bâti et son espace environnant et une isolation par rapport à la RN 184.

La superficie des EBC est modifiée au zonage par rapport au POS. Dans la forêt, sur le passage souterrain de l'A14, des EBC sont ajoutés car cette section est reboisée en partie par l'ONF. Enfin, par rapport au POS où seule la voie ferrée avait été détournée des EBC en forêt, le PLU supprime les EBC par souci de conformité à l'existant sur les emprises de la voirie traversant la forêt en zone naturelle.

Dans la zone N et le secteur Na, un cheminement piéton est inscrit en emplacement réservé au zonage (n°63 à 68) afin d'assurer des liaisons entre l'étang du Cora, Conflans-Sainte-Honorine et Achères.



Dispositions réglementaires spécifiques

La réglementation de la zone N a nécessité de trouver des solutions adaptées à chacun de ses 10 secteurs, dont les caractéristiques et la vocation particulière rendent impossible l'harmonisation.

De même qu'en zone A, le parti a ici été pris de dresser une liste exhaustive des seules occupations du sols admises, à l'**article 2**, dans le but de sauvegarder la vocation première de chacun de ces espaces sensibles.

C'est ainsi que ne sont autorisés que :

- dans toute la zone, la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition (pour les espaces construits dans la forêt, le secteur N étant pour le reste totalement inconstructible),
- en secteur Na, les constructions et extensions répondant à un besoin justifié par la vocation du site,
- en secteur Na1, la construction ou l'extension de bâtiments à vocation sportive et de loisirs ainsi que la construction d'un parc de stationnement végétalisé,
- en secteur Nc (plaine d'Achères partie ouest) l'exploitation de carrières pour des raisons et dans des conditions rigoureusement identiques à celles explicitées en ce qui concerne le secteur An (voir description de la zone A ci-avant), et les constructions temporaires liées à cette activité,
- en secteur Ne (lycée agricole) l'extension du lycée agricole dans la limite des emprises définies sur les documents graphiques,
- en secteur Ns (Champ de course à proximité de Maisons-Laffitte, ru de Buzot), sous certaines conditions, les installations, aménagements et équipements de sport et loisir,
- en secteur Ns1 (ferme et manège de la Jonction) l'aménagement et l'extension des constructions et activités existantes,
- en secteur Nt (Château, parc, terrasse, Musée du Prieuré, ...) les constructions et extensions nécessaires à l'activité horticole du Domaine National, les structures légères destinées à l'accueil du public, enfin les travaux de restauration des édifices existants ainsi que les aménagements et ouvrages destinés à mettre en valeur le patrimoine historique du secteur),
- en secteur Nu, les extensions des constructions existantes,
- Enfin, en secteur Nu1, le maintien en l'état des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone (à l'exception des secteurs N et Nu₁, inconstructibles et Nc compte tenu du caractère temporaire des constructions autorisées) a été posée l'exigence d'une superficie minimale en cas d'absence de raccordement à un réseau d'assainissement collectif (**Article 5**).

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou aux constructions non contiguës existantes sur une même propriété (**articles 6, 7 et 8**), ont été distinguées selon les secteurs, en tenant compte des distances à respecter par rapport aux voies à grande circulation ou à la forêt domaniale, ainsi qu'à la préservation du caractère aéré de ces espaces pour la plupart situés à proximité ou à l'intérieur de la forêt domaniale.

S'agissant du coefficient d'emprise au sol, (**article 9**) une distinction est opérée entre les secteurs peu construits (5%) et les secteurs plus denses, tels les secteurs Nu ou Na1, le secteur correspondant au lycée agricole (Ne) renvoyant enfin à l'emprise définie dans les documents graphiques annexés au PLU.

De même, la hauteur des constructions (**article 10**), limitée afin de ne pas s'écarter de l'existant, est fixée selon les secteurs, à 5 m (Nt - Domaine, Nc - plaine d'Achères, Ns - zone sportive à l'est de la plaine d'Achères), 8 m (Nu – Croix Saint-Simon), 10 m (Ne - lycée agricole), à 11 m (Na - emprises construites dans la forêt), 12 m (Ns1 - ferme et manège de la Jonction), enfin à 14 m, sauf pour raisons techniques ou fonctionnelles, pour le seul secteur Na1 (piscine).

L'extension des constructions existantes est néanmoins admise dans la limite de leur hauteur dans les secteurs Na, Na1, Ne, Ns1, Nt et Nu.

La protection prévue par ailleurs sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les espaces verts et boisés ou encore les espaces naturels a conduit à ne pas prévoir de dispositions spécifiques concernant la superficie réservée aux espaces verts, celles concernant l'aménagement paysager des aires de stationnement et la présence d'arbres de haute tige étant en toute hypothèse applicables (**article 13**).

Enfin, s'agissant d'une zone naturelle, aucun coefficient d'occupation des sols ne peut être défini (**article 14**).

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		69,6 ha
Uca		4,2 ha
UCb		1,4 ha
UCc		9,2 ha
Total UC	84,5 ha	84,4 ha
UD		50,0 ha
UDa		89,2 ha
UDb		4,5 ha
Total UD	-	143,7 ha
UE		59,4 ha
UEa		35,4 ha
UEa1		6,2 ha
UEb		22,3 ha
Total UE	110 ha	123,3 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		822,2 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		3552,6 ha
NB	0,61 ha	0
TOTAL Zones naturelles N	4260 ha	3914,7 ha
PSMV	65 ha	65 ha
Total superficie communale	4943 ha	

	POS	PLU
Espaces boisés classés	3780 ha	3459 ha*
Eléments 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.

CHAPITRE 3 - LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme définit les conditions dans lesquelles les occupations du sol et le droit de construire sont autorisés ou au contraire interdits sur chacune des zones constituant le territoire communal, hors périmètre du PSMV.

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

La règle d'urbanisme poursuit l'objectif de :

- maîtriser l'évolution urbaine tout en préservant ses caractéristiques essentielles,
- permettre la mise en œuvre des orientations d'aménagements retenues dans le projet urbain de la commune.

Les orientations d'aménagement déterminent le parti recherché dans les secteurs définis, en cohérence avec le PADD, et les opérations doivent être compatibles avec ces orientations.

Les limitations administratives issues de la réglementation en vigueur sont de divers ordres et procèdent de la nécessité à la fois d'éviter certains risques pour les constructions ou les sols, de sauvegarder la qualité environnementale et architecturale du territoire communal, enfin de permettre la réalisation des opérations relevant des orientations d'aménagement, et d'améliorer la fluidité du trafic et la qualité des circulations douces.

Les demandes d'occupation et d'utilisation des sols seront instruites au regard d'une part, du règlement en terme de conformité et, d'autre part, des orientations d'aménagement par secteur en terme de compatibilité.

1 - LA PREVENTION DES RISQUES

Plusieurs limites sont à cet égard posées dans le règlement, en conformité avec les dispositions réglementaires applicables :

Elles concernent les constructions situées :

- **dans une zone susceptible de contenir des vestiges archéologiques.** Le droit de construire est alors assorti d'une condition tenant à leur conservation ou leur mise en valeur. Conformément à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (cf annexe listant les sites recensés par le service régional de l'archéologie de l'Île de France)

- **dans une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectée par des travaux souterrains** (carrières, caves) Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à la stabilité du sol et du sous-sol.

- enfin, **dans le périmètre concerné par les risques d'inondation**, tel que défini dans la carte d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'inondation, les constructions, extensions et aménagements pourront être autorisés dès lors que les dispositions nécessaires sont prises pour garantir la sécurité des biens et des personnes.

DISPOSITIONS REPORTEES AUX PLANS GRAPHIQUES DU REGLEMENT DU PLU

Des dispositions réglementaires viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont instituées, quelque soit le zonage et leur champs d'application est défini graphiquement sur les plans de zonage.

Il peut s'agir d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition prévue dans le règlement, de servitudes d'urbanisme instituées en application du code de l'urbanisme ou alors des protections instituées au titre de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine naturel ou bâti.

Ces dispositions reportées sur les plans de zonage sont répertoriées dans la légende des dits plans .

2 - SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

LES ESPACES BOISES CLASSES

Environ 3460 hectares existants sur la commune de Saint-Germain-en-Laye sont classés en espaces boisés classés et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains qui serait susceptible de compromettre la conservation des boisements.

La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles.

La réduction d'espaces boisés n'est admise que dans un objectif de protection forestière et sera compensée par la création d'une surface au moins égale, attenante au massif forestier.

Les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage correspondent :

- essentiellement à la forêt de Saint-Germain-en-Laye, localisée au nord de la zone urbanisée,
- aux boisements situés dans la zone urbanisée sud (le long de la RN 13, dans les parcs, le long des coteaux),
- à des boisements localisés aux abords de l'étang du Cora dans la plaine d'Achères.

Les espaces boisés classés du PLU :

- **Dans la zone UC** : les espaces boisés classés du POS ont été maintenus pour partie. En effet, dans le secteur Hennemont, au POS, la trame EBC a été modifiée pour tenir compte de la réalité du terrain. Toutefois dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, les EBC au sud d'Hennemont ont été confortés par un classement en zone naturelle N tel que reporté au plan de zonage.

Les EBC du POS ont été maintenus de part et d'autre de la RN 13 afin d'affirmer le principe d'une coulée verte.

- **Dans la zone UD** : l'espace boisé classé du POS, rue St-Léger a été redessiné de même que ceux présents au sud-est du territoire.

- **Dans la zone UE** : un espace boisé classé situé en fond de parcelle, entre les rues St Léger, de la Vieille Butte et du Bas Huet a été ajouté au zonage par rapport au POS afin de protéger le coteau et de préserver les vues sur la vallée.

- **Dans la zone UF** : l'aspect verdoyant du site est affirmé par l'inscription au plan de zonage du maintien des espaces boisés classés dans le secteur du Château du Val. Dans ce dernier secteur (UFa), au nord de la rue du Val, à l'ouest de la zone, l'espace boisé classé du POS localisé le plus à l'ouest, le long de la rue, a été maintenu intégralement. Par contre, celui situé aux abords, en milieu de parcelle, a été modifié pour correspondre à la réalité du site.

- **Dans le secteur ULa** : les espaces boisés classés du parc du château St-Léger ont été maintenus.

- **Dans la zone AUa** : afin d'être conforme avec la réalité du terrain, les espaces boisés classés inexistants inscrits au POS ont été supprimés pour partie. Seuls ceux localisés au sud de la zone AU ont été préservés dans un souci de continuité jusqu'aux boisements de l'étang du Cora. Afin d'agrémenter les abords de la zone AU et de réduire les nuisances visuelles et sonores, les espaces boisés classés situés à l'est de la zone AU ont été également inscrits le long de la RN 184.

- **Dans le secteur Nc** : les EBC inscrits au POS dans la plaine dite « d'Achères » sont inexistants et ont ainsi été ôtés.

- **Dans le secteur N** : entre la rue St-Léger, et les boulevards Verdi et Gounod, les espaces boisés classés du POS ont été maintenus.

- **Dans le secteur N, au sud-ouest de la résidence d'Hennemont** : afin de préserver les boisements existants ainsi que le caractère vert du quartier les espaces boisés classés ont été conservés.

- **Dans le secteur Na1** : une partie des EBC a été supprimée afin de coller à la réalité du terrain et de permettre de réaliser l'aménagement des abords de la piscine et l'aire de stationnement prévus dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain (futur parking des Loges).

- **Dans le secteur Nt (parc du Château ainsi que les terrasses)** : les EBC inscrits au POS ont été enlevés car ne correspondent pas ni à la réalité du terrain ni à sa vocation. Par contre, les arbres existants dans le parc du Château, le long de la Terrasse ainsi que le long de la RN 284 ont été préservés par leur classement en plantations d'alignement au plan de zonage. Par ailleurs, une petite partie d'EBC a été enlevée à proximité de l'activité horticole du Domaine National afin d'en permettre l'évolution.

- **Dans le secteur Nt** : le parc du Prieuré a été maintenu en grande partie en EBC afin de le préserver et d'affirmer cet espace comme un des éléments de patrimoine végétal du territoire communal.

- **Dans le secteur Na liée au golf** : les EBC correspondant à l'entrée du golf et à la voirie, inexistants, ont été supprimés.

- **Dans la zone N, au nord-est du territoire (champ de courses près de Maisons-Laffitte), dans le secteur de l'ancienne carrière Fayolle** : les EBC ont été en grande partie supprimés : en effet, le champ de tir ainsi que l'ancienne carrière Fayolle correspondent à un site ouvert riche en biodiversité faune et flore qu'il est intéressant de préserver.

- **Dans le secteur Na, aux abords de l'étang du Cora** : quelques espaces boisés classés ont été enlevés au sud et à l'est afin de permettre de dynamiser cette zone de loisirs. D'autres ont été, à l'inverse, ajoutés au nord jusque la zone AU afin de créer une continuité verte et un espace tampon entre le bâti et son espace environnant.

- **Dans le secteur N (forêt)** : sur le passage de l'A14, des EBC ont été ajoutés car cette section a été reboisée en partie par l'ONF. Enfin, par rapport au POS où seule la voie ferrée avait été retranchée des EBC en forêt, le PLU a supprimé les EBC sur la voirie traversant la forêt en zone naturelle.

LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Dans la zone bâtie au sud du territoire, les espaces verts de qualité sont nombreux.

Au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'Urbanisme, ont été recensés, au niveau du diagnostic suite à un inventaire du patrimoine végétal et localisés, des éléments de paysage présentant un intérêt patrimonial, écologique, et /ou paysager dans la perception du territoire.

Les espaces recensés et classés en éléments de paysage à préserver (EPP) d'une superficie totale de près de 44 ha, bien souvent de statut privé, se situent en cœur d'îlot ou constituent des espaces d'ensemble d'habitations. Il s'agit en général de petites unités mais qui participent, ou devraient participer, dans leur ensemble à la préservation de l'environnement verdoyant, de l'écosystème et des perceptions paysagères du territoire. Il s'agit donc de préserver, de mettre en valeur ou de requalifier tous ces espaces verts répertoriés.

Certains de ces espaces étaient déjà classés en Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP) au POS représentant une superficie globale de 33 ha.

Les prescriptions édictées au niveau du règlement pour les Eléments de Paysage à Préserver visent à en assurer la protection, à travers l'interdiction de toute modification de nature à porter atteinte à leur superficie, à leur unité ou à leurs caractéristiques essentielles, notamment. Cette protection n'est toutefois pas aussi stricte qu'en matière d'Espaces Boisés Classés ; ainsi des cheminements peuvent y être réalisés, dès lors qu'ils sont de nature perméable ou végétalisés.

Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente les espaces paysagers à protéger.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER ET A CREER

Selon, ont été identifiés et localisés des éléments de paysage, parmi lesquels, les alignements d'arbres à préserver ou à créer sur l'emprise publique ou privée afin de renforcer la qualité environnementale du territoire :

- Le long des RN 190, RN 184, RD 284, RN 13
- Dans la zone centrale (avenue du Président Roosevelt)
- Dans certains secteurs pavillonnaires (en zone UD, UE et UF) et collectifs (UB, UC) et certaines zones d'activités (UL)
- Aux abords du Château (avenue des Loges) et au sein de son parc du château et de la terrasse.

La protection de ces alignements est prévue à l'article 13 du règlement de chaque zone.

LES ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Des éléments isolés à caractère végétal ont été répertoriés au titre de l'article L 123-1,7° en raison de leur aspect ou espèce remarquable qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces arbres sont repérés sur les plans de zonage par un symbole spécifique.

La protection de ces arbres remarquables est prévue à l'article 13 du règlement.

LES LIAISONS DOUCES : CHEMINEMENTS ET PISTES CYCLABLES

Les cheminements inscrits au PLU :

Dans la zone UB : les cheminements piétonniers existants au POS ont été maintenus et d'autres ont été ajoutés afin de marquer la volonté de développer les liaisons à l'intérieur du quartier, notamment entre les coteaux du Bel Air et le centre urbain du Bel Air de part et d'autre de la voie ferrée. Dans le même esprit, la passerelle piétonne longeant la voie ferrée a été annotée au plan de zonage permettant de rattacher les coteaux sud au centre.

Dans les zones UC, UD, UE, UF et UL : Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage permettent de relier les divers quartiers entre eux. Les cheminements du POS ont été maintenus et d'autres ont été ajoutés.

Dans la zone A : a été ajouté le cheminement piétonnier à préserver et à conforter allant de l'étang du Cora vers Achères afin d'assurer des liaisons entre les communes.

Dans la zone N :

- entre la résidence d'Hennemont et l'allée de la Porte Dauphine a été inscrit un cheminement piétonnier afin de permettre des liaisons entre la zone urbanisée et la plaine de la Jonction ainsi que le lycée agricole.

- entre la rue St-Léger, et les boulevards Verdi et Gounod, les cheminements piétonniers existants ont été repris et deux nouveaux ont été inscrits dans un souci de continuité avec Fourqueux et la coulée verte du ru de Buzot.

- Des cheminements piétonniers ont été ajoutés dans la forêt, notamment au nord de la zone urbanisée, permettant de relier le site du Château, la piscine, le golf et la ferme d'Hennemont en passant au nord du quartier Alsace-Péire, et en coupant les RD 184 et RN 190. Le long de la RN 190, un cheminement met en liaison Poissy et le centre de Saint-Germain, ainsi que, comme décrit en zone A précédemment, entre l'étang du Cora et Achères.

Les plans des pistes et bandes cyclables ainsi que les axes partagés existants ou en projet figurent sur le plan de zonage avec un tracé spécifique.

LES BATIMENTS REMARQUABLES A PRESERVER

Les bâtiments remarquables du POS ont été maintenus dans le PLU. Suite à un inventaire architectural réalisé dans le cadre du diagnostic du PLU, des bâtiments ont été ajoutés à ceux du POS.

Tous les éléments remarquables ont ainsi été repérés et signalés sur le plan de zonage du PLU ainsi qu'au règlement des zones concernées afin de les préserver. Ces derniers sont situés dans les zones essentiellement urbanisées sud et dans le centre et concernent les zones mixtes UA, UC, UD, UE, UF, la zone spécifique UJ, ainsi que la zone naturelle N.

LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE DE 50 M PAR RAPPORT A LA FORET

Sur le plan de zonage, a été matérialisée, afin de faciliter la lecture du service instructeur, la bande d'inconstructibilité de 50 m par rapport à la lisière de forêt.

3 - MESURES NECESSITEES PAR LA REALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, PAR L'AMELIORATION DE LA FLUIDITE DU TRAFIC ET DES CIRCULATIONS DOUCES

L'EMPRISE D'EXTENSION DU LYCEE AGRICOLE

Sur le plan de zonage, l'extension du lycée agricole a été cartographiée en terme d'emprise au sol afin de contrôler l'évolution du bâti de la plaine de la Jonction. Cette réalisation s'insérera dans une enveloppe de 0,19 ha.

LES PROJETS D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT ET LES RESERVES FONCIERES

Le Plan Local d'Urbanisme permet de préciser les besoins, de définir des projets et de prévoir des réserves foncières nécessaires.

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique et le n° qui leur est affecté renvoie à une liste annexée au règlement du PLU. Cette liste indique la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire.

Au regard des besoins de la commune en terme d'équipements et conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 70 emplacements réservés ont été inscrits par la commune au plan de zonage afin :

- d'assurer la fluidité du trafic routier (36 emplacements réservés inscrits à ce titre : élargissement de voirie)
- de renforcer les circulations douces (14 emplacements pour des cheminements piétonniers)
- de gérer l'automobile en ville (un emplacement réservé pour aménager du stationnement et les trottoirs)

De plus afin d'assurer la mixité sociale, 18 emplacements réservés permettront de réaliser des logements sociaux ainsi qu'en primo-accession.

Par rapport au POS, le PLU a maintenu 21 emplacements réservés pour élargissement de voirie :

- les n°1 à 10 du PLU (rues du Bas Huet, Désoyer, des Cytises, de Fourqueux, des Gravieres, Sainte Radegonde, du Pontel),
- les n°12 et 14 (rues du Panorama et St-Léger),
- les n°16, 25, 36, 47, 48, 49, 50 et 51 (rue St-Léger),
- le n°55 (rue des Colombes).

Les autres emplacements réservés du POS ont été supprimés car les projets les concernant sont réalisés ou ne correspondent plus au projet communal.

VI - SIXIEME PARTIE

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

**ET MESURES ENVISAGEES POUR
LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION
ET DE SA MISE EN VALEUR**

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES POUR LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Selon l'article R.123-2,4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'évaluation vise à garantir la préservation de l'environnement dans le cadre d'un développement durable.

Le projet du PLU de Saint-Germain-en-Laye concerne :

- les espaces naturels
- un espace à urbaniser
- les espaces urbanisés
- les orientations d'aménagement concernant plusieurs opérations susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, à savoir :

1. Le réaménagement de la dalle du Bel-Air. La dalle a été construite à la période de la ZUP du quartier du Bel-Air entre 1970 et 1976. Organisée sur le modèle d'un centre commercial sur dalle, la place des Coteaux du Bel-Air se révèle aujourd'hui inadaptée et le réaménagement s'impose face à sa difficulté de vivre, repliée sur un cœur de dalle négligé et sur des commerces qui vivent mal.
Cette requalification n'aura cependant pas d'impact négatif mais apportera une nette amélioration du secteur. La zone reste urbanisée et garde son zonage UB du POS.
2. La reconquête des franges ferroviaires. Le site est inséré entre la forêt et les voies de la Grande Ceinture. Actuellement occupé par des hangars, il comprend également la déchetterie et le Centre Technique Municipal. Tous ces bâtiments occupent 1/3 de la surface du site. De l'autre côté des voies deux ensembles de logements se dressent. Il s'agit ici de requalifier les franges par un projet mixte habitat /activités qui profiterait de la remise en service de la ligne de Grande Ceinture. Anciennement classé en zones spécifiques UMa et UJ, dédiées aux activités ferroviaires et industrielles, il est classé dans le présent PLU en zone urbaine mixte UCc.
3. L'aménagement du parc de la Maison Verte. Situé à l'ouest de la commune entre le centre ancien et les coteaux du Bel-Air, il s'inscrit dans le val du ru de Buzot. Malgré cette situation favorable, le site est un espace enclavé, plus ou moins abandonné, désorganisé et privé d'identité. Le projet cherche donc à réorganiser cette friche urbaine avec la réalisation d'un programme de logements et avec une mise en valeur du ru de Buzot. La zone conserve un zonage de type urbain dédié essentiellement à de bâtiments collectifs : secteur UCa.
4. Mise en scène du ru de Buzot et aménagement de la rue Saint Léger. Le site est dominé par les constructions d'immeubles hauts du Bel-Air et fait face à une urbanisation linéaire implantée le long de la voie. La rue Saint-Léger nécessite un élargissement afin de faciliter les déplacements. Ce projet d'élargissement de la voie (déjà en partie réalisé) ainsi que la présence du ru de Buzot permettent d'envisager un projet d'aménagement profitant de la géographie du site. En zone urbaine UGb au POS, le site est classé dans l'actuel PLU en zone urbaine UBb.
5. L'aménagement du carrefour du Bel-Air. Les axes structurants que sont la RN 184 et la RN 13 forment des coupures importantes dans la structure urbaine de la ville et convergent au carrefour du Bel-Air, créant ainsi un nœud de circulation important, générant des bouchons et ne permettant pas des traversées sécurisées. Le projet vise à requalifier cette entrée de ville.

Une légère modification des zones agricoles par rapport à l'ancien POS peut avoir des impacts qu'il y a lieu d'examiner.

1 - SUR LE MILIEU PHYSIQUE (SOL, EAU ET AIR)

IMPACTS :

La faible extension de l'urbanisation sur la zone AUa dans la plaine d'Achères en dehors du tissu urbain existant est de nature à en limiter les impacts sur le milieu naturel. Pour le reste, les projets sont essentiellement des projets de renouvellement urbain et de requalification d'espaces urbanisés en tout (dalle du Bel-Air, Parc de la Maison Verte, rue Saint-Léger, Carrefour du Bel-Air) ou en partie (les franges ferroviaires). L'opération de remise à l'air libre du ru de Buzot aura quant à elle des impacts de divers ordres.

LE RELIEF

La requalification ou la rénovation des sites de la dalle du Bel-Air, des franges ferroviaires, du parc de la Maison Verte, de la rue Saint-Léger s'adapteront au relief existant. Ces secteurs s'étendent dans le tissu urbain existant et ne nécessiteront que les déblaiements nécessaires aux réalisations de projets.

L'urbanisation de la zone AUa respectera le niveau du sol actuel.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE

Les besoins en eau potable, compte tenu de l'objectif de maintien de la population à son niveau actuel, voire de légère augmentation ne devraient pas subir de modification significative.

Les surfaces imperméabilisées seront augmentées en raison des quelques opérations urbaines projetées.

De même, la réouverture, à terme, du ru de Buzot pourrait entraîner des modifications de son régime.

Le schéma directeur d'assainissement élaboré devra, à cet égard, prendre en compte les projets communaux.

LA VEGETATION

L'implantation des constructions des opérations de rénovation urbaine sur des terrains déjà bâtis (dalle du Bel-Air, franges ferroviaires, carrefour du Bel-Air) ne devrait pas engendrer de suppression d'une végétation, d'ailleurs peu présente voire inexistante sur ces sites.

Au contraire, dans le cadre de l'aménagement du parc de la Maison Verte, la création des logements de la première phase (sur la partie nord en pente douce entre le ru et la rue Saint-Léger) va obliger à abattre quelques arbres qui ne sont cependant pas classés en EBC.

LA FAUNE

Les terrains aménagés pourront entraîner une éventuelle modification ponctuelle de la faune notamment en cas de remise à l'air libre du ru de Buzot dans le cadre des aménagements de la Maison Verte et de la rue Saint-Léger.

A l'inverse, la rénovation ou la requalification d'espaces déjà fortement urbains (carrefour du Bel-Air, dalle du Bel-Air, franges ferroviaires) ne devraient pas avoir d'impacts sur la faune locale.

MESURES DE COMPENSATION SPECIFIQUES :

LE RELIEF :

Le règlement des zones urbaines prend en compte cette donnée et exige le respect du terrain naturel dans le cadre de projets.

Ces mesures ne sont prises que pour mieux servir le parti paysager et environnemental des projets.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE :

La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux), permet de respecter la loi sur l'eau.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées par quelques opérations ponctuelles dans l'espace urbain sera largement compensée par un certain nombre de mesures spécifiques sur un plan général (limitation des emprises au sol, réservation d'une superficie d'espaces verts, principe de constructibilité sur une profondeur maximale, encouragement des aires de stationnement végétalisées).

Dans le cadre des projets et à travers le cahier des recommandations sur la haute qualité environnementale l'imperméabilisation des terrains est limitée par l'emploi de matériaux spécifiques laissant l'eau pénétrer dans le sol. De plus, le système de récolte (bassin récoltant) et de dépollution des eaux de pluie des aires de stationnement par les plantes est conseillée pour servir notamment à l'arrosage du site.

Les aménagements paysagers et les plantations exigés par le règlement du PLU favoriseront la pénétration de l'eau dans le sol.

Les impacts sont compensés sur les sites urbains de la Maison Verte et de la rue Saint-Léger où le ru de Buzot pourrait être remis à l'air libre.

Dans le cadre de l'aménagement de la Maison Verte, il s'agira de mettre en scène le ru de Buzot et de mettre en valeur la source de Bouvet. Cette mise en scène passe par la mise à l'air libre du ru qui reste cependant canalisé. Ainsi donc, les risques de débordement et d'inondation sont mineurs puisque le ru reste contraint.

Le projet devra, de plus, envisager d'intégrer la contrainte de la maîtrise des eaux pluviales causée par la pente du site. Quand cette orientation d'aménagement sera au stade du projet détaillé, le recueil et le traitement des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude détaillée et orienter les dispositions prises dans le projet pour gérer les eaux et les problèmes de ruissellement.

De même, l'aménagement de la rue Saint-Léger passe par la mise à l'air libre du ru partiellement canalisé sur la zone. Ainsi donc, les risques de débordement et d'inondation sont mineurs puisque le ru, ici également, reste contraint. Le projet devra également envisager l'intégration de la contrainte de la maîtrise des eaux pluviales et de leur traitement. Quand le projet sera plus avancé, le recueil et le traitement des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude détaillée et orienter les dispositions prises dans le projet pour gérer les eaux et les problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

Dans les deux derniers cas, le ru de Buzot peut être un exutoire pour les eaux pluviales après leur traitement préalable sur le site.

LA VEGETATION :

Les projets envisagés sur le territoire communal compensent la suppression de la végétation couvrant ces terrains par des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations régies par l'article 13 du règlement qui impose en outre la préservation des éléments paysagers à protéger. De même, des arbres remarquables ont été répertoriés au plan de zonage. Leur abattage est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires. Enfin la préservation des plantations d'alignements repérées au plan de zonage ainsi que des éléments de végétation intéressants ou remarquables sur la commune constitue une priorité communale.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement ont toutes pour ligne directrice la volonté d'un traitement qualitatif et durable des aménagements.

Ainsi, les franges ferroviaires, situées entre ville et forêt doivent recevoir un traitement paysager mettant en valeur l'entrée de ville. La voie de desserte comportera des plantations d'alignement, et des arbres seront plantés à l'alignement des voies ferrées pour permettre une meilleure intégration dans le site. Enfin, les perspectives vers la forêt seront préservées.

L'aménagement du parc de la Maison Verte, rue Saint-Léger, recherche dans ses principes d'aménagement des traitements végétaux et des aménagements d'espaces verts. Un projet détaillé sera réalisé et envisagera ainsi avec plus de précisions les types de plantations à réaliser. Il est de plus à noter que les terrasses des parkings enterrés seront engazonnées.

LA FAUNE :

L'impact sur la faune est surtout important dans le cadre de la remise à l'air libre du ru de Buzot au sein des aménagements de la Maison Verte et de la rue Saint-Léger.

La remise à l'air libre du ru de Buzot devrait générer de nouvelles présences de faune d'autant plus que cette opération est accompagnée par des traitements paysagers. Ainsi, de façon anthropique, devrait se réaliser la mise en place d'un « corridor vert » dans des quartiers très urbanisés. De ce fait, une faune urbaine pourrait fréquenter ce lieu, attirée par la ressource en eau.

La préservation de la forêt, des plaines d'Achères, de la Jonction, et des espaces ouverts du champ de tir et de la carrière Fayolle sont enfin propices au maintien et au développement des espèces rares de faune et de flore.

2 - SUR LE MILIEU HUMAIN

IMPACTS

Dans les zones urbaines, le PLU prend en compte l'état existant du bâti et tend à le préserver ; de ce fait, l'impact sur le paysage des bâtiments sera limité puisqu'il respecte les formes urbaines.

Les nouvelles constructions se feront dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ainsi l'implantation s'inscrit dans la ville elle-même et non dans des zones d'extension éloignées. La seule opération « neuve » est l'extension mesurée de la zone d'habitat du hameau de la Garenne. Le programme de logements sur les franges ferroviaires constitue une opération de reconquête d'une friche urbaine. L'urbanisation nouvelle des franges, la construction dans le village d'Hennemont de nouveaux logements pour répondre aux besoins en logements pour familles des militaires, ainsi que la possibilité d'assurer le renouvellement urbain permettront le maintien, voire une légère augmentation, de la population et pourront compenser les phénomènes de renouvellement, décohabitation entre autre. Ainsi les programmes de logements devraient aboutir à la création de près de 550 logements dont 350 sociaux pour tendre aux 20% des résidences principales exigés par la loi SRU ;

MESURES DE COMPENSATION

Le découpage entre les différents quartiers dans le PLU permet de préserver les caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères de chaque entité.

Des éléments architecturaux remarquables repérés au niveau du diagnostic territorial par un inventaire architectural ont été reportés au plan de zonage et sont à protéger en vue de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti de Saint-Germain-en-Laye.

La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs.

Des éléments du paysage et des parcours piétonniers, reportés au plan de zonage, participent au maintien du caractère verdoyant de la ville, favorisent les déplacements doux et sécurisés des habitants et contribuent à leur qualité de vie.

La limitation des hauteurs, des règles d'implantation et d'aspect extérieur des constructions ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer des harmonies entre futures constructions et le bâti existant.

C'est pourquoi ont été réalisés un cahier de recommandations architecturales, un cahier de recommandations paysagères, enfin un cahier sur la Haute Qualité Environnementale (HQE), qui permettent d'inciter à des opérations de qualité sur le territoire communal.

Le règlement des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques a cherché également à réglementer via l'article 11 l'aspect extérieur des constructions de façon à permettre des expressions architecturales intéressantes par une plus grande liberté par rapport aux règles du POS (liberté dans la forme des toitures alors qu'au POS le règlement de la forme des toitures était strict...). Dans le même temps, une attention particulière a été portée aux aménagements défigurant les bâtiments (antennes, cheminées...). Enfin, la palette de couleurs édictée par la commune reste la référence permettant ainsi une continuité avec l'existant et une qualité qui ne pourra que valoriser l'espace bâti de la commune.

3 - SUR L'HABITAT

IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION

Saint-Germain-en-Laye est une ville d'équilibre qui a comme ambition de développer une qualité de vie en direction de toutes les catégories de population en renforçant la qualité de l'environnement naturel urbain et en privilégiant le développement durable.

La commune ne dispose pas d'un foncier libre urbanisable. Seule une petite zone à proximité du site de la Garenne pourra accueillir quelques logements pour les besoins du SIAAP. Les nouvelles constructions d'habitat ne concerneront donc que quelques parcelles disséminées dans les zones urbaines existantes et présentant des opportunités foncières.

Le maintien dans la majorité des zones urbaines mixtes de règles de densité et de morphologie cohérente à l'existant, et qui ne visent donc pas à densifier la commune, ne devrait pas créer de sur densité et ainsi limiter l'impact sur l'environnement.

C'est pourquoi, dans les zones urbaines mixtes, les règles d'implantations imposées aux constructions ont veillé à édicter des bandes de constructibilité pour consolider les espaces urbanisés, éviter l'étalement en vue d'une utilisation économe de l'espace et afin de préserver les cœurs d'îlots.

Cependant, il s'agissait également de prendre en compte l'objectif de stabilisation de la population, voire sa légère augmentation, l'amélioration et l'extension limitée des constructions existantes, pour répondre aux normes de confort et aux besoins des familles. C'est pourquoi, le règlement des zones urbaines mixtes a envisagé des possibilités d'extensions des constructions existantes dans la limite de la SHON autorisée par le règlement de la zone et sans réduire les marges d'isolement existantes.

L'opération de construction des franges ferroviaires, les opérations de renouvellement urbain de la Maison Verte et de la rue Saint-Léger ainsi que les opérations de constructions neuves dans les enclaves disponibles présentent quant à elles des opportunités. Ainsi leurs programmes de logements devraient aboutir à la création de près de 550 logements permettant une stabilisation, voire une légère augmentation de la population saint-germanoise (sachant que le diagnostic a mis en évidence la nécessité de créer des logements pour abriter un même nombre d'habitants).

Les programmes de logements cherchent à renforcer la mixité sociale sur la commune et à conforter la diversité de l'offre de logements. Ainsi, les opérations diffuses peuvent comporter 190 logements sociaux, le programme de logements des franges ferroviaires comportera des logements sociaux, le programme de la Maison Verte de 160 logements dont une centaine de logements sociaux (Prêt Locatif à usage social, prêt locatif social...), 60 logements en accession à la propriété libre et sociale. Le programme de la rue Saint-Léger sera d'environ 60 logements dont des logements sociaux et aussi des logements destinés aux primo-accédants.

Les opérations multiples qui seront réalisées dans le reste de la ville comporteront également un pourcentage de 20% de logements sociaux.

Les programmes d'habitat doivent préserver les caractéristiques et la typologie de logements pour l'équilibre de la population dans chaque zone.

4 - SUR L'ESPACE AGRICOLE

IMPACTS

Une petite partie de la zone agricole de la Plaine de la Jonction qui ne correspond pas réellement à une activité agricole, a été classée dans le présent PLU en secteur naturel (Ne) pour le lycée agricole

Les activités équestres et la ferme d'Hennemont ont été inscrites en secteur Ns₁, secteur dédié aux activités sportives, dans le PLU.

Au nord et à l'ouest de la zone UL, entre l'autoroute A 14 et sa bretelle d'accès, un espace résiduel a été réservé partiellement en zone UL pour permettre l'extension très limitée de la zone d'activité existante et le reste suivant le tracé de la bretelle, classé en N pour permettre sa réalisation.

Dans la plaine d'Achères, les contours de la zone agricole prennent en compte les constructions existantes et leur possibilité de s'étendre en cas de besoin. Ainsi à côté du hameau de la Garenne (zone UEb) a été prévue une extension dans son prolongement (zone AUa).

De plus, pour permettre la pérennisation et l'extension des activités situées dans la zone agricole, liées à la station d'épuration des eaux, et par mesure de cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, deux secteurs ont été créés (UN et UN1).

La zone non boisée, comprise entre la forêt, à l'est du hameau de la Garenne et l'ouest de la station d'épuration, a été classée en zone naturelle Nc afin de permettre, après dépollution des sols préalable à l'éventuelle exploitation des gisements de sable et graviers, un traitement paysager de ce secteur.

MESURES DE COMPENSATION

La zone agricole a été étendue au nord de la zone UL et classée en zone naturelle N afin de préserver la lisière de forêt et de compenser la partie au nord et à l'ouest de cette même zone qui intégrait l'urbanisation pré-existante.

Les terrains situés à l'est de la route des Princesses sont reclassés en zone agricole afin de leur permettre de retrouver, à terme, leur vocation initiale.

L'espace réservé pour l'extension limitée du hameau de la Garenne est compensé par le classement de la zone localisée à l'ouest en zone naturelle stricte (N) dans le PLU afin de préserver cet espace naturel, tampon entre la RN 184 et la plaine.

Enfin, le secteur Nc naturel, situé au nord-ouest de la commune devra faire l'objet d'un aménagement paysager ou forestier après dépollution préalable et exploitation éventuelle des gisements de sable et graviers.

5 - SUR LES ACCES ET DESSERTES

IMPACTS

La requalification de la dalle du Bel-Air devrait à terme générer des déplacements vers la dalle redevenue attractive et ses commerces redynamisés. Ses besoins en accès et desserte pourraient ainsi s'accroître. L'urbanisation future de la zone des franges ferroviaires au nord du territoire aura un impact sur un secteur au trafic automobile déjà très dense (RN 184 vers RN 13, sortie de ville...). De plus, il conviendra de relier ce nouvel espace urbain aux bâtiments existants de l'autre côté de la voie ferrée ainsi que vers la place Frahier.

La requalification du parc de la Maison Verte va créer environ 160 logements, ce qui va générer des trafics de voitures. Toutefois les voies de desserte du secteur : la rue Saint-Léger élargie, le boulevard de la Paix et la rue des Lavandières entre autres, sont suffisamment calibrés pour recevoir ces nouveaux flux.

L'aménagement du carrefour du Bel Air va avoir des impacts sur l'accès et les dessertes au niveau du quartier mais aussi à l'échelle communale. Ces impacts seront quoiqu'il en soit positifs, ne nécessitant pas de mesures de compensation. La configuration actuelle du carrefour du Bel Air ne permet plus l'écoulement du trafic et est très dangereuse du point de vue de la sécurité routière car elle ne permet pas de décongestionner les flux de trafic arrivant des grands axes (RN 13 et RN 184). Les circulations piétonnes et cyclistes sont dangereuses puisqu'elles ne peuvent traverser dans cet espace routier très contraint et désorganisé. De plus, la passerelle de liaison réalisée par la ville pour relier le quartier du Bel Air au centre ville et la forêt, débouche au sud de ce carrefour. Il convient donc de sécuriser les itinéraires dans le carrefour.

MESURES DE COMPENSATION

Le projet de requalification de la dalle du Bel-Air organise par ses aménagements des accès essentiellement piétons. Ainsi, au nord-est le centre commercial va être ouvert afin de favoriser la perception mais aussi les cheminements piétons entre le coteau et le centre urbain du Bel-Air et la rue de l'Aurore. De plus, une passerelle aérienne de part et d'autre de la dalle pourrait être créée afin de tourner le centre vers l'ouest du quartier du Bel-Air. Enfin une attention particulière sera portée sur le cheminement des personnes à mobilité réduite par des aménagements appropriés.

L'aménagement de la zone mixte des franges ferroviaires prévoit des aménagements d'accès et de desserte pour compenser le nouveau trafic généré. Déjà, la ligne de la Grande Ceinture remise en service apporte une bonne desserte au projet et permettra de réduire l'utilisation de la voiture pour les occupants des logements mais aussi les employés des bâtiments d'activités. De plus, un passage sous voie ferrée est réalisé, permettant de relier la zone qui sera aménagée avec le reste du secteur. Par ailleurs, une nouvelle voie desservant l'opération sera créée, parallèle à la voie ferrée ; elle desservira le secteur et devra être connectée au nord à la RN 184. Ainsi l'impact de l'aménagement sera plus léger et les accès et dessertes facilités et sécurisés.

L'enfouissement de la portion de la RN184 entre la résidence de la Sablière jusqu'à sa jonction en souterrain avec la RN13, s'il pouvait être à terme réalisé, permettrait en outre l'allègement du trafic en surface et faciliterait les échanges piétons. De plus, le redimensionnement du carrefour devra envisager un aménagement de qualité, avec de larges trottoirs et des espaces sécurisés pour les piétons et les cyclistes.

Sur tout le territoire, afin de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes, améliorer la fluidité du trafic et préserver l'espace urbain, l'article 3 du règlement et l'article 12 dans toutes les zones, réglementent les conditions de desserte et d'accès à partir de la voie publique : les places de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La volonté de promouvoir et développer le mode de déplacements doux, les cheminements et voies cyclables existants et à créer ont été insérés sur les plans de zonage du PLU.

6 - SUR LE STATIONNEMENT

IMPACTS

Les projets de logements que sont ceux de la Maison Verte, de la rue Saint-Léger, le projet d'implantation mixte habitat/activités sur les franges ferroviaires vont générer des besoins en stationnement pour les habitants et les actifs.

La volonté affirmée de valoriser la structure économique du territoire et de veiller au développement d'un pôle touristique doit s'accompagner d'une politique de stationnement afin de gérer les flux automobiles (voitures particulières, bus...) générés par cette nouvelle attractivité.

Le développement des pistes cyclables au plan communal et intercommunal va produire des besoins en place de stationnements des deux roues.

MESURES DE COMPENSATION

Pour les projets de logements que sont ceux de la Maison Verte, de la rue Saint-Léger, le projet d'implantation mixte habitat/activités sur les franges ferroviaires ainsi que pour le reste des zones urbaines mixtes et spécifiques, les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) sont exigeantes pour ne pas voir l'espace public encombré d'un stationnement qui peut être géré sur la parcelle. Par exemple, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements à la Maison Verte, le stationnement sera intégré en soubassement des constructions afin de laisser les espaces extérieurs libres de recevoir des aménagements paysagers.

Afin de développer l'utilisation des modes de déplacements doux, le règlement oblige dans l'article relatif au stationnement (article 12) la réalisation de locaux destinés à recevoir des cycles dans les bâtiments collectifs. De même, le règlement impose des aires de stationnement pour les deux roues dans tout équipement recevant du public.

Afin de gérer les flux générés par la fréquentation des équipements culturels, liés au tourisme et aux loisirs permis par la richesse du patrimoine historique et naturel de la commune, il s'agit également de veiller, via le zonage et le règlement, à la diversification de l'offre de stationnement, tant pour les visiteurs individuels que pour les cars de tourisme. La création d'aires de stationnement dans le futur parking des Loges ainsi que la réorganisation du parc de stationnement de la piscine compenseront cet impact.

7 - SUR LE PAYSAGE

IMPACTS

Dans le cadre de la révision du POS, la majorité des espaces boisés classés a été maintenue dans la volonté de préserver le paysage verdoyant de la commune. Cependant certains d'entre eux, ne correspondant pas à la réalité du terrain, ont été supprimés. Dans le secteur du village d'Hennemont, la trame EBC était au POS, implantée sur la totalité de la parcelle et à proximité immédiate des bâtiments. Or, il n'y a pas de boisement de qualité dans une bande de 30 m à partir des façades ni sur les emprises de circulation ni sur les espaces de stationnement. C'est pourquoi sur une bande de 30 m autour du bâti ainsi que sur l'emprise des voies et des aires de stationnement, la trame EBC a été retirée pour notamment permettre l'évolution du bâti existant ainsi que la construction de nouveaux logements tout en respectant cet environnement de qualité.

Dans le secteur du Château du Val, un EBC a été modifié car il ne correspondait pas au boisement existant. Il sera compensé. L'EBC situé sur la Terrasse de Le Nôtre a été supprimé au profit d'alignements d'arbres protégés correspondant, ainsi, à la réalité du site.

MESURES DE COMPENSATION

Assurer la protection des espaces verts dans le souci de conserver le caractère verdoyant de la commune qui contribue à la qualité du paysage urbain et naturel et améliore le cadre de vie est un des objectifs du PLU. Ainsi, des éléments paysagers à préserver ont-ils été inscrits au plan de zonage ; de même, les arbres remarquables et les alignements d'arbres repérés (également au plan de zonage) font l'objet d'une protection particulière.

Les prescriptions édictées au niveau du règlement (article 13) pour les éléments du Paysage à Préserver définissent les conditions dans lesquelles les espaces peuvent être aménagés.

Les parcs plantés ont également été inscrits en éléments paysagers à préserver, pour assurer leur pérennité.

Le présent PLU a cherché à préserver et à mettre en valeur le paysage des coteaux et à protéger le caractère boisé des quartiers à proximité de la forêt. Ainsi, les parcs boisés du quartier Alsace-Pérelle (en limite de forêt), du lotissement des Charmettes (sur le coteau nord) ainsi que les espaces plantés des coteaux sud ont-ils été inscrits au plan de zonage en espace paysager. De même, un espace boisé classé situé en fond de parcelles, entre les rues St Léger, de la Vieille Butte et du Bas Huet a été ajouté au zonage par rapport au POS, afin de protéger le coteau et la falaise, et ainsi préserver les vues sur la vallée.

Cette recherche de la préservation et de mise en valeur des éléments du paysage a été poursuivie dans le secteur du Château du Val. Situé en lisière de forêt, il possède des espaces verts de qualité. Construit dans une emprise de la forêt, ce secteur est caractérisé par une forte présence d'arbres forestiers remarquables dont la préservation est indispensable.

Dans le même secteur, comme précisé ci-dessus, le tracé de l' EBC a été modifié pour correspondre à la réalité du terrain .

Dans le secteur d'Hennemont,. dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, les EBC au sud du village ont été confortés par un classement en zone naturelle N tel que reportée au plan de zonage. Un espace paysager à protéger a été inscrit dans l'espace central du village.

Les EBC du POS ont été maintenus de part et d'autre de la RN 13 afin d'affirmer le principe d'une coulée verte, et atténuer les nuisances sonores occasionnées par cette voie de transit.

Des prescriptions strictes relatives à la plantation d'arbres, à la division des surfaces réservées au stationnement, à l'emploi de revêtements perméables et végétalisés, sont imposées pour réduire l'impact des aires de stationnement sur le paysage naturel.

8 - SUR L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS

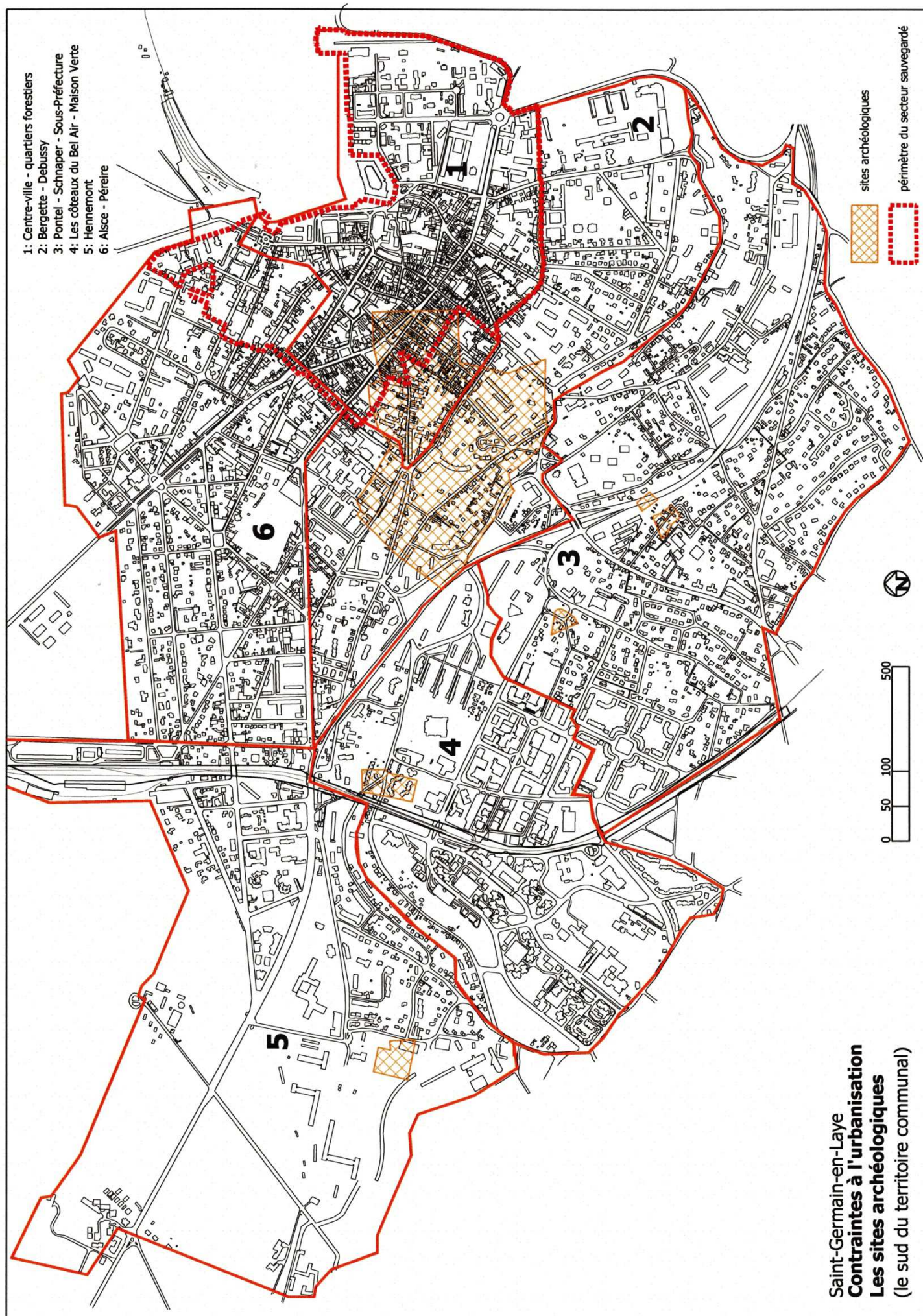
IMPACTS

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux.

MESURES DE COMPENSATION

Une attention particulière a été portée à la réglementation de l'assainissement afin de veiller au respect de la législation et au non rejet, dans le réseau collectif, d'eaux polluantes ou d'eaux pluviales issues d'aires de stationnement.

La ville poursuit par ailleurs son engagement dans la démarche de Haute Qualité Environnementale, et son engagement sera productif d'effets durables si l'ensemble des habitants y participe. Un cahier de recommandations sur la HQE est proposé en annexe du règlement du PLU comme aide à l'élaboration des projets.

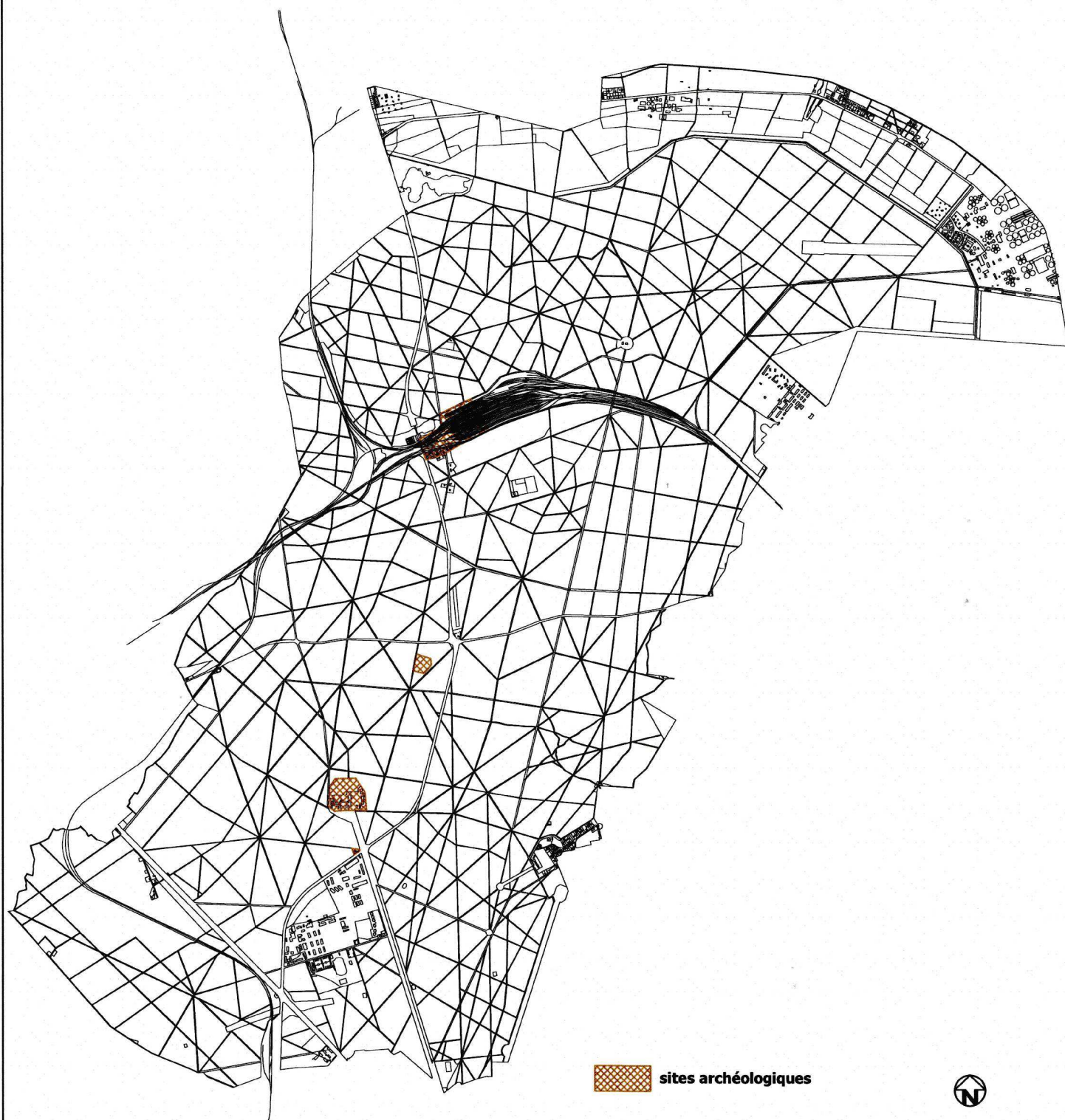


ANNEXES

1. Liste des sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie de l'Ile-de-France sur la Commune de Saint-Germain-en-Laye :

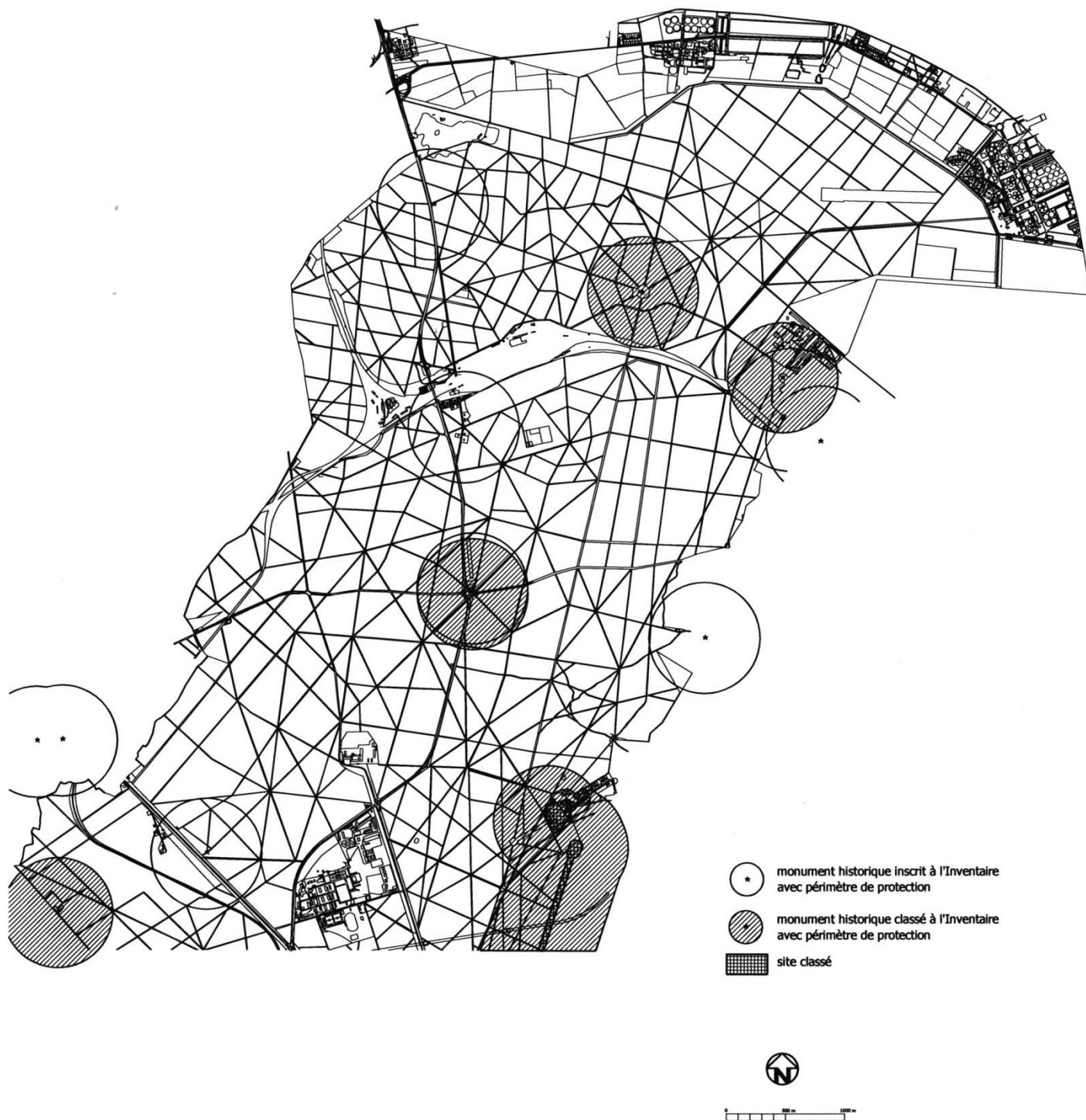
n° du site	Datation	Description	Nom du site
P 06	Néolithique	Polissoir fixe probable	Les deux Museaux, entre Etoile du Grand Veneur et la Croix de Noailles
H 01	Moyen Age Epoque Moderne	Anciennes églises paroissiales St Léger	Eglise St Léger, La Maison Verte (15bis à 19 rue du Maréchal Galliéni et rue de Boufflers)
H 02	Moyen Age Epoque Moderne	Caves	3 bis rue de la Paroisse
H 03	Moyen Age Epoque Moderne	Maladrerie	Ancien Hôtel Dieu en ville et 5, 7 et 9 cour Larcher
H 05	Moyen Age Epoque Moderne	Prieuré et église paroissiale	Eglise Saint Louis, place du Château
H 06	Moyen Age Epoque Moderne	Prieuré	Château d'Hennemont, les Platrières sud, rue du Président Roosevelt
H 07	Moyen Age Epoque Moderne	Ancienne Chapelle Sainte-Radegonde	Chapelle Sainte-Radegonde, 18 rue Schnapper (sur le mur longeant la rue Sainte-Radegonde)
H 08	Moyen Age Epoque Moderne	Motte castrale et château fort	Ancien château fort, les Platrières sud, Château d'Hennemont
H 09	Moyen Age Epoque Moderne	Cimetière médiéval et chapelle moderne	Ancien cimetière, place du Marché Neuf
H 13	Moyen Age Epoque Moderne	Enceinte urbaine	Enceinte urbaine, rues de Paris, du Vieux Marché et de Poissy

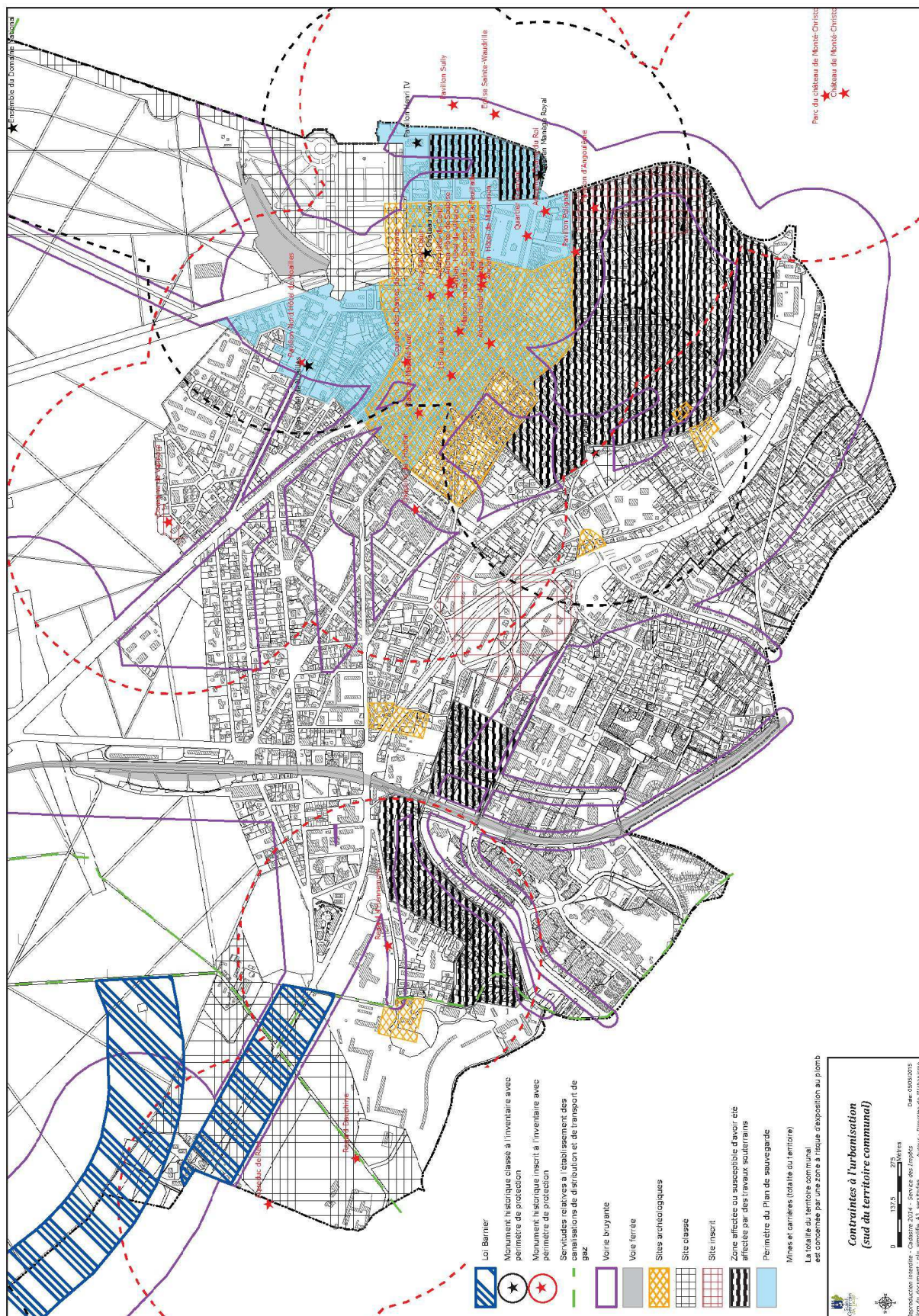
Saint-Germain-en-Laye
Contraintes à l'urbanisation
Les sites archéologiques
(le nord du territoire communal)



H 14	Moyen Age Epoque Moderne	Château fort	Château Vieux, musée des Antiquités Nationales
H 16	Moyen Age Epoque Moderne	Cave	42, rue du Maréchal Joffre
H 17	Antiquité	Occupation antique	Gare d'Achères-Triage 2 A l'emplacement de l'ancienne gare
H 18	Haut Moyen Age	Cimetière mérovingien	Le Clos Moisy 1, rue de Feuillancourt
H 19	Moyen Age Epoque Moderne	Prieuré	Feuillancourt, place de la Fontaine Sainte Catherine, rue Bonnemain
H 22	Moyen Age	Caves	Restaurant l'Aigle d'Or, rue de l'Aigle d'Or, rue Saint-Louis
H 26	Moyen Age Epoque Moderne	Chapelle	Chapelle Saint-Fiacre, les Loges, le Pas du Roy, Maison de la Légion d'Honneur
H 34	Haut Moyen Age Moyen Age	Cimetière mérovingien ou médiéval	La Mare des Loges, Etoile des Six Chiens, ancienne hôtellerie des Laye
H 35	Age du Fer	Occupation de l'Age du Fer	Gare d'Achères-Triage 1 Gare d'Achères Triage

Saint-Germain-en-Laye
Contraintes à l'urbanisation
Les sites et monuments
inscrits et classés
 (le nord du territoire communal)





COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - LE REGLEMENT



Approbation du PLU par délibération du : 18 octobre 2005	Mise à jour n°1 constatée par arrêté municipal du : 18 juin 2008
Approbation de la modification n°1 par délibération en date du : 12 novembre 2009	Approbation de la révision simplifiée n°1 par délibération du : 11 avril 2013
Approbation de la modification n°2 par délibération en date du : 11 juillet 2013	Mise à jour n°4 constatée par arrêté municipal du 22 avril 2014
Dossier de modification n°3 soumis à approbation du Conseil municipal lors de la séance du 24 septembre 2015.	

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

Définitions	7
-------------------	---

TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES 13

Chapitre 1 Zone UA	14
article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites	15
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	16
Article UA3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	17
Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	18
Article UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles	19
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article UA9 : Emprise au sol des constructions	21
Article UA10 : Hauteur des constructions	21
Article UA11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	23
Article UA12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	26
Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	28
Chapitre 2 Zone UB	30
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	31
Article UB3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	32
Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	33
Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles	34
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UB9 : Emprise au sol des constructions	36
Article UB10 : Hauteur des constructions	36
Article UB11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	37
Article UB12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	40
Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	42
Chapitre 3 Zone UC	44
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	46
Article UC3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	47
Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	47
Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles	48
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	48
Article UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
Article UC9 : Emprise au sol des constructions	50
Article UC10 : Hauteur des constructions	51

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	51
Article UC12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	55
Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	58
Chapitre 4 Zone UD	60
Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	63
Article UD3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	64
Article UD4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	65
Article UD5 : Superficie minimale des terrains constructibles	66
Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article UD9 : Emprise au sol des constructions	67
Article UD10 : Hauteur des constructions	68
Article UD11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	69
Article UD12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	72
Article UD13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	75
Chapitre 5 Zone UE	77
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites	78
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	80
Article UE3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	81
Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	81
Article UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles	82
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	84
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	85
Article UE9 : Emprise au sol des constructions	85
Article UE10 : Hauteur des constructions	85
Article UE11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	86
Article UE12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	89
Article UE13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	91
Chapitre 6 Zone UF	93
Article UF1 : Occupations et utilisations du sol interdites	94
Article UF2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	95
Article UF3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	96
Article UF4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	96
Article UF5 : Superficie minimale des terrains constructibles	97
Article UF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	98
Article UF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	99
Article UF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	99
Article UF9 : Emprise au sol des constructions	100
Article UF10 : Hauteur des constructions	100
Article UF11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	100
Article UF12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	104
Article UF13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	106
Article UF14 : Coefficient d'occupation du sol	108
Chapitre 7 Zone UJ	109
Article UJ1 : Occupations et utilisations du sol interdites	110
Article UJ2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	111
Article UJ3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	112
Article UJ4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	112
Article UJ5 : Superficie minimale des terrains constructibles	113

Article UJ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	114
Article UJ7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	114
Article UJ8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	115
Article UJ9 : Emprise au sol des constructions	115
Article UJ10 : Hauteur des constructions	115
Article UJ11 : Aspect extérieur des constructions aménagement de leurs abords	115
Article UJ12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	118
Article UJ13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	119
Article UJ14 : Coefficient d'occupation du sol	120
Chapitre 8 Zone UL	121
Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites	122
Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	123
Article UL3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	124
Article UL4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	124
Article UL5 : Superficie minimale des terrains constructibles	125
Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	126
Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	126
Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	127
Article UL9 : Emprise au sol des constructions	127
Article UL10 : Hauteur des constructions	128
Article UL11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	128
Article UL12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	131
Article UL13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	133
Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol	134
Chapitre 9 Zone UN	135
Article UN1 : Occupations et utilisations du sol interdites	136
Article UN2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	136
Article UN3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	137
Article UN4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	138
Article UN5 : Superficie minimale des terrains constructibles	139
Article UN6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	139
Article UN7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	139
Article UN8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	140
Article UN9 : Emprise au sol des constructions	140
Article UN10 : Hauteur des constructions	140
Article UN11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	140
Article UN12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	143
Article UN13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	143
Article UN14 : Coefficient d'occupation du sol	144
Chapitre 10 Zone US	145
Article US1 : Occupations et utilisations du sol interdites	146
Article US2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	146
Article US3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	147
Article US4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	147
Article US5 : Superficie minimale des terrains constructibles	148
Article US6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	149
Article US7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	149
Article US8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	150

Article US9 : Emprise au sol des constructions	150
Article US10 : Hauteur des constructions	150
Article US11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	150
Article US12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	153
Article US13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	153
Article US14 : Coefficient d'occupation du sol	154

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **155**

Zone Aua	156
Article AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites	157
Article AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	157
Article AUa3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	158
Article AUa4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	158
Article AUa5 : Superficie minimale des terrains constructibles	160
Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	160
Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	160
Article AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	161
Article AUa9 : Emprise au sol des constructions	161
Article AUa10 : Hauteur des constructions	161
Article AUa11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	161
Article AUa12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	164
Article AUa13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	166
Article AUa14 : Coefficient d'occupation du sol	167

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **168**

Zone A	169
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	170
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	170
Article A3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	171
Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	172
Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles	173
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	173
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	173
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	173
Article A9 : Emprise au sol des constructions	174
Article A10 : Hauteur des constructions	174
Article A11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	174
Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	177
Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger	177
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol	178

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES **179**

Zone N (ESPACES NATURELS ET FORESTIERS SENSIBLES)	180
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	181
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	181

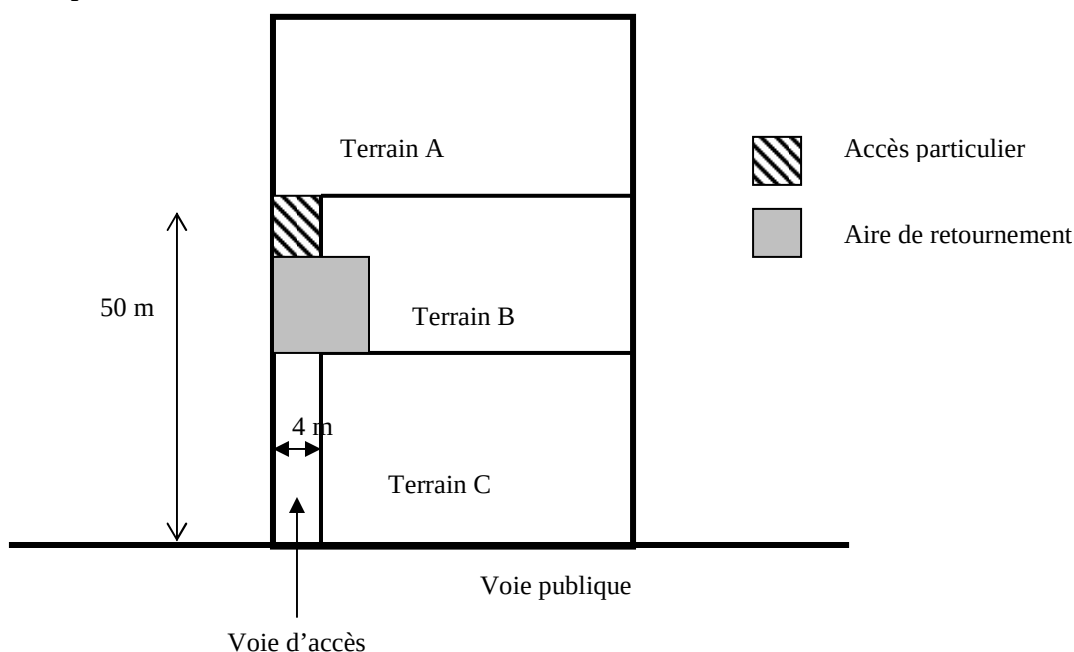
Article N3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public _____	183
Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux _____	184
Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas d'assainissement individuel _____	185
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques _____	185
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives _____	186
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	187
Article N9 : Emprise au sol des constructions _____	187
Article N10 : Hauteur des constructions _____	188
Article N11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords _____	189
Article N12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement _____	191
Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes et éléments paysagers à protéger _____	191
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol _____	193
ANNEXES	194
1. Monuments historiques et Sites classés ou inscrits	195
2. Liste des bâtiments ou éléments remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme	199

Définitions

A

ACCES

- l'accès est l'élément qui permet l'entrée sur une parcelle à partir de la voie publique ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'accès doit permettre aux véhicules d'entrer et sortir sur la voie publique en satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



ACTIVITE (BATIMENT OU CONSTRUCTION A DESTINATION D')

- bâtiment ou construction destiné à l'exercice d'une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements.

ALIGNEMENT

- L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE

- construction ou bâtiment contigu ou séparé d'une construction principale, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

ARBRE DE HAUTE TIGE

- arbre feuillu ou résineux dont la hauteur atteint au moins 15m à l'âge adulte.

B

BAIE

- Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.

Un châssis de toit est assimilé à une baie pour l'application des règles d'implantation.

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture à châssis fixe muni d'un vitrage non transparent
- une porte pleine

BANDE CONSTRUCTIBLE

- Il s'agit de la portion de terrain, dont la profondeur est mesurée depuis la limite des voies et emprises publiques dans laquelle les constructions sont autorisées.

C

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol (voir ce mot) des constructions et la superficie totale de l'unité foncière.

COMBLES

- partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

- la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DIVISION DE PROPRIETE

- sont considérées comme terrains issus d'une division les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

La division d'une propriété en plus de 2 lots (4 dans le cas d'un partage successoral) relève de la procédure de lotissement, au sens des articles R315.1 et 2 du code de l'urbanisme.

Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

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 (SDP) déjà construite sur l'autre partie issue de la division.

E

EGOUT DU TOIT

- égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au niveau de l'acrotère.

EMPRISE PUBLIQUE

-
- Constituent notamment des emprises publiques :
 - les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc.
 - ou artificiels tels que voies ferrées, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc..
-
- Au surplus, il s'agit de tous les autres biens appartenant à une personne publique ou bien à l'un des ses établissements publics et:
 - soit mis à la disposition du public,
 - soit affectés à un service public,
 - soit ouverts au public,
 - quel que soit leur régime juridique.

EMPRISE AU SOL

- projection verticale au sol des constructions, y compris des annexes. Sont exclus les éléments de modénature et les débords de toiture inférieurs à 30cm, les sous-sols enterrés ainsi que, sous certaines conditions, les dalles terrasses végétalisées recouvrant les aires de stationnement.

ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction de protection du mur support, d'uniformisation des parois de maçonnerie, et de finition esthétique des façades.

ESPACES BOISES CLASSES

- catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ELEMENT PAYSAGER A PROTEGER

- éléments de paysage, construction, accessoires ou décors, arbres remarquables ou en alignement, espaces paysagers, perspectives visuelles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, conformément à l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme.

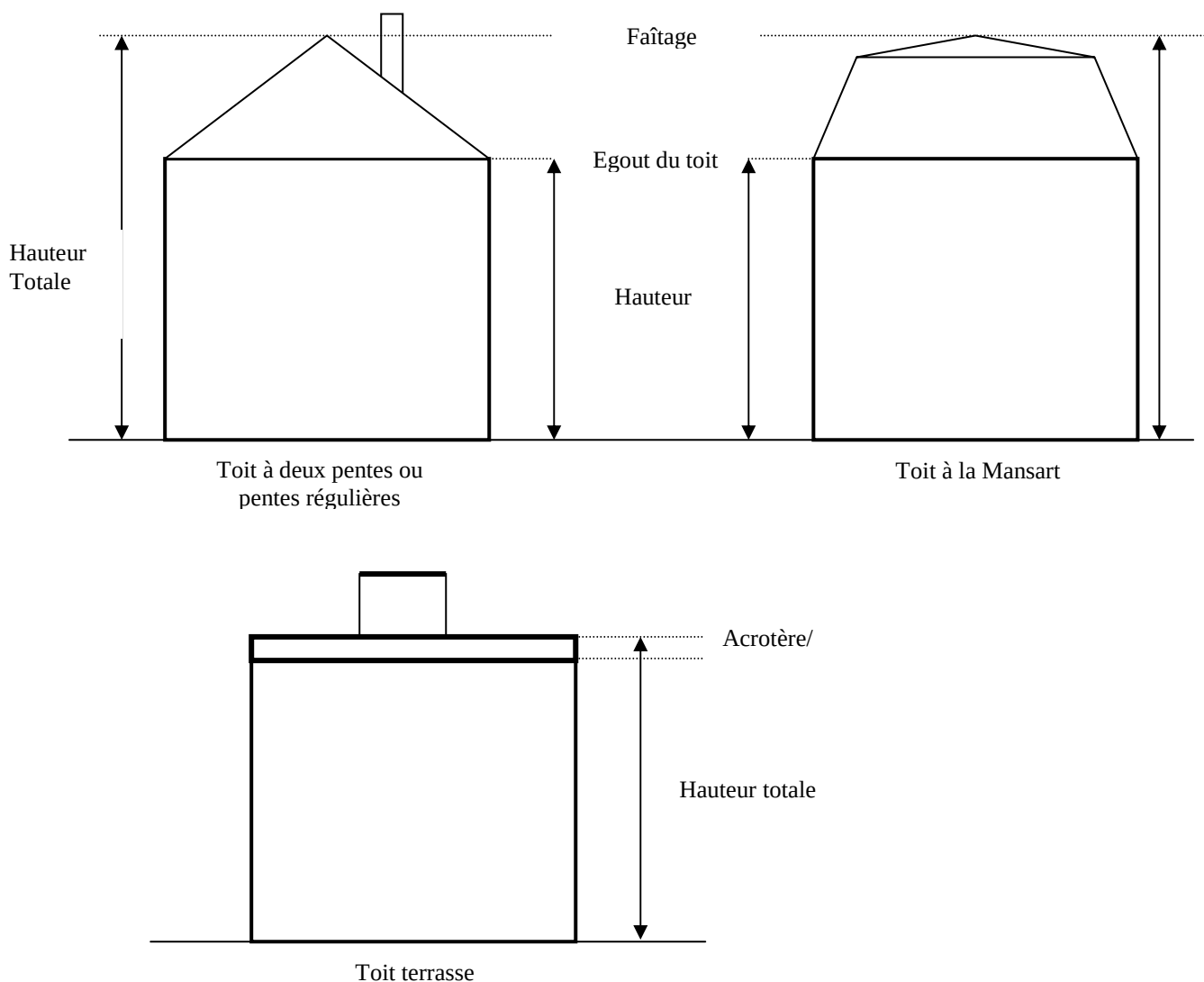
H

HAUTEUR

- la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (existant avant travaux) et l'égout du toit pour les toitures à pente uniforme ou les toitures à la Mansart. Dans le cas des toitures terrasses, l'acrotère se substitue à l'égout du toit.

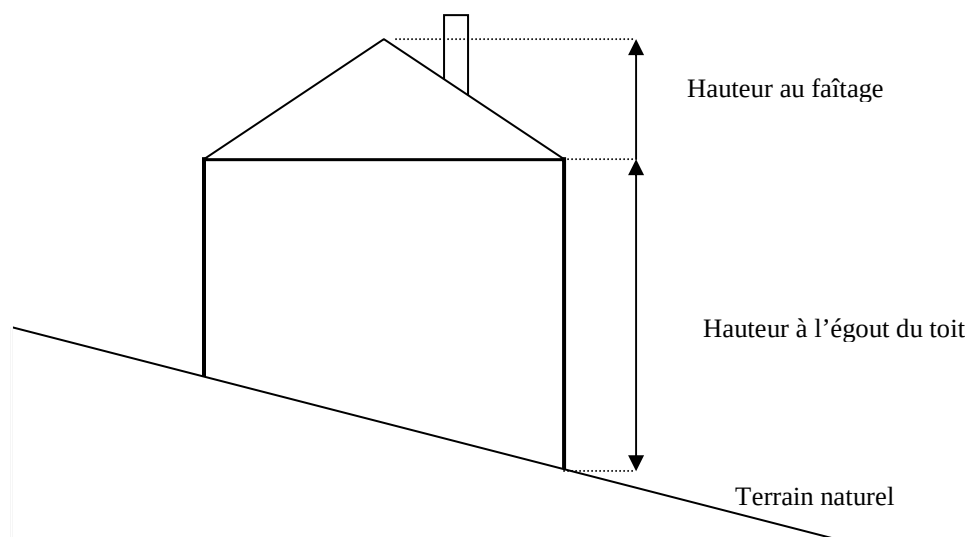
la hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le faîtage ou l'acrotère du bâtiment, Ne sont pas pris en compte pour définir ces hauteurs :

- les balustrades et garde-corps à claire voie,
- les parties ajourées des acrotères,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques et machineries d'ascenseur,
- les accès aux toits terrasses,



HAUTEUR SUR TERRAIN EN PENTE

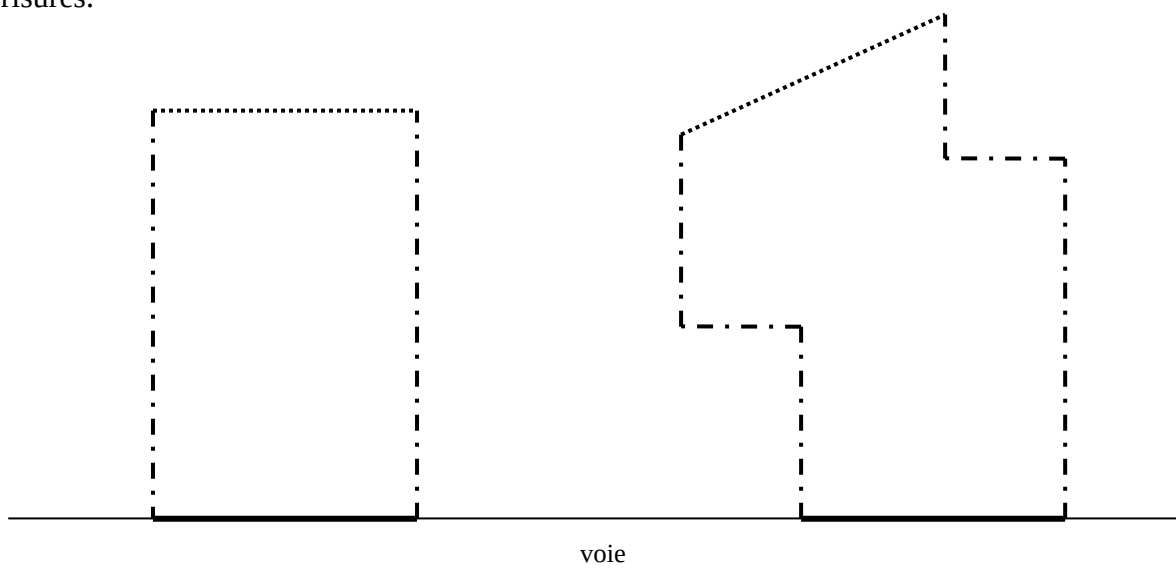
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.



L

LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

- constituent les limites séparatives latérales les limites qui aboutissent à la voie. Lorsque la morphologie du terrain est plus complexe, il faut considérer comme limite latérale tout coté du terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



· - - - - Limites séparatives latérales

P

PIECES SECONDAIRES

Sont considérées comme pièces secondaires :

- Toilettes, chaufferie, couloir, cage d'escalier.

Toutes les autres pièces sont considérées comme principales.

PROPRIETE

- une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière*.

S

SOL FINI

- c'est le niveau de sol après travaux.

T

TERRAIN NATUREL

- terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des bâtiments.

U

UNITE FONCIERE

- Voir *propriété*.

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES

Chapitre 1

Zone UA

Présentation des enjeux de la zone

La zone UA correspond à l'espace urbain central de la ville de St Germain en Laye, hors PSMV, contigu au secteur sauvegardé. C'est une zone où se regroupent les fonctions urbaines d'habitat, d'équipements, d'activités artisanales et tertiaires, et de commerces.

Il s'agit donc d'une zone à vocation mixte. Son bâti est caractéristique du centre-ville, et présente un aspect dominant dense et minéral. Les constructions y sont raisonnablement élevées et sont implantées avec un alignement visuel et en ordre continu (« front bâti »).

Il convient d'en affirmer la fonction de centralité et de préserver le caractère et la morphologie du bâti existant, ainsi qu'une continuité avec le secteur sauvegardé, tout en permettant la restructuration de certains îlots, notamment en y facilitant l'implantation de commerces et d'activités artisanales.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.

Les industries et dépôts de toute nature.

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.

L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

L'exploitation de carrières.

Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.

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.

La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés dans la zone UA (détails en annexe n°2) :

7, rue Armagis	AI 43	Maison 1900
15, rue Armagis	AI 40	Niche, vierge peinte
42, rue Henri Bertrand	AD 95	Bâtiment 19 ^{ème} en pierres meulières
30 à 34, rue Bonnenfant	AI 702	Ecole Bonnenfant - Bâtiment 19ème
46, rue Bonnenfant	AI 708	Immeuble 18 ^{ème}
8, rue de Breuvery	AC 190	Maison de ville, brique et pierres, balcon en fer forgé
54, rue Léon Désoyer	AC 186	Immeuble – Léon Carle – Fin 18ème
58, rue Léon Désoyer	AC 184	Immeuble pierres parements briques
72, rue Léon Désoyer	AC 172	Lycée Jean-Baptiste Poquelin
89/91, rue Léon Désoyer	AC 391 et 203	Immeuble et porche - restauration
113, rue Léon Désoyer	AC 418	Château d'eau
53, avenue du Maréchal Foch	AC 388	Immeuble 18 ^{ème}
63, avenue du Maréchal Foch	AC 158	Maison style « médiéval »
67, avenue du Maréchal Foch	AC 387	Ancien hôtel Tournemine Toitures à balustres
79, avenue du Maréchal Foch	AC 147	Lucarne « monte sac à grains »
88, avenue du Maréchal Foch	AD 111	Lucarne « monte sac à grains »
13, rue Grande Fontaine	AI 25	Maison – 18 ^{ème}
15, rue Grande Fontaine	AI 820	Immeuble et porche 18/19 ^{ème}
23, rue Grande Fontaine	AI 30	Deux immeubles – 19 ^{ème}
32, rue Grande Fontaine	AI 41	Portail à 2 battants en bois sculpté
37, rue Grande Fontaine	AI 37	Maison avec portes et fenêtres à vitraux
1 à 7, rue d'Hennemont	AC 165 à 168	Ensemble de bâtiments
9, rue d'Hennemont	AC 169	Immeuble
10, rue d'Hennemont	AC 386	Maison

46bis, rue du Maréchal Joffre	AI 3	Maison, clôture et communs
8bis, rue d'Ourches	AC 459	Dispensaire
11, rue Henri Robbe	AD 116	Portail en bois et fer forgé
2, rue Henri Robbe	AD 123	Immeuble avec fronton 18 ^{ème}
7, rue Henri Robbe	AD 103	Bâtiment
7/9, rue Saint-Jacques	AI 786	Niche 19 ^{ème}
6, rue Wauthier	AI 18	Hôtel des Trompettes du Roi
33, rue Wauthier	AI 787	Porte avec lucarne

ARTICLE UA2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** 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 à la date d'entrée en vigueur du PLU et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- 2.3 -** L'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, nonobstant les dispositions de l'article 14, à condition que les travaux soient réalisés dans le volume enveloppe de ces bâtiments et que, le cas échéant, ils améliorent l'aspect extérieur des constructions et leur intégration dans le site.
- 2.4 -** Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.
- 2.5 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.

- 2.6 - Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.7 - 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.
- 2.8 - 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.
- 2.9 - La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.
- 2.10 - 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 UA3 : 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 4 m, 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 - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.
- 3.3 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.4 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UA4 : 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.

EAUX PLUVIALES

- 4.5 -** 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.
- 4.6 -** 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 déssableur - débourbeur.

AUTRES RESEAUX

ELECTRICITE – GAZ – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- 4.7 -** 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.
- 4.8 -** Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

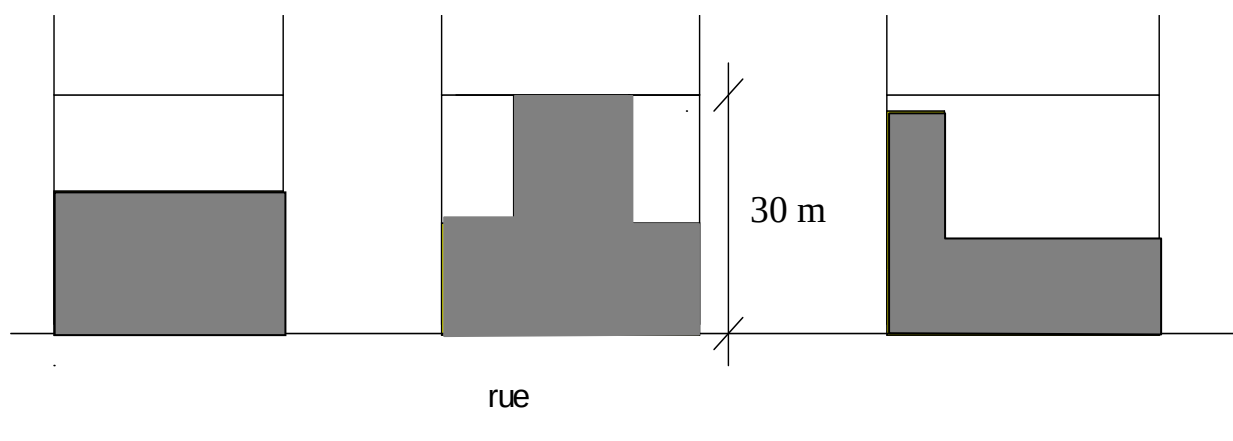
**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 -** Les constructions, autres que celles mentionnées à l'article 6.3, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer. Un retrait est possible, si l'une des constructions voisines est déjà en retrait. La nouvelle construction devra alors s'aligner sur cette dernière. Le front bâti à l'alignement de la voie devra être assuré par la mise en œuvre d'une clôture telle que définie à l'article 11.
- 6.2 -** Les constructions, autres que celles mentionnées à l'article 6.3, doivent être implantées dans une bande de 30 m maximum de profondeur, mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques.
- Au-delà de cette bande de 30 m, seules sont autorisées les constructions ou extensions, dont la hauteur totale n'excède pas 3 m, sauf nécessité de cohérence avec le bâti existant, et qui s'adossent à un bâtiment ou mur de clôture existant à la date d'entrée en vigueur du PLU et en bon état.
- 6.3 -** Les équipements publics et les équipements privés sanitaires et sociaux doivent être implantés :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit avec un retrait minimal de 5 m.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 -** Les constructions en façade sur rue seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Exemples d'implantations admises :



- 7.2 -** A l'arrière du front bâti, les constructions et parties de constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative devront respecter les règles relatives aux marges d'isolement.

- 7.3 -** Les équipements publics pourront s'implanter soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait ; dans ce cas les règles relatives aux marges d'isolement s'imposent.

- 7.4- 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 6 m.

Cette distance est réduite à 3 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 -** Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à 6 m.
Cette distance est réduite à 3 m, si les parties de construction en vis-à-vis ne

comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

- 8.2 -** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sanitaires et sociaux

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie totale du terrain.
- 9.2 -** La superficie des dalles terrasses recouvrant les aires de stationnement souterrain pourra être exclue du calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 0,60 m à partir du sol fini, qu'elles soient recouvertes de 0,50 m de terre au moins, qu'elles soient plantées, et qu'elles ne dépassent pas le tiers de la superficie non construite du terrain.
- 9.3 -** Dans toute la zone, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou toute autre règle qui lui serait substituée.
Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, le coefficient d'emprise au sol sera majoré de 25 %.
Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15 %
- 9.4 -** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sanitaires et sociaux.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 -** La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur de 2 m pourra être imposé, soit pour des motifs architecturaux, soit pour permettre une harmonisation avec les hauteurs des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain, soit, enfin, pour masquer des murs pignons existants en limite des parcelles voisines.
- 10.2 -** La hauteur totale des constructions ou extensions au-delà de la bande de 30 m ne pourra excéder 3 m, sauf nécessité de cohérence avec le bâti existant.
- 10.3** Dans toute la zone, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou

toute autre règle qui lui serait substituée.

Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, la règle de hauteur sera majorée de 25 %.

Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15 %

10.4 - La hauteur des équipements publics et des équipements privés sanitaires et sociaux est portée à 22 m. Une réduction de cette hauteur pourra être imposée pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat.

10.5 - 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.

ARTICLE UA11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieure à 3 m sous plafond, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction, afin d'assurer une proportion des façades permettant une continuité par rapport au secteur sauvegardé. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et extensions mentionnées aux articles 6.2 alinéa 2 et 10.2, sauf nécessité de cohérence par rapport au bâti existant

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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 et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. 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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

11.6 -Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc...).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - Clôtures

En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures seront composées :

- d'un mur plein surmonté d'un couronnement,
- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive,
- ou d'une grille, doublée ou non 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

11.8 - 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 UA12 : 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, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les constructions à usage de logements, il est exigé :

- un emplacement pour les studios
- deux emplacements pour les deux pièces et plus

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé

aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

- Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

50% des places de stationnement exigibles pour les logements devront être couvertes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif
Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe
Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe
Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,
gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux, augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose

la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

- 12.9** - Pour les équipements publics ou privés accueillant du public, devront être prévues des aires de stationnement pour les deux roues.
- 12.10** - 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.
- 12.11** - 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
- 12.12** - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.
- 12.13** - Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UA13 : 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. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie égale à 30% de la superficie totale du terrain.

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 ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées sur le plan de zonage, sont à préserver.

Chapitre 2

Zone UB

Présentation et enjeux de la zone

La zone UB localisée sur le plateau du Bel Air, regroupe en particulier les secteurs d'extension de la ville d'après-guerre.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, essentiellement collectif, qui accueille également des activités ainsi que des équipements de proximité.

Le bâti de la zone UB est caractérisé par une grande diversité des formes comme des fonctions (urbanisme sur dalle, hauteur des constructions), mais la morphologie de la zone demeure marquée par un caractère végétal et aéré nettement affirmé, et une grande liberté d'implantation des constructions surtout dans la partie des coteaux du Bel-Air.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- Un secteur UB proprement dit, correspondant à l'ancienne ZUP des coteaux du Bel Air,
- Un secteur UBa qui correspond à la ZAC du Centre Urbain du Bel Air,
- Un secteur UBb, qui correspond à l'aménagement de la rue Saint-Léger et du ru de Buzot, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement,
- Un secteur UBc qui correspond aux constructions groupées du secteur pavillonnaire de la ZAC des Coteaux du Bel-Air.

En termes d'objectifs, il convient de respecter la morphologie du tissu urbain existant dans les secteurs d'extension récente, de permettre à l'inverse dans cette zone un adoucissement des formes urbaines révolues dans le sens d'un rapprochement avec les tendances architecturales et urbaines contemporaines, et de permettre, conformément aux orientations du PADD, l'aménagement de la rue Saint-Léger autour du projet de mise en valeur du ru de Buzot ainsi que la redynamisation de la dalle du centre commercial du Bel Air (objets d'orientations d'aménagement).

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** 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.
- 1.4 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5 -** L'exploitation de carrières.
- 1.6 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.

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.

- 1.7 - Dans les secteurs UB et UBb,** la reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, sauf en ce qui concerne les équipements publics.

ARTICLE UB2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** 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 à la date d'entrée en vigueur du PLU et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- 2.3 - Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.
- 2.4 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans situé dans les secteurs UBa et UBc, et, dans les secteurs UB et UBb, en ce qui concerne les constructions postérieures à l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.5 - Pour le secteur UB, en ce qui concerne les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après cette date et depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sous réserve que la hauteur du nouveau bâtiment ne dépasse pas R+8 et que les autres règles du présent règlement soient respectées. 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 garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.7 - 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.
- 2.8 - 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.
- 2.9 - 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 UB3 : 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 4 m, 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 - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.
- 3.3 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- 3.4 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UB4 : 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 auprès 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.

EAUX PLUVIALES

- 4.5 - 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.
- 4.6 - 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*

- 4.7 - 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.
- 4.8 - Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

article supprimé

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**DANS LE SECTEUR UB**

- 6.1 - Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

DANS LE SECTEUR UBa

- 6.2 - Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

DANS LE SECTEUR UBb

- 6.3 - Les constructions s'implanteront conformément aux prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement.

DANS LE SECTEUR UBc

- 6.4 - Les constructions doivent être implantées dans les emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives. En cas de retrait les marges d'isolement s'imposent.

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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

DANS LE SECTEUR UBc

7.3 - Les constructions doivent être implantées dans les emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à 8 m.

Cette distance est réduite à 4 m, si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

8.2 - Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux.

DANS LE SECTEUR UBc

8.3 - Les constructions doivent être implantées dans les emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS UB ET UBa

9.1 - Sans objet

DANS LE SECTEUR UBb

9.2 - Les constructions devront s'implanter dans les emprises définies dans les orientations d'aménagement.

DANS LE SECTEUR UBc

9.3 - Les constructions doivent être implantées dans les emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR UB

10.1 - La hauteur des constructions ne peut dépasser la cote de 102,50 NGF et R+6. Toutefois en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU, il sera toléré une hauteur de R+8, dès lors que les travaux feront l'objet d'une autorisation dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre.

DANS LE SECTEUR UBa

10.2 - La hauteur des constructions ne peut dépasser la cote de 102,50 NGF et R+6.

10.3 - Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

DANS LE SECTEUR UBb

10.4 - La hauteur des constructions ne peut dépasser 8 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UBc

10.5 - La hauteur en tous points des constructions sera conforme à l'existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

DANS TOUTE LA ZONE

10.6 - 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.

ARTICLE UB11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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

Dans le secteur UBa, la hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieure à 3 m sous plafond, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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 environnantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 - Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc....).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - 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,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

11.8 - 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 UB12 : 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, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2- Pour les constructions à usage de logements, il sera exigé :

- un emplacement pour les studios,
- deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées

mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10 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.

12.11 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

- 12.12** Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.
- 12.13** 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes.
- 12.14** Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UB13 : 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. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie égale à 30% de la superficie totale du terrain.

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 ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées sur le plan de zonage, sont à préserver.

Chapitre 3

Zone UC

Présentation et enjeux de la zone

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'immeubles collectifs présentant de nombreux espaces verts qu'il convient de conforter et de protéger.

Elle évolue dans ses limites afin de mieux prendre en compte l'uniformité de la morphologie urbaine.

La zone UC comprend quatre secteurs :

- Un secteur UC proprement dit, recouvrant principalement le village d'Hennemont ainsi que la partie bordant le village de part et d'autre de la rue du Bas Huet et du Fer à cheval, le secteur entre la rue Schnapper et la RN13 y compris la partie de la vallée jusqu'à l'opération du parc de la Maison Verte de part et d'autre de la RN13 et une portion de la rue de Fourqueux et de la rue du Pontel partant du carrefour des quatre chemins .

- Un secteur UCa correspondant au parc de la Maison Verte qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

- Un secteur UCb correspondant à quelques pavillons situés boulevard de la Paix, ainsi qu'à une friche située derrière la rue de Fourqueux.

- Un secteur UCc correspondant à l'espace bâti entre la RN 184 et la voie ferrée à proximité de la place Frahier, et au site situé derrière la gare de la Grande Ceinture qui font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les règles nouvelles sont conçues dans le respect du tissu urbain existant. Elles sont également destinées à permettre la création d'un secteur nouveau à proximité de la Place Frahier dans le contexte de la réouverture de la ligne de Grande Ceinture ainsi que l'aménagement du Parc dit de la Maison Verte, aujourd'hui en friche, dans le respect du principe de mise en valeur du ru de Buzot.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** Sauf en zone UCc, la construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** La construction et l'extension de bâtiments à vocation 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.
- 1.4 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5 -** L'exploitation de carrières.
- 1.6 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.
- 1.7 -** Sauf en zone UCc dans laquelle la collecte est organisée par apport volontaire, 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.
- 1.8 -** **Dans le secteur UCc**, la reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- 1.9 -** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
 - Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone UC (détails en annexe n°2) :

35, rue de Bergette	AR 245	Portail
rue de la Croix de Fer	AR 223	Ensemble monumental, volumétrie complexe. 1900.
rue de la Croix de Fer / RN 13	AX 223	Maison forestière construite pour surveiller la plaine de la Jonction. 1856.
rue de la Maison Verte	AR 277	Église Saint-Léger. Années 1950 à 1970.
20, rue de la Maison Verte	AR 277	Maison principale de l'ancienne propriété de "La Maison Verte". fin XIXe
20, rue de la Maison Verte	AR 291	Tribunal d'instance. Ancien bâtiment des communs de "La Maison Verte". fin XIXe.
22 bis, rue Schnapper	AM 140	XVIIIe - Anciennes tanneries royales

ARTICLE UC2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

- 2.2 -** 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.

- 2.3 -** Les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire, dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement.

- 2.4 -** Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.

- 2.5 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.

- 2.6 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, dans le secteur UCc, en ce qui concerne les constructions postérieures à 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. 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.

- 2.7 -** Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.

- 2.8 -** 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.

- 2.9 -** 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 sont prises pour garantir la stabilité du sol et du sous sol.

- 2.10 - La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.
- 2.11 - 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 UC3 : 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 4 m, 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 - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.

Dans le secteur UCc

- 3.3 - La longueur cumulée des voies privées en impasse et des accès particuliers n'est pas réglementée.

Dans toute la zone UC

- 3.4 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.5 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UC4 : 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.

EAUX PLUVIALES

- 4.5 - 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.
- 4.6 - 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

- 4.7 - 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.
- 4.8 - Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

article supprimé

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LES SECTEURS UC ET UCb

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Toutefois, la

construction à l'intérieur de cette marge de recul est autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU et en bon état, à condition que le recul existant ne soit pas diminué.

DANS LES SECTEURS UCa ET UCc

- 6.2 - Les constructions seront implantées conformément aux prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement.

DANS LE SECTEUR UCc

- 6.3 - Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait de 8 m au moins de la lisière de la forêt.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DANS LES SECTEURS UC ET UCb :

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement. 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,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
 - qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

DANS LES SECTEUR UCa ET UCc :

- 7.2 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

DANS TOUTE LA ZONE :

- 7.3 - 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 -** Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.
- 8.2 -** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, sanitaires et sociaux, ainsi qu'aux constructions réalisées au sein du secteur UCc.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS UC et UCb :

- 9.1 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.
- 9.2 -** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

DANS LE SECTEUR UCa et UCc :

- 9.3 -** L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans toute la zone :

9.4- Dans toute la zone, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou toute autre règle qui lui serait substituée.

Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, le coefficient d'emprise au sol sera majoré de 25 %.

Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15 %.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR UC

- 10.1** - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UCa :

- 10.2** - La hauteur des constructions implantées sur une dalle de parking enterré ou semi-enterré sera mesurée à partir du niveau fini de la dalle supérieure des parkings. Elle ne dépassera pas 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UCb :

- 10.3** - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 12m au faîtage.

DANS LE SECTEUR : UCc

- 10.4** - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 22,50 m.

DANS TOUTE LA ZONE :

- 10.5** - La hauteur des équipements publics est portée à 17 m. Une réduction de cette hauteur pourra être imposée pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat
- 10.6-** La hauteur des dispositifs techniques liés à l'activité ferroviaire est limitée à 25 m.
- 10.7** - 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.
- 10.8-** Dans toute la zone, à l'exception du secteur UCc, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou toute autre règle qui lui serait substituée.

Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, les règles de hauteurs seront majorées de 25 %.

Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15%.

ARTICLE UC11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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

Dans le secteur UCc, la hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieure à 3m50 sous plafond, par rapport au niveau du plancher bas du rez-de-chaussée.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 des façades et de la toiture.

11.6 - Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc...).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint Germain-en-Laye annexée au cahier des recommandations architecturales et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - 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,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

11.8 - 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 UC12 : 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 selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les constructions à usage de logements, il sera exigé :

- un emplacement pour les studios,
- deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux, 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10- 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.

12.11- 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

12.12- Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.13- 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes

12.14- Le calcul du nombre de places exigibles, sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure

DANS LE SECTEUR UCC

12.15- Pour les constructions à usage de logements, il sera exigé :

- 1,4 emplacement pour les logements.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre

d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.16- Foyers d'hébergement, résidences étudiantes, 0.3 place par logement.

12.17- Hôtel et résidence hôtelière, 1 place pour 3 chambres.

12.18- Bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher + un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

12.19- Commerce, 1 place pour 60 m² de surface de vente.

12.20- Pour les équipements sanitaires et sociaux, 1 place pour 3 chambres + 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

12.21- Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.23- 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.

12.24- 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

12.25- Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.26- Le calcul du nombre de places exigibles, sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UC13 : 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. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément, aux aires de jeux engazonnées, aux dalles et aux terrasses de stationnement souterrain plantées, doivent couvrir une superficie égale à 30% de la surface totale du terrain.

Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage, hormis en ce qui concerne les équipements publics.

Dans le secteur UCc, 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. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

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 ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes telles que reportées sur le plan de zonage sont à préserver.

Chapitre 4

Zone UD

Présentation et enjeux de la zone

La zone UD, est une zone urbaine mixte comprenant des bâtiments collectifs bas et des maisons individuelles, des espaces verts de qualité et des équipements. Les activités de commerces, services, bureaux y sont importantes. Elle se trouve en deuxième couronne du centre ancien.

De structure hétérogène, avec un bâti individuel et collectif, à l'alignement des voies ou en retrait, elle comporte une mixité de fonctions, qui mérite d'être confortée et dynamisée et à laquelle il conviendra de donner une structure forte dans la continuité de la zone UA.

A l'inverse du secteur UD, majoritairement dédié à l'activité, le secteur UDa, également situé en périphérie du centre ancien, comporte des bâtiments d'habitation dans un environnement aéré et verdoyant qu'il y a lieu de préserver.

Pour sa part, le secteur UDb, situé aux deux extrémités du camp des Loges, à proximité immédiate de la forêt, ne doit pas constituer un nouveau quartier de ville et sa densification doit, par conséquent, être limitée.

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** 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.
- 1.4 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5 -** L'exploitation de carrières.
- 1.6 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.
- 1.7 -** 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.
- 1.8 -** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables mentionnés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UD (détails en annexe n°2) :

Lycée Jeanne d'Albret	AK 115	4 Bunkers
3, rue Armand	AB 281	Bâtiment en brique et pierre de taille, balcon à colonnes
22/22, bis avenue Carnot	AC 477	Construction aux façades ordonnancées: meulière, brique, pierre 1912
4 et 6, rue Cuvier	AC 73 et 74	Bâtiment Fin XIXe début XXe siècle
Villa David (Collège Marcel Roby)	AK 114	Bunker
24, rue Jean-Paul Lamarre	AC 400	Pavillon de jardin Fantaisie en bois. Couverture en tuiles vernissées
96, rue Léon Désoyer	AC 252	Immeuble en forme de proue de bateau
15, rue Alexandre Dumas	AK 90	Immeuble restauration Intéressant mais très abîmé
25, rue Alexandre Dumas	AK 97	Bunker
27, rue Alexandre Dumas	AK 98	Anciennes écuries. Structure en bois et remplissage brique
30, rue Alexandre Dumas	AK 115	Composition monumentale. Décor travaillé 1912
89, avenue du Maréchal Foch	AC 411	Chapelle des Franciscaines
15, bis rue d'Hennemont	AC 174	Statue provenant du Château Neuf
26, ter rue d'Hennemont	AC 409	Niche et statue de Saint-Louis
2, boulevard Victor Hugo	AK 113	Maison cubique, couverture en pavillon surmontée d'un belvédère 1912
13, rue Jean Mermoz	AC 88	Lucarne intéressante. Décor mosaïque début XXe

71, rue Pereire	AB 223	Maison Style "art nouveau", meulière, brique et calcaire
75, rue Pereire	AW 40	Ancienne "cité jardin"
1 et, 5 rue Albert Priolet	AB 175, 171, 169	Villa Clapeyron - Fin XIXe début XXe siècle
rue de La Rochejaquelein	AK 114	Collège Marcel Roby - Fin XIXe début XXe
42, rue des Ursulines	AK 156	Hôtel de Rohan - Pierre et enduit
48, rue des Ursulines	AK 128	Ancien hôtel d'Harcourt XVIIIe
50, rue des Ursulines	AK 89	Ensemble urbain complet 1850

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UDa (détails en annexe n°2) :

15/17, rue d'Alsace	AD 85 et 224	Maisons jumelles. fin XIXe - Léon Carle
19, rue d'Alsace	AD 86	Volume de la maison intéressant
10, rue d'Ayen	AD 77	XIXe
15, rue d'Ayen	AD 138	Bâtiment "Petit ermitage", pierres et enduit
17, rue d'Ayen	AD 139	Grille en fer forgé
4, rue Félicien David	AM 81	Bunker
6, rue Félicien David	AM 80	XVIIIe
12, rue Félicien David	AM 79	Bunker
rue Félicien David ou Bd Victor Hugo	AM 25	Bunker
7, rue Maurice Denis	AL 166 et 175	La plus ancienne source signalée dans les archives
126, rue du Maréchal Foch	AD 155	Superbe bâtiment et ses communs
19, rue du Maréchal Gallieni	AR 270	Imitation résidence de campagne XIXe
17, rue du Maréchal Gallieni	AR 47	Ancien presbytère de l'Eglise St-Léger. Ce bâtiment a été habité par Mme Campan
13, rue des Monts Greverts	AM 66	Bunker
6 bis, Bd Victor Hugo	AL 217	Bunker
10 ter, Bd Victor Hugo	AM 136	Bunker
13, Bd Victor Hugo	AL 140	Bunker
14 bis, Bd Victor Hugo	AM 7	Années 1920 à 1930
3, rue du Maréchal Joffre	AP 29	Décor homogène d'éléments variés. Forme un ensemble urbain homogène avec le n° 5. XVIIIe et XIXe.
5, rue du Maréchal Joffre	AP 28	Décor architectural bien conservé. Forme un ensemble urbain homogène avec le n° 3. XVIIIe et 1914/1925 pour le nymphée.
23, rue du Maréchal Joffre	AP 19	années 1950 à 1970
33, rue du Maréchal Joffre	AP 11	Anciens communs à usage de garage. Lucarne avec lambrequin. 1900
35, rue du Maréchal Joffre	AP 10	Théâtre "antique", ancienne propriété Larcade
45, rue du Maréchal Joffre	AP 6	Bâtiment style Louis XVI, colonnes et toits terrasses
41 et 41 bis, place Lamant	AP 8	Fin XIXe début XXe
2, place Louis XIV	AD 196	années 1950 à 1970
52, rue de Mareil	AP 33	Maison du peintre Albert Martine, collaborateur de Maurice Denis. XIXe.
55, rue de Mareil	AL 126	Fin XIXe début XXe
3, rue Molière	AD 76	Maison, façade brique et pierre incrustations de céramique. 1879 - Fauconnier
6, rue du Parc de Noailles	AD 26	années 1950 à 1970
3, rue d'Ourches	AP 191	Statue de la vierge
route du Pavillon chinois		Ancien mur de clôture du parc de Noailles. 1690.

3, bis rue Quinault	AD 259	Partie centrale construite par Charles Gravier, Comte de Vergennes.
3 quater, rue Quinault	AD 325	"Le Pavillon Chinois", maison de style chinois
21, rue Schnapper	AM 70	Une des dernières maisons rurales de la vallée de St-Léger Feuillancourt. XVIIIe
2 et 2 bis, rue Dugay Trouin	AD2	XIXe
6, rue de Turenne	AD 165	XIXe
7, rue de Villars	AD 172	Composition originale, décor coloré, brique et pierre
2, rue Voltaire	AL 153	Hôtel de Fieubert
8, rue Voltaire	AL 129	Porte cochère en bois
26, rue Wauthier	AP 129	Ancien pavillon de gardien. 1900.

ARTICLE UD2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** 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 à la date d'entrée en vigueur du PLU et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- 2.3 - Dans les secteurs UD et UDa,** l'adaptation, la réfection et/ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, nonobstant les dispositions de l'article 14, à condition que les travaux soient réalisés dans le volume enveloppe de ces bâtiments et que, le cas échéant, ils améliorent l'aspect extérieur des constructions et leur intégration dans le site.
- 2.4 -** Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.

2.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, en ce qui concerne les constructions postérieures à l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.

2.6 - Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.

2.7 - 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.

2.8 - 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.

2.9 - La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.

2.10 - 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 UD3 : 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 4 m, 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 - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.

3.3 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.4 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UD4 : 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 auprès 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.

EAUX PLUVIALES

- 4.5 -** 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.
- 4.6 -** 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

- 4.7 -** 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.
- 4.8 -** Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LES SECTEURS UD ET UDa :

- 6.1 -** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, ou en retrait avec un minimum de 5 m.
- 6.2 -** Les constructions doivent être implantées dans une bande de :
- 5 à 30 m pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 m
 - 5 à 45 m pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 m
 - 5 à 60 m pour une profondeur de terrain supérieure à 80m

Cette distance est mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements publics et les équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux ne sont pas concernés par cette règle d'implantation.

- 6.3 -** Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état, l'extension pourra s'implanter au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5m supplémentaires.

DANS LE SECTEUR UDb

- 6.4 -** Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques, avec un minimum de 5 m.

Les constructions ne pourront être réalisées à moins de :

- * 8 m de la lisière de la forêt domaniale dans les sites urbains constitués,
- * 50 m de la lisière de la forêt domaniale en dehors des sites urbains constitués.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - En secteur UD,** les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait et sur les autres limites, les marges d'isolement s'imposent.
- 7.2 - Dans les secteurs UDa et UDb,** les constructions peuvent être implantées uniquement sur une des limites séparatives latérales. En cas de retrait et sur les autres

limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 - 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

7.4 - Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
1) 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,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
- qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

2) à la construction d'une annexe s'adossant à un mur de clôture ou à une construction existante et en bon état, sous réserve qu'elle ne compromette pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

8.2 - Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR UD :

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

DANS LES SECTEURS UDa ET UDb :

- 9.2 -** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.
- 9.3 -** La superficie des dalles terrasses recouvrant les aires de stationnement souterrain pourra être exclue du calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 0,60 m à partir du sol fini, qu'elles soient recouvertes de 0,50 m de terre au moins, qu'elles soient plantées, et qu'elles ne dépassent pas le tiers de la superficie non construite du terrain.

DANS TOUTE LA ZONE

- 9.4 -** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux.
- 9.5-** Dans toute la zone, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou toute autre règle qui lui serait substituée.

Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, le coefficient d'emprise au sol sera majoré de 25 %.

Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15 %.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**DANS LE SECTEUR UD :**

- 10.1 -** La hauteur des constructions ne peut excéder 14 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage. Une réduction de cette hauteur de 2 m pourra être imposée, soit pour des motifs architecturaux, soit pour permettre une harmonisation avec les hauteurs des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain.

DANS LE SECTEUR UDa :

- 10.2 -** La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. Une réduction de cette hauteur de 2 m pourra être imposée, soit pour des motifs architecturaux, soit pour permettre une harmonisation avec les hauteurs des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain.

DANS LE SECTEUR UDb :

- 10.3 -** La hauteur des constructions ne peut excéder 14 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.

DANS TOUTE LA ZONE :

- 10.4 -** La hauteur des équipements publics et des équipements privés sanitaires et sociaux est portée à 19 m. Une réduction de cette hauteur pourra être imposée pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat.
- 10.5 -** 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.
- 10.6 -** Dans toute la zone, la règle énoncée sera majorée au bénéfice des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme ou toute autre règle qui lui serait substituée.

Ainsi, pour les opérations comportant 50 % de logements locatifs sociaux et plus, les règles de hauteurs seront majorées de 25 %.

Pour les opérations comportant de 25 à 50 % de logements locatifs sociaux, la majoration sera limitée à 15%.

ARTICLE UD11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de

modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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 et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. 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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

11.6 - **Façades commerciales et enseignes**

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc....).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - **Clôtures**

En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures seront composées :

- d'un mur plein,
- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive,
- ou d'une grille, doublée ou non 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

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 UD12 : 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 selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

12.2 Pour les constructions à usage de logements, il est exigé :

- un emplacement pour les studios,
- deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de place exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10 - 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.

12.11 - 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

12.12 - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.13 - 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes

12.14 - Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES **CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER**

13.1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET STATIONNEMENTS

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 100 m².

Hormis pour les équipements publics, les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie, égale à :

- * en secteur UD, 40% de la superficie totale du terrain,
- * en secteurs UDa et UDb, 50% de la superficie totale du terrain.

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 ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes telles que reportées sur le plan de zonage sont à préserver.

Chapitre 5

Zone UE

Présentation et enjeux de la zone

La zone UE est une zone urbaine mixte peu dense qui se caractérise par une forte présence du végétal. L'ensemble de la zone comprend en effet de nombreux espaces verts ou naturels présentant un intérêt paysager marqué.

Elle comprend plusieurs secteurs, afin de mieux appréhender les différences de morphologie urbaine et de préserver le cadre naturel et bâti.

Le secteur UE proprement dit correspond essentiellement à une partie des coteaux sud de la zone urbanisée, avec des bâtiments individuels et quelques collectifs bas.

Le secteur UEa, à proximité du centre ancien et de la forêt, possède des espaces verts de qualité et correspond, pour partie, au tracé de la réserve Péreire construite dans une emprise de la forêt. Dans ce secteur, la forme urbaine est régulière et une forte présence d'arbres forestiers remarquables est à noter, dont la préservation est indispensable.

Le secteur UEa1, recouvrant l'ancien lotissement des Charmettes, quelque peu élargi par rapport à son tracé initial, est marqué par une urbanisation pavillonnaire caractéristique du début du 20^{ème} siècle dans un environnement verdoyant, dont il convient d'assurer la préservation.

Le secteur UEb regroupe enfin trois espaces construits dans la plaine dite d'« Achères » (hameaux de la Garenne, de Fromainville, Ferme des Noyers), et prend en compte la situation du bâti existant tout en permettant de répondre aux besoins en logements du SIAAP.

Il convient de préserver la qualité environnementale de la zone, tout en adaptant les dispositions du règlement aux caractéristiques particulières de chacun de ses secteurs et en permettant une certaine évolution du bâti, en conformité avec les orientations du PADD.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** 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.
- 1.4 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5 -** L'exploitation de carrières.
- 1.6 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.
- 1.7 -** 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.
- 1.8 -** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone UE (détails en annexe n°2) :

8, rue Bonnemain	AL 10	Demeure rurale du ru de Buzot
14, bis rue des Monts Grevets	AM 90	Bâtiment. Années 1950 à 1970.
2, rue du Val Joyeux	AL 39	Bâtiment. Fin XIXe début XXe
3, rue du Val Joyeux	AL 24	Bâtiment. XIXe
1, rue Saint Jean-Marie Vianney	AL 44	Bâtiment. De 1980 à nos jours.
11, rue Schnapper	AM 93	Maison. Dernier vestige des 5 moulins à eau de la vallée. Mentionnée en 1542.
1, rue Jeanne d'Arc	AC 494	Bâtiment XIXe.
5, rue Jeanne d'Arc	AC 21	Maison, soubassement de fenêtre "arts déco" et surplomb de toiture.
4, rue Jeanne d'Arc	AC 7	Pigeonnier en brique surmonté d'un coq.
8, rue Jeanne d'Arc	AC 470	Jeux de volume de toits. Pigeonnier.
11, rue Jeanne d'Arc	AC 14	Bâtiment Fin XIXe - début XXe.
14, rue Jeanne d'Arc	AC 2	Maisons jumelles, portail surmonté d'un auvent.
22, rue Jeanne d'Arc	AB 3	Portail massif en bois.
23, rue Jeanne d'Arc	AC 352	Maison en pierre de taille de 1904 – Choret.
27, rue Anne Barratin	AC 43	Décoration de faïence sur maisons jumelles.

31, rue Anne Barratin	AC 45	Immeuble - porte ornée de lanternes en fer forgé. Architecte LAUBEUF.
32, rue Anne Barratin	AC 50	Bâtisse en meulière – lucarnes.
12, rue du Belvédère	AK 76	Bâtiment en meulière, escalier en fausse ruine de 1919 - Paul DURIEZ.
17, rue du Belvédère	AK 109	Bâtiment années 1920 à 1930.
33, Avenue Carnot	AB 73	Maison typique brique et pierres XXe - T. et L. Leconte.
2, rue Claude Debussy	AK 120	Bâtiment de 1980 à nos jours.
15, rue Claude Debussy	AK 49	Bâtiment années 1920 à 1930.
17, rue Claude Debussy	AK 48	Bâtiment années 1920 à 1930.
19, rue Claude Debussy	AK 47	Bâtiment années 1950 à 1970.
21, rue Claude Debussy	AK 46	Bâtiment années 1920 à 1930.
19, rue Diderot	AK 108	Maison de pierre et de brique et clôture, représentative du pastiche 1900.
23, rue Diderot	AK 4	Belle maison en brique et pierre et clôture 1900 - Lecoigne freres.
25, rue Diderot	AK 8	Maison et clôture. Style original, dépendances intéressantes de 1900.
109, avenue du Maréchal Foch	AC 493	Belle maison en pierre.
Place Frahier	AB 210	Bâtiment - Gare Volume et composition classiquement symétrique de 1883.
21, rue Franklin	AC 502	"La Charmerie", propriété avec grille et portail en fer forgé.
23, rue Franklin	AC 333	Un des derniers manèges de la ville.
27, rue Franklin	AB 34	Belle maison. Détails recherchés : oriels, auvent, balcon, pignon.
28, rue Franklin	AC 340	Portail et portillon. Grille de clôture surmontée d'un décor original.
29, bis rue Franklin	AB 39	Bâtiment années 1950 à 1970.
42, rue Franklin	AB 33	Maison avec véranda en fer forgé.
62/64, rue Franklin	AB 254	Maison et clôture Composition décorative. Marquise en verre début XXe.
1, rue Lamartine	AK 29	Bâtiment années 1950 à 1970.
15, rue Lamartine	AK 137	Bâtiment années 1950 à 1970.
28 à 36, rue Pereire	AC 314 à 318	Ensemble homogène de maisons et clôture de 1900 - Breuiller, Lecomte, Deserte.
16, rue Charles Rhoné	AC 380	Composition axée très marquée. Immeuble 1880 / 1890.
6, rue de La Rochejaquelein	AK 71	Ensemble de la propriété. Intéressant par son plan masse, l'ambiance colorée des façades fin XIXe.
36, rue des Ursulines	AK 121	Ensemble de la clôture, mur et grille d'un dessin original.
38bis, rue des Ursulines	AK 82	Entrée de l'Avenue du Belvédère. Elément urbain original, une certaine allure.

ARTICLE UE2 : 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 - La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 - 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, si nécessaire, une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- 2.3 - Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.
- 2.4 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.5 - Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 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 - La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.

- 2.10** - 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 UE3 : 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 4 m, 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** - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.
- 3.3** - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.4** - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UE4 : 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 auprès 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.
- 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 UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LE SECTEUR UE

- 6.1 -** Les constructions, autres que celles mentionnées à l'article 6.4, doivent être implantées dans une bande comprise entre :
- 5 à 30 m pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 m
 - 5 à 45 m pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 m
 - 5 à 60 m pour une profondeur de terrain supérieure à 80m
- 6.2 -** Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état, l'extension pourra s'implanter au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 m supplémentaires.

DANS LES SECTEURS UEa, UEa1 ET UEb :

- 6.3 -** Les constructions, autres que celles mentionnées à l'article 6.4, doivent être implantées avec un recul minimum de :
- * 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer
- et, le cas échéant,
- 8 m de la lisière de la forêt.
 - 75 m de l'axe de la RN184, en dehors des espaces urbanisés

DANS TOUTE LA ZONE

- 6.4 -** Les équipements publics doivent être implantés :
- * soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - * soit avec un retrait minimal de 5 m.
- 6.5 -** Lorsque le projet de construction concerne l'extension latérale d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état, implantée à l'intérieur de la marge de recul de 5 m, l'extension pourra se réaliser à condition que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées uniquement sur une des limites séparatives latérales. En cas de retrait et sur les autres limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

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,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
- qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

Le présent article n'est pas applicable aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles seront implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m. Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.
- 8.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et les annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- 8.3 - Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS UE ET UEa

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

DANS LE SECTEUR UEa1

- 9.2 - L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

DANS LE SECTEUR UEb

- 9.3 - L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie totale du terrain.

DANS TOUTE LA ZONE

- 9.4 - Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS UE ET UEb

- 10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UEa

- 10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UEa1

10.3 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

DANS TOUTE LA ZONE

10.4 - 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.

**ARTICLE UE11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 - Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc....).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - Clôtures

En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée d'une haie vive,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique.

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.

11.8 - 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 UE12 : 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, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les constructions à usage de logements, il est exigé :

- * un emplacement pour les studios,
- * deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

- Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe
- Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe
- Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

- stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,
- gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

- 1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10 - 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.

- 12.11** - 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

- 12.12** - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

- 12.13** - 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes

- 12.14** - Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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.

Hormis pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif, les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie, égale à 50% de la superficie totale du terrain.

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.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.2 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes telles que reportées sur le plan de zonage sont à préserver.

Chapitre 6

Zone UF

Présentation et enjeux de la zone

La zone UF correspond à un espace urbain essentiellement pavillonnaire, à l'implantation lâche et aérée, et marqué par la présence de nombreux espaces verts et arbres remarquables.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur UF proprement dit, localisé au sud de l'allée des Primevères,
- Un secteur UFa, correspondant au secteur du château du Val, situé en lisière de forêt et possédant des espaces verts de qualité. Ce secteur est caractérisé par une forte présence d'arbres forestiers remarquables dont la préservation est indispensable et par un parcellaire lâche avec de grandes superficies.
- Un secteur UFb : correspondant à l'avenue des Marronniers et l'avenue du Général Dubail répondant aux mêmes caractéristiques.

La préservation de cet acquis environnemental constitue une priorité pour cette zone, dans la continuité des dispositions protectrices du POS.

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** 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.
- 1.4 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5 -** L'exploitation de carrières.
- 1.6 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.

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.

La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UFa (détails en annexe n°2) :

Avenue du Général Dubail	A 1268	Maison d'architecte décennie 2000.
--------------------------	--------	------------------------------------

ARTICLE UF2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** 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.
- 2.3 -** Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.
- 2.4** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.4 -** Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.5 -** 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.
- 2.6 -** 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 -** La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.
- 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 UF3 : 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 4 m, 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 - La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 m.
- 3.3 - Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.4 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UF4 : 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.

EAUX PLUVIALES

- 4.5 - 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.
- 4.6 - 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*

- 4.7 - 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.
- 4.8 - Les antennes sont soumises aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LE SECTEUR UF :

- 6.1** Les constructions, autres que celles mentionnées à l'article 6.4, doivent être implantées dans une bande comprise entre :
- 5 à 30 m pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 m
 - 5 à 45 m pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 m
 - 5 à 60 pour une profondeur de terrain supérieure à 80m
- depuis l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.
- 6.2** Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état, l'extension pourra s'implanter au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 m supplémentaires.

DANS LES SECTEURS UFa ET UFb :

- 6.3 -** Les constructions, autres que celles visées à l'article 6.4, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer et de 8 m depuis la lisière de la forêt.

DANS TOUTE LA ZONE :

- 6.4 -** Les équipements publics doivent être implantés :
- * soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - * soit avec un retrait minimal de 5 m.
- 6.5 -** Lorsque le projet de construction concerne l'extension latérale d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état, implantée à l'intérieur de la marge de recul de 5 m, l'extension pourra se réaliser à condition que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE UF7 : 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

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,
- * qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
- * qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles seront implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m. Cette distance est réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

8.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

8.3 - Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UF10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

10.2- 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.

ARTICLE UF11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 - Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc....).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - Clôtures

En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée d'une haie vive,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

11.8 - 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 UF12 : 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 selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 Pour les constructions à usage de logements, il est exigé :

- * un emplacement pour les studios,
- * deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

- Lors de la construction d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation il ne sera exigé qu'une place pour trois logements.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10 - 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.

12.11 - 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

12.12 - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.13 - 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes.

12.14 - Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure

ARTICLE UF13 : 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 comporter au moins un arbre de haute tige pour 80 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie, égale à 50% de la superficie totale du terrain.

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.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes telles que reportées sur le plan de zonage sont à préserver.

ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

Chapitre 7

Zone UJ

Présentation et enjeux de la zone

La zone UJ est une zone mixte, correspondant aux activités et logements liés à la desserte ferrée située au cœur de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, et classée comme telle au SDRIF.

La proximité de la forêt nécessite à la fois d'apporter des limites strictes à l'expansion de cette zone, notamment à travers l'implantation de marges d'isolement sur les parties non construites, tout en permettant une rationalisation des installations existantes et une adaptation à l'évolution de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UJ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.3 -** L'exploitation de carrières.
- 1.4 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet
- 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 -** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
 - Ensemble des bâtiments ou éléments datant de la fin du XIX^{ème} siècle concernés par la zone UJ (détails en annexe n°2) :

Secteur SNCF, gare de triage	A 1261	3 bâtiments datant de la fin du 19 ^{ème} siècle représentatifs de l'architecture ferroviaire
Secteur SNCF, gare de triage	A 1090	1 bâtiment en brique datant du milieu du 20 ^{ème} siècle

ARTICLE UJ2 : 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, dès lors qu'elles sont destinées à l'accueil temporaire ou permanent du personnel ferroviaire, ou à la direction ou au gardiennage du site.
- 2.2 - La reconversion à destination d'habitation des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- 2.3 - La construction et l'implantation d'activités et d'installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apporte pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 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 détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 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 La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.
- 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 UJ3 : 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 - Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.3 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UJ4 : 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 UJ5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UJ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 -** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne pourront être réalisées à moins de :
- * 75 m de l'axe de la RN184
 - * 50 m de la lisière de la forêt domaniale
- 6.2 -** Dans les sites urbains constitués les constructions doivent être implantées à 8 m de la forêt domaniale:
- 6.3 -** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.
- 6.4 -** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE UJ7 : 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 -** Une construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU peut s'agrandir en continuité de l'existant, même si les marges d'isolement ne sont pas conformes à celles prescrites dans le présent article, sous condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- 7.3 -** 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.
- Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.
- 7.4 -** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

ARTICLE UJ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
- 8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement de la ligne ferroviaire.

ARTICLE UJ9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UJ10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 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.

ARTICLE UJ11 : 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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 vieilles 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,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique.

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.

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 UJ12 : 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 UJ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES **CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER**

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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 80 m².

Les surfaces réservées aux espaces verts et aux aires de stationnement végétalisées doivent couvrir une superficie minimum de 30% de la surface totale du terrain.

Stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives et devront être 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 ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

ARTICLE UJ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

Chapitre 8

Zone UL

Présentation et enjeux de la zone

La zone UL recouvre un ensemble de secteurs actuellement dédiés principalement à des activités artisanales et tertiaires, à l'exclusion de tout logement, ainsi qu'à des activités militaires, à savoir :

- Un secteur UL proprement dit, situé sur le plateau du Bel-Air et rue Péreire.
- Un secteur ULa correspondant à la zone d'activités du parc du château St-Léger.
- Un secteur ULb correspondant à la zone d'activités en limite de la commune de Chambourcy.
- Un secteur ULm correspondant aux secteurs militaires, destiné à homogénéiser l'activité militaire en terme de réglementation : le camp militaire de Gallieni, le Camp des Loges et le quartier Goupil.

Ces différents secteurs présentent une grande diversité de localisations, de densités, de répartitions entre l'espace bâti et les espaces verts ou naturels, dont le règlement se doit de tenir compte en trouvant un compromis entre développement économique et maintien de la pluralité des activités sur le territoire communal, d'une part, et protection de la qualité environnementale de ceux d'entre eux qui sont proches ou enclavés dans des espaces naturels, d'autre part.

ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 -** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2 -** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3 -** L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4 -** L'exploitation de carrières.
- 1.5 -** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.
- 1.6 -** 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.
- 1.7 -** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
 - Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur ULa (détails en annexe n°2) :

185, rue du Président Roosevelt	AW 75	Château Saint-Léger, clôture et portail. 1900.
---------------------------------	-------	--

ARTICLE UL2 : 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 -** La construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** 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.
- 2.3 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition
- 2.4 -** Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient :
 - destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la direction ou au gardiennage du site,
 - destinées à un usage de casernement ou, au sein du Quartier Goupil, concédées par nécessité absolue de service.
- 2.5 -** Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.6 -** Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- 2.7 -** Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux autorisés.
- 2.8 -** 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.
- 2.9 -** 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.
- 2.10 -** La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors

qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles.

- 2.11 -** 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 UL3 : 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 -** Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.3 -** Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE UL4 : 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 UL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LE SECTEUR UL :

- 6.1 -** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, ou en retrait avec un minimum de 5 m.

DANS LES SECTEURS ULa, ULb et ULm :

- 6.2-** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne pourront être réalisées à moins de :
- * 75 m de l'axe des RN 13, RN184, RD 190, RD284
 - * 100 m de l'axe de l'autoroute A 14,
- 6.3-** Cette distance peut être réduite (l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) sous réserve :
- que les accès des constructions soient organisés de façon à assurer la sécurité des usagers,
 - de la réalisation d'aménagements adaptés et destinés à atténuer les nuisances phoniques,
 - que la qualité architecturale des constructions soit respectueuse du bâti environnant,
 - que des aménagements paysagers spécifiques favorisent l'insertion des constructions et leur intégration dans le site.
- 6.4-** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer
- 6.5 -** En dehors des sites urbains constitués, les constructions ne pourront être réalisées à moins de 50 m de la lisière de la forêt domaniale (dans les sites urbains constitués, cette distance est réduite à 8 m).

ARTICLE UL7 : 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

- 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,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
 - qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE UL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 -** Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction en vis à vis ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE UL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR UL :

- 9.1 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie totale du terrain.

DANS LES SECTEURS ULa ET ULm:

- 9.2 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie totale du terrain.

DANS LE SECTEUR ULb :

- 9.3 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

DANS TOUTE LA ZONE :

- 9.4 -** Le présent article n'est pas applicable aux équipements publics et aux équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux.

ARTICLE UL10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 -** La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 m.
Un dépassement de 3 m maximum de cette hauteur pourra être autorisé pour permettre une harmonisation avec les hauteurs des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain.
- 10.2 -** 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.
- 10.3 -** La hauteur des équipements publics et des équipements privés sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux est portée à 17 m. Une réduction de cette hauteur pourra être imposée pour raison d'intégration dans l'environnement immédiat.

ARTICLE UL11 : 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 sont 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, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

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.

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

Les impostes existantes de caractère devront être préservées.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 - **Façades commerciales et enseignes**

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les façades commerciales de qualité seront conservées. Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment (piédroits, etc...).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales seront choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint Germain-en-Laye et devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

11.7 - 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,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

11.8 - 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 UL12 : 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 selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les constructions à usage de logements, il sera exigé :

- * un emplacement pour les studios,
- * deux emplacements pour les deux pièces et plus.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, il n'est pas demandé de places de stationnement, sauf changement de destination des locaux ou augmentation du nombre ou de la taille des logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigible correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

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

12.10 - 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.

12.11 - 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

12.12 - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.13 - Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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 80 m².

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 40% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte

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.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé.

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie

ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sur les documents graphiques sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes telles que reportées sur le plan de zonage sont à préserver.

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

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 détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 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

Article supprimé

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 UN₁ ET DANS LE SECTEUR UN_{1n} :

- 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_{1n} :

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.

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 vieilles 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

Article supprimé

Chapitre 10

Zone US

Présentation et enjeux de la zone

La zone US correspond à une zone d'activités sportives contiguë au camp des Loges.

Elle est créée pour tenir compte de la réalité du site et y permettre, le cas échéant et de manière limitée, l'aménagement d'activités sportives qui ne pourraient par ailleurs voir le jour, compte-tenu de l'absence de réserves foncières disponibles sur le reste du territoire communal.

ARTICLE US1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.
- 1.2** Les constructions visées à l'article 2, 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.

ARTICLE US2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- 2.1 -** Les constructions et installations à usage sportif et de formation sportive.
- 2.2 -** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient :
 - destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la direction ou au gardiennage du site,
 - ou destinées à permettre un hébergement temporaire, de type hôtelier, des personnes liées à l'activité du site.
- 2.3 -** La création d'activités et d'installations classées soumises à déclaration, si elles sont liées à l'activité du site.
- 2.4 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition
- 2.5 -** Les garages, s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.6 -** Les constructions ou extensions autorisées en vertu du présent article et 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 autorisés en vertu du présent article et 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 et travaux d'infrastructures d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.

- 2.9 - Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux autorisés.
- 2.10 - 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 US3 : 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.
- 3.3 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE US4 : 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 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 US5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE US6 : 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.

ARTICLE US7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 -** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, les marges d'isolement s'imposent.

- 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

- 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,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
 - qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE US8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 -** Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE US9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE US10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 -** La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 12 m.

- 10.2 -** 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.

ARTICLE US11 : 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 de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage ainsi qu'avec les paysages environnants.

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.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

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 US12 : 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 US13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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 80 m².

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 50% de la superficie totale du terrain. 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 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 US14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Zone Aua

Présentation et enjeux de la zone

La zone AUa se situe dans le prolongement du hameau de la Garenne classé constructible au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. C'est une zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir de l'habitat pour répondre en particulier aux besoins du SIAAP et, le cas échéant, des équipements. Il s'agit d'un espace limité à caractère naturel, c'est-à-dire non équipé en réseaux pour lequel le schéma d'aménagement de principe prévoit deux accès : l'un depuis le lotissement du hameau de la Garenne, via la rue des Tamaris, l'autre depuis la route centrale (menant au SIAAP).

Les règles de cette zone doivent être harmonisées avec celles du hameau limitrophe de la Garenne.

ARTICLE AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** La construction et l'implantation d'activités nuisantes et d'installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- 1.2** Les industries et dépôts de toute nature.
- 1.3** La construction 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.
- 1.4** L'exploitation de carrières.
- 1.5** Les exhaussements et les affouillements du sol, non liés à la réalisation d'un projet.
- 1.6** 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

ARTICLE AUa2 : 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 -** La construction et l'implantation d'activités et d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2 -** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.3 -** Les garages, s'ils sont associés à une construction et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 2.4 -** Les verrières et vérandas, si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction et si leur volume s'intègre harmonieusement au volume existant.

- 2.5 - 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.
- 2.6 - 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.
- 2.7- 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- 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.
- 2.9- Aucun permis de construire ne pourra être délivré aussi longtemps que les équipements nécessaires à la viabilisation de la zone n'auront pas été réalisés.

ARTICLE AUa3 : 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 4 m, 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.
- 3.3 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE AUa4 : 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 AUa5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

article supprimé

ARTICLE AUa6 : 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,
 - * 75 m de l'axe de la RN 184

ARTICLE AUa7 : 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.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction qui font face à la limite séparative ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 -** Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
 Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m si les parties de construction en vis à vis ne comportent que des baies éclairant des pièces secondaires ou, pour les pièces principales, que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE AUa9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 -** L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 -** La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
10.2 - 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.

ARTICLE AUa11 : 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.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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 espaces environnants.

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.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée d'une haie vive,
- ou d'une grille, doublée 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique.

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.

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 AUa12 : 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, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Pour les constructions à usage de logements, il est exigé :

- * un emplacement pour les studios,
- * deux emplacements pour les deux pièces et plus.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un nombre supplémentaire d'emplacements correspondant à 10% du nombre de places exigibles sera réservé aux visiteurs et devra être accessible en permanence.

Pour les logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 ou de tout texte qui pourrait lui être substitué, il est exigé une place par logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement autres que, le cas échéant, celles déjà existantes.

Pour les immeubles collectifs, sera exigée la création de locaux pouvant abriter les vélos et les poussettes.

En ce qui concerne les autres constructions, le nombre de places exigibles est le suivant :

12.3 - Hôtels, foyers d'hébergement, 1 place pour 3 chambres.

12.4 - Bureaux , 1 place pour 30 m² de SDP.

12.5 - Commerces, 1 place pour 40 m² de SDP.

12.6 - Artisanat, 1 place pour 50 m² de SDP.

12.7 - Constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements d'enseignement :

Enseignement 1^{er} degré : 1 place par classe

Enseignement 2^{ème} degré : 2 places par classe

Enseignement supérieur : 8 places par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter des aires de stationnement couvertes pour les deux roues, à raison d'une place pour 10 élèves.

Pour les équipements sportifs :

stades : 20 places pour chaque terrain de sport créé ou aménagé,

gymnases : 10 places pour 1000 m² de SDP.

Pour les équipements sanitaires et sociaux :

1 place pour 3 chambres.

12.8 - Pour les équipements publics ou privés, devront être prévues des aires de stationnement pour les deux roues.

12.9 - 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.

12.10 - 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

12.11 - Les constructions non mentionnées dans le présent article seront soumises aux obligations de la catégorie avec laquelle elles présentent le plus de similitudes.

12.12 - 50% des places de stationnement exigibles devront être couvertes

12.13 -Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure

ARTICLE AUa13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES **CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER**

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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 80 m².

Les surfaces réservées aux jardins d'agrément et aux aires de jeux engazonnées doivent couvrir une superficie égale à 50% de la superficie totale du terrain.

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.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 m de terre végétale et plantés.

ARTICLE AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Présentation et enjeux de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la plaine de la Jonction et à une partie de la plaine d'Achères.

Elle comprend deux secteurs :

Le secteur A, quelque peu redéfini et étendu dans son emprise à l'espace compris entre la route des Princesses et le village d'Hennemont, a pour ligne directrice la préservation et la restauration de l'espace ouvert constitué par le site classé qu'il importe de protéger.

Le secteur An, situé dans la plaine d'Achères doit prendre en compte les activités existantes limitrophes liées à l'épuration des eaux et leurs éventuelles extensions et répondre en outre à la vocation agricole et horticole du secteur.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions visées à l'article 2, génératrices de déchets et non pourvues d'un local destiné à accueillir, dans leur volume, les conteneurs ou autres systèmes de stockage pour la collecte sélective des déchets et permettant leur mise en voirie sans difficulté.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

DANS LE SECTEUR A :

- 2.1 - Les aménagements liés à l'activité agricole et horticole, à la condition qu'ils respectent la vocation et l'aspect du site classé.
- 2.2 - Les clôtures à la condition qu'elles soient totalement végétales et ne compromettent pas la conservation des perceptions lointaines, ni la configuration du site classé
- 2.3 - Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient végétalisées, intégrées dans l'environnement et ne compromettent pas la conservation des perceptions lointaines du site classé.

DANS LE SECTEUR An :

- 2.4 - Les constructions et équipements liés à l'activité du SIAAP, et à son personnel.
- 2.5 - Les installations et aménagements liés à l'activité agricole et horticole, à la condition qu'ils respectent la vocation et l'aspect du site.
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la direction ou au gardiennage du site lié au SIAAP.

2.7 - L'exploitation de carrières à condition :

- * qu'elle soit précédée, si nécessaire, d'une dépollution des sols,
- * que le transport des matériaux extraits s'effectue principalement par voie fluviale,
- * et qu'elles fassent l'objet d'un d'aménagement paysager ou forestier à l'issue de l'activité d'extraction.

2.8 - Les constructions temporaires liées aux activités autorisées.

2.9 - 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

2.10 - 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.

2.11 - 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 PLU.

ARTICLE A3 : 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.

3.3 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE A4 : 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 auprès 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 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 A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** - Les constructions devront être réalisées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, et de 50 m par rapport à la lisière de la forêt domaniale.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** - Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 : 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 10 m.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** - La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 11 m.
- 10.2** - La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées...) ne peut excéder 25 m.
- 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.

ARTICLE A11 : 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 environnants.

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.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 des façades et de la toiture.

11.6 - Clôtures

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 A :

Les clôtures seront totalement végétales.

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.

ARTICLE A12 : 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 A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront 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 80 m².

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 50% du terrain d'assiette du projet.

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 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 A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

article supprimé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N (ESPACES NATURELS ET FORESTIERS SENSIBLES)

Présentation et enjeux de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles du territoire communal.

La protection de ses différents secteurs, éléments essentiels du patrimoine communal, doit être renforcée pour des raisons écologiques et paysagères.

Ainsi, le secteur N proprement dit, qui recouvre la forêt domaniale, patrimoine naturel de grande valeur, situé au nord du territoire urbanisé, doit-il préserver sa qualité et son identité notamment à travers :

- * l'interdiction des installations d'accueil et des aménagements de nature à lui faire perdre son caractère naturel,
- * l'interdiction pure et simple des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes,
- * la prévention de nouveaux empiètements,
- * la restitution à certains espaces de leur vocation initiale,
- * l'entretien et la régénération nécessaires à sa pérennité.

Le secteur Na, concernant divers espaces construits au milieu de la forêt, se doit d'encadrer strictement les possibilités de construction pour ne pas préjudicier à la consistance et la qualité de l'espace environnant et des paysages.

Le secteur Na₁ correspondant aux sites de la piscine et du futur parking des Loges, doit permettre l'évolution de l'activité sportive et de l'accueil du public tout en s'intégrant harmonieusement dans son espace environnant.

Le secteur Nc, situé au nord-ouest de la commune, sur la plaine d'Achères, devra faire l'objet d'un aménagement paysager ou forestier, après dépollution et exploitation éventuelles des gisements de sable et graviers.

Le secteur Ne, situé sur la Plaine de la Jonction, est consacré au lycée agricole, dont l'extension se devra de respecter le site classé environnant.

Le secteur Ns correspond à des occupations liées à des activités sportives (Champ de courses proche de Maisons-Laffitte) et à l'emprise du ru de Buzot dans le secteur urbanisé. Il acceptera des aménagements légers dans une optique de développement durable.

Le secteur Ns₁, correspondant à la ferme et à l'activité équestre de la Jonction, doit conforter la présence de l'activité équestre en permettant une évolution modérée de l'existant.

Le secteur Nt, regroupant une limite du parc du château et les équipements appartenant au patrimoine historique de la commune (Château, Terrasse, Musée du Prieuré) doit encadrer l'extension de l'activité horticole de manière à ce qu'elle soit respectueuse de son environnement immédiat et accompagner les projets du Domaine National.

Le secteur Nu, correspondant aux habitations situées dans le secteur de la Croix Saint-Simon, au sud de la gare de triage, se voit reconnaître une possibilité limitée d'évolution de l'existant.

Enfin, le secteur Nu₁, limitrophe du site classé de la plaine de la Jonction, n'admet, en raison de cette proximité, que le maintien en l'état des constructions existantes.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1** toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2
- 1.2** Les constructions visées à l'article 2, génératrices de déchets, non pourvues d'un local destiné à accueillir, dans leur volume, les conteneurs ou autres systèmes de stockage pour la collecte sélective des déchets et permettant leur mise en voirie sans difficulté
- 1.3** La démolition des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
 - Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone N (détails en annexe n° 2) :

Avenue des Loges	A 857	Piscine intercommunale
RN 13	AX 223	Octroi
Forêt de Saint Germain		15 maisons forestières

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

DANS TOUTE LA ZONE

- 2.1** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après l'entrée en vigueur du PLU et depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une réduction des points de non-conformité du bâtiment par rapport au règlement pourra être acceptée. Seules les constructions régulièrement édifiées au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme sont susceptibles de bénéficier de cette disposition.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements justifiés par la réalisation d'un projet autorisé en vertu du présent article, liés aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- 2.3** Les constructions autorisées en vertu du présent article, situées dans une zone susceptible de contenir des vestiges archéologiques, ne devront pas compromettre la conservation ou la mise en valeur du site ou d'un vestige archéologique.
- 2.4** Les constructions autorisées en vertu du présent article, situées dans le périmètre concerné par les risques d'inondations ou dans une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectée par des travaux souterrains (carrières, caves...), devront respecter les dispositions nécessaires pour garantir la stabilité du sol et du sous sol et la sécurité des biens et des personnes.

- 2.5 Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- 2.6 La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles
- 2.7 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.

DANS LE SECTEUR Na :

- 2.8 Les constructions, aménagements, équipements, et extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'ils répondent à un besoin justifié par la vocation du site.

DANS LE SECTEUR Na₁ :

- 2.9 La construction ou l'extension de bâtiments ou installations à vocation sportive et de loisirs.
- 2.10 La construction d'un parc de stationnement végétalisé.

DANS LE SECTEUR Nc :

- 2.11 L'exploitation de carrières à condition :
 - * qu'elle soit précédée, si nécessaire, d'une dépollution des sols,
 - * que le transport des matériaux extraits s'effectue principalement par voie fluviale,
 - * et qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager ou forestier à l'issue de l'activité d'extraction.
- 2.12 Les constructions temporaires liées à l'activité autorisée.

DANS LE SECTEUR Ne :

- 2.13 L'extension du Lycée agricole dans la limite des emprises définies sur les documents graphiques.

DANS LE SECTEUR Ns:

- 2.14 Les installations, aménagements et équipements de sport et de loisir intégrés dans le site et son environnement de qualité.

DANS LE SECTEUR N_{s1}:

- 2.15 L'aménagement et l'extension des constructions et activités existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

DANS LE SECTEUR N_t :

- 2.16 Les constructions et extensions nécessaires à l'activité horticole du Domaine national.
- 2.17 Les structures légères destinées à l'accueil du public et à l'animation touristique du site (restauration, sanitaires, kiosques, aires de jeux pour enfants).
- 2.18 Les travaux de restauration des édifices existants ainsi que les aménagements et ouvrages destinés à la mise en valeur du patrimoine historique du secteur.

DANS LE SECTEUR N_u :

- 2.19 L'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

DANS LES SECTEURS N ET N_{u1} :

- 2.20 Le maintien en l'état des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE N3 : 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 4 m, 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.
- 3.3 - Les cheminements repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

ARTICLE N4 : 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 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 N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
EN CAS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

article supprimé

**ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****DANS LES SECTEURS Na, Na₁ et Nu :**

- 6.1 -** Les constructions doivent être implantées à :
- 75 m de l'axe des RN184, RD 190, RD 284 et RD 308 ;
- 6.2 -** Cette distance peut être réduite (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme), sous réserve :
- que les accès des constructions soient organisés de façon à assurer la sécurité des usagers,
 - de la réalisation d'aménagements adaptés et destinés à atténuer les nuisances phoniques,
 - que la qualité architecturale des constructions soit respectueuse du bâti environnant,
 - que des aménagements paysagers spécifiques favorisent l'insertion des constructions et leur intégration dans le site.

DANS LES SECTEURS Na, Na₁, Nc, Ns₁, et Nu :

- 6.3 - Les constructions doivent être implantées à au moins 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

DANS LES SECTEURS Na, Nc, Ns₁, et Nu :

- 6.4 - En dehors des sites urbains constitués, les constructions ne pourront être réalisées à moins de 50 m de la lisière de la forêt domaniale (dans les sites urbains constitués, cette distance est réduite à 8 m).

DANS LES SECTEURS Ne :

- 6.5 - Les constructions devront respecter les implantations autorisées dans les documents graphiques

DANS LE SECTEUR Nt :

- 6.6 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins 6 m.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES****DANS LES SECTEURS Na, Nc, Ne, Ns, Ns₁, Nu:**

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement.

DANS LES SECTEURS Na₁, Nt :

- 7.2 - Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ; à défaut les marges d'isolement s'imposent.

DANS TOUS LES SECTEURS SUSVISES :**7.3 - 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..

7.4 - 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,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins,
- qu'il ne soit créé que des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher en étage.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**DANS LES SECTEURS Na, Na₁, Nc, Ne, Ns, Ns₁, Nt et Nu:****8.1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre les constructions soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.****ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DANS LES SECTEURS Na, Ns₁ et Nu:****9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.****DANS LE SECTEUR Na₁:****9.2 - L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.****DANS LES SECTEURS Ns ET Nt :****9.3 - L'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.**

DANS LE SECTEUR Ne :

- 9.4 - L'emprise au sol des constructions devra respecter les implantations autorisées dans les documents graphiques.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**DANS LE SECTEUR Na :**

- 10.1 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 11 m.

DANS LE SECTEUR Na₁ :

- 10.2 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 14 m sauf raison technique ou fonctionnelle.

DANS LES SECTEURS, Nc, Ns, Nt :

- 10.3 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 5 m.

DANS LE SECTEUR Ne :

- 10.4 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 m.

DANS LE SECTEUR Ns₁ :

- 10.5 La hauteur totale des construction ne pourra excéder 12 m.

DANS LE SECTEURS Nu :

- 10.6 La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 8 m.

LES SECTEURS Na, Na₁, Ne, Ns₁, Nt, Nu :

- 10.7 Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU dans la limite de leur hauteur.

ARTICLE N11 : 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.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Traitement des façades

Les constructions devront faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat. Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il pourra être imposé la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature: étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur.

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.

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.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

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 vieilles 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 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 ou d'un grillage, doublé d'une haie vive,
- ou d'une grille 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 murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés à l'identique

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.

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 N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES 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 N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

CLASSES ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatibles avec 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 80 m².

Stationnement :

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

13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbres est interdit, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Les cheminements existants pourront être réaménagés dans le strict respect de l'emprise existante. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé sera exigé

13.3 - ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée ou de nécessité liée à l'exploitation de la ligne ferroviaire ; dans ce cas, leur remplacement est exigé.

Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées sur le plan de zonage, sont à préserver.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

article supprimé.

ANNEXES

1. Liste des Monuments historiques et Sites classés ou inscrits
2. Liste des bâtiments ou éléments remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme
3. Exemples des typologies architecturales présentes sur la commune de Saint-Germain-en-Laye
4. Cahier des recommandations architecturales
5. Cahier des recommandations paysagères
6. Cahier de recommandations sur la haute qualité environnementale
7. Liste des emplacements réservés

1. Monuments historiques et Sites classés ou inscrits

Servitudes de protection des monuments historiques (AC1) instituées au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée et complétée.

Edifices classés :

- **Château Vieux** (Cl. MH : liste de 1862).
- **Restes du Château Neuf :**
 - 1) façades du pavillon Henri IV dôme qui le surmonte et grotte.
 - 2) grand mur de soutènement, en pierre et brique, du temps de Henri IV, décoré de bossages vermiculés et de médaillons, qui surplombe la route du Pecq.
 - 3) façades et deux grottes de l'ancienne galerie dorique, avec les deux rampes de la terrasse qui le surmonte, appartenant à la ville de Saint-Germain-en-Laye.
 - 4) façades du pavillon de Sully, situé en contrebas de la route du Pecq, avec les terrasses et les galeries voûtées, vestiges des anciens jardins (Cl. MH : liste de 1875 et 12 mai 1925).
- **Pavillon de la Muette**, dans la forêt (Cl. MH : 7 avril 1921).
- **Croix de Noailles**, dans la forêt, au croisement des routes de Conflans et de Maisons-Laffitte (Cl. MH : 29 août 1942).
- **Porte de Chambourcy** (Cl. MH : décret du 18 janvier 1943).
- **Ensemble du Domaine National de Saint-Germain-en-Laye** (Cl. MH : arrêté du 8 avril 1963).
- **Prieuré**, 2bis rue Maurice Denis : en totalité (Cl. MH : arrêté du 2 février 1976).
- **Pavillon Henri IV**, 19-21 rue Thiers : salon (ancienne chapelle) y compris son décor (Cl. MH : arrêté du 26 avril 1988).
- **Château du Val**, façades et toitures à l'exclusion de celles des communs qui prolongent l'édifice nord (Cl. MH : arrêté du 5 juillet 1993).
- **Ancien Manège Royal**, en totalité (Cl. MH : arrêté du 18 octobre 1993).

Commune de Maisons-Laffite :

- **Ensemble dit les Caves du Nord**, y compris les deux grilles d'accès (Cl. MH : arrêté du 19 février 1981).

Edifices inscrits :

- **Croix Pucelle**, en forêt (Cl. MH : 7 août 1926).
- **Croix du Maine**, en forêt, à 2 kilomètres du pont de Conflans (Inv. MH : 17 décembre 1926).
- **Croix Saint-Simon**, en forêt, sur la route de Conflans, au croisement de la route du Chêne-Capitaine, près du champ d'entraînement (Inv. MH : 17 décembre 1926).
- **Ancien Hôtel de Noailles**, 11 rue d'Alsace, les deux façades anciennes sur cour et sur jardin, la toiture et les deux motifs ornant les angles de la balustrade, côté jardin (Inv. MH : 7 septembre 1927). Les façades et toitures et le grand et le petit salon de l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment principal, (Inv. MH : arrêté du 15 juillet 1991).
- **Quartier de Gramont**, fronton du bâtiment principal, rue du Maréchal Lyautey (Inv. MH : 10 janvier 1929).
- **Ancienne Grande Ecurie du Roi**, place Royale : façade sur la place avec son retour sur la rue du Maréchal Lyautey de l'ancien bâtiment des écuries (Inv. MH : 10 janvier 1929).
- **Porte des Pétrons**, à l'entrée de la forêt (Inv. MH : 7 septembre 1933).
- **Eglise Saint-Louis**, (Inv. MH : 23 juin 1937).
- **Pavillon de la Croix de Noailles**, en forêt (Inv. MH : 1^{er} juillet 1937).
- **Couvent des Dames de Saint-Thomas**, rue de la République : façade de la Chapelle avec péristyle sur rue (Inv. MH : 23 juillet 1937).
- **Ancien Hôtel de la Feuillade**, 24 rue du Vieil Abreuvoir : façade sur rue (Inv. MH : 23 juillet 1937).
- **2, 4, 6 et 8, place du Marché Neuf**, façades et toitures (Inv. MH : 28 janvier 1944).
- **Ancien Hôtel de Conti**, 14 place du Château : façades et toitures sur rue et sur cour (Inv. MH : 28 avril 1947).
- **Hôtel de Soubise**, 16 place du Château : façade et toiture (Inv. MH : 28 avril 1947).
- **Ancien Hôtel de Créqui**, façades et toitures sur la rue de Paris ; façades et toitures sur cour et sur jardin à l'exclusion du bâtiment moderne sur cour ; escalier intérieur avec sa rampe en fer forgé du bâtiment principal sur cour (Inv. MH : arrêté du 25 octobre 1972).
- **Maison natale de Claude Debussy** située 38 rue au Pain, façades et toitures ; escalier à balustres sur cour (Inv. MH : arrêté du 20 novembre 1972).
- **Ancien Hôtel de Villeroy**, 18 rue de la Salle, façades et toitures (Inv. MH : arrêté du 22 novembre 1972).
- **Ancien Hôtel de Mme de Maintenon**, 23 rue du Vieil Abreuvoir (Inv. : façade et toiture sur rue ; garde corps en fer forgé des fenêtres du 1^{er} étage de la façade sur jardin ; escalier intérieur avec sa rampe en fer forgé (Inv. MH : arrêté du 7 août 1974).
- **16 rue Alexandre Dumas et 2 rue Giraud Teulon** : rez-de-chaussée avec fronton de la façade donnant sur le jardin de l'immeuble dit « Pavillon de Polignac » (Inv. MH : arrêté du 15 octobre 1974).

- **Pavillon Nord de l'ancien Hôtel de Noailles**, façades et toitures (Inv. MH : arrêté du 4 décembre 1985).
- **Aqueduc de Retz**, avec ses ouvrages extérieurs (regards et réservoir) (Inv. MH : 17 mai 1988).
- **Pavillon d'Angoulême**, 6 rue Giraud Teulon (Inv. MH : arrêté du 20 juin 1988).
- **Château du Val**, à l'exclusion des communs (Inv. MH : arrêté du 21 juin 1991).
- **Chapelle de l'hôpital Saint-Louis**, en totalité (Inv. MH : arrêté du 21 juillet 1997).
- **16 rue de Poissy** (Inv. MH : 26 avril 1999).
- **Maison et jardin**, 3 rue Quinault (Inv. MH : arrêté du 2 juillet 2010)

Commune de Maisons-Laffitte :

- **Maison**, 39 avenue Albine : façades et toiture ; parc, potager et toutes les dépendances (Inv. MH : arrêté du 15 septembre 1992).

Commune du Mesnil-le-Roi :

- **Eglise Saint-Vincent**, (Inv. MH : arrêté du 2 février 1948).

Commune du Pecq :

- **Eglise Saint-Wandrille** (Inv. MH : arrêté du 28 octobre 1965).
- **Ancien Hôtel**, 1 place Royale : façades et toitures de l'hôtel, des deux pavillons d'entrée et du bâtiment des communs bordant l'avenue du Maréchal de Lattre De Tassigny. (Inv. MH : arrêté du 1^{er} octobre 1974).

Commune de Poissy :

- **Hôtel de Ville** : façades et toitures ; hall d'accueil et son escalier ; salle des mariages et salle du conseil (Inv. MH : arrêté du 20 août 1996).
- **Pavillon d'octroi**, sur la RN 13, près de la forêt de Saint-Germain. (Inv. MH : arrêté du 23 juillet 1937).

Service gestionnaire : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
 7, rue des Réservoirs
 78000 Versailles

Servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2) instituées au titre de la loi du 2 mai 1930, modifiée et complétée.

Sites classés :

- **Parterre et terrasse** sur toute la longueur jusqu'à la grille Dauphine (S. Cl. : arrêté du 5 juin 1934).
- **Plaine de la Jonction** (S. Cl. : décret du 21 décembre 1938).
- **Château du Val et son parc** (parcelles n° 551 à 554p, 559p à 561p, 566p, section A du cadastre) (S.Cl. : arrêté du 25 mai 1944).
- **Le Prieuré**, propriété de Maurice Denis (parcelles n° 87 et 88, section AL du cadastre) (S. Cl. : arrêté du 24 novembre 1975).

Sites inscrits :

- **Pavillon d'Angoulême** (parcelles n° 297, 298, 299, 300, 300bis, 301, 302, 321 à 369) (S. Ins. : arrêté du 8 juillet 1941).
- **Blocs d'immeubles** (parcelles n° 310p, 309p, 311, 317, 318, 319, 320, 321p, 312, 313p, 314p, 323p, 324p, 325, et 326 en totalité, 327, 327bis, section H du cadastre) (S. Ins. : arrêté du 8 août 1938, complété par l'arrêté du 29 novembre 1945)
- **Perspective de l'ancien Château Neuf** (S. Ins. Arrêté du 27 avril 1942).
- **La Maison Verte** (parcelles n° 327, 628, 650, 650bis, 653 de la section C, et 1 à 24, 30 à 33, 82 à 98, 124 à 129, 131 à 161, section E du cadastre). (S. Ins. : arrêté du 16 septembre 1943).
- **Domaine de Valmore**, 3 rue Quinault (parcelle n° 187, section AD du cadastre). (S. Ins : arrêté du 28 juin 1971).
- **Panorama de la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye** (arrêté du 18 août 1933).

Service gestionnaire : Direction Régionale de l'Environnement d'Ile de France
18 rue Carnot
93234 Cachan

2. Liste des bâtiments ou éléments remarquables repérés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés dans la zone UA :

7, rue Armagis	AI 43	Maison de 1900 : Façade intéressante par l'assemblage et la coloration des matériaux et incrustation de céramique.
15, rue Armagis	AI 40	Niche, vierge peinte de 30cm en retrait mais visible de la rue.
42, rue Henri Bertrand	AD 95	Bâtiment XIXe en pierres de meulières : frises décoratives sur façade de briques ou de faïence. Belle marquise en fer forgé.
30 à 34, rue Bonnenfant	AI 702	Ecole Bonnenfant - Bâtiment du 19ème Grande façade sur rue ordonnancée avec régularité et agrémentée de trois porches cochers.
46, rue Bonnenfant	AI 708	Immeuble 18 ^{ème} . Belle composition générale, décor très simple L'effet décoratif est donnée par la qualité des proportions des baies et le découpage des étages marqués par des bandeaux de façade.
8, rue de Breuvery	AC 190	Maison de ville, brique et parements pierres, balcon en fer forgé.
54, rue Léon Désoyer	AC 186	Immeuble fin XVIIIe s – architecte Léon Carle - Façade pierre et brique imitation style Louis XIII. Belle composition. Devanture existante au rez-de-chaussée à faire disparaître vitrines à réduire et reconstituer décor d'origine.
58, rue Léon Désoyer	AC 184	Bel immeuble pierres et parements briques.
72, rue Léon Désoyer	AC 172	Lycée Jean-Baptiste Poquelin. Briques ornées de céramiques.
89/91, rue Léon Désoyer	AC 391 et 203	Immeuble et porche ont été restaurés. Façade de grande ampleur, composition classique, symétrie par rapport à un avant-corps central - Enduit avec décor de moulures fines. Sur la rue un porche monumental du XIXème en pierre de taille.
113, rue Léon Désoyer	AC 418	Château d'eau
53, avenue du Maréchal Foch	AC 388	Immeuble 18 ^{ème} avec beau décor de façade et portail.
63, avenue du Maréchal Foch	AC 158	Maison style « médiéval ».
67, avenue du Maréchal Foch	AC 387	Ancien hôtel Tournemine. Toitures à balustres.
79, avenue du Maréchal Foch	AC 147	Lucarne « monte sac à grains » en toiture.
88, avenue du Maréchal Foch	AD 111	Lucarne « monte sac à grains » en toiture.
13, rue Grande Fontaine	AI 25	Maison – 18 ^{ème} . Belle façade.
15, rue Grande Fontaine	AI 820	Immeuble et porche 18 ^{ème} Composition simple mais de belle proportion. Balconnet en fer forgé d'époque Louis XVI. Figures allégoriques au-dessous des fenêtres du 1 ^{er} étage. Décor d'allège de baies en gypse.
23, rue Grande Fontaine	AI 30	Deux bâtiments du 19 ^{ème} encadrant l'entrée d'un passage. Ils forment une petite composition urbaine rompant la régularité de l'alignement des façades.

32, rue Grande Fontaine	AI 41	Porte cochère fin 19 ^{ème} sur un modèle Louis XV. Belle copie. Porte en bois mouluré et sculpté (mauvais état). Garde corps Napoléon III.
37, rue Grande Fontaine	AI 37	Maison avec portes et fenêtres à vitraux rappelant un style médiéval.
1 à 7, rue d'Hennemont	AC 165 à 168	Ensemble d'immeubles homogène. Forment une composition d'ensemble.
9, rue d'Hennemont	AC 169	Grand immeuble XVIII ^e siècle : belles proportions et architecture simple.
10, rue d'Hennemont	AC 386	Maison, vieille toiture en briques plates, copie de colombage.
46bis, rue du Maréchal Joffre	AI 3	Maison, clôture et communs formant un bel ensemble. Beau perron de forme classique à colonnades.
8bis, rue d'Ourches	AC 459	Dispensaire
11, rue Henri Robbe	AD 116	Maison fin 18 ^{ème} , a été surélevée. Quatre bas-reliefs au-dessus de chacune des fenêtres du 1 ^{er} étage (peut-être les 4 saisons ?). Balconnets en fer forgé d'époque Louis XVI au 2 ^{ème} étage. Porte piétonne à 2 vantaux Louis XVI ornée de ferronnerie.
2, rue Henri Robbe	AD 123	Immeuble avec fronton 18 ^{ème} , œil de boeuf
7, rue Henri Robbe	AD 103	Bâtiment XIX ^e isolée dans un grand parc. Belle ferronnerie des gardes corps et toit en briques à la Mansart.
7/9, rue Saint-Jacques	AI 786	Niche 19 ^{ème} de facture plutôt classique. Fenêtre loggia fermée par une persienne fixe, avec colonnettes et fronton orné de têtes d'anges sculptées.
6, rue Wauthier	AI 18	« Hôtel des Trompettes du Roi » date du XVIII ^e siècle. Grand immeuble avec motif décoratif monumental accompagnant le porche composé d'un péristyle et fronton du XIX ^{ème} siècle.
33, rue Wauthier	AI 787	Porte avec lucarne.

▪ Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone UC :

35, rue de Bergette	AR 245	Portail, partie de la Maison Verte, matérialise l'entrée principale dont la grille est encore ornée du « D » des Duval, propriétaires antérieurs au conte de Pange.
rue de la Croix de Fer	AR 223	Ensemble monumental, volumétrie complexe. 1900.
rue de la Croix de Fer / RN 13	AX 223	Maison forestière construite pour surveiller la plaine de la Jonction vers 1856. Belle marquise ouvragée en ferronnerie.
rue de la Maison Verte	AR 277	Église Saint-Léger. Années 1950 à 1970.
20, rue de la Maison Verte	AR 277	Maison principale de l'ancienne propriété de "La Maison Verte". Date de la fin XIX ^e . (fût la plus grande propriété de Saint-Germain à cette époque : 13 hectares).
20, rue de la Maison Verte	AR 291	Tribunal d'instance. Ancien bâtiment des communs de "La Maison Verte". Date de la fin XIX ^e . Belle façade néo-gothique : motifs décoratifs, pignons, lucarnes, cheminées...
22 bis, rue Schnapper	AM 140	XVIII ^e - Anciennes tanneries royales, devenues fonderie (1850) puis imprimerie d'étoffes. Belle architecture classique.
Place Christiane Frahier		Gare de Grande Ceinture

▪ Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UD :

Lycée Jeanne d'Albret	AK 115	4 Bunkers *
3, rue Armand	AB 281	Bâtiment en brique et pierre de taille, balcon à colonnes.
22/22bis, avenue Carnot	AC 477	Ancienne gendarmerie. Construction de 1912 : façades ordonnancées: meulière, brique, pierre. Caractéristique des bâtiments administratifs.
4 et 6, rue Cuvier	AC 73 et 74	Bâtiment XXe siècle. Architecture inspiré du mouvement moderne, rare sur la commune.
Villa David (Collège Marcel Roby)	AK 114	Bunker *
24, rue Jean-Paul Lamarre	AC 400	Pavillon de jardin. Fantaisie en bois. Couverture en tuiles vernissées. Maison « donjon » avec faux vitraux.
96, rue Léon Désoyer	AC 252	Immeuble en forme de proue de bateau.
15, rue Alexandre Dumas	AK 90	Pavillon Polignac. Immeuble restauration. Intéressant mais très abîmé. Fronton triangulaire, avec une scène allégorique, supporté par des colonnes. Porte fenêtre au centre avec 2 marches en pierre et une fenêtre cintrée de chaque côté.
25, rue Alexandre Dumas	AK 97	Bunker *
27, rue Alexandre Dumas	AK 98	Anciennes écuries et restes d'une maison détruite « les ombrages ». Structure en bois de type colombage et remplissage brique de deux couleurs.
30, rue Alexandre Dumas	AK 115	Ancien Lycée Claude Debussy. Composition monumentale vers 1912. Décor très travaillé via des éléments sculptés. Grille, débords de toiture...
89, avenue du Maréchal Foch	AC 411	Chapelle des Franciscaines. Fin 19 ^{ème} . Architecture romane.
15 bis, rue d'Hennemont	AC 174	Statue provenant du Château Neuf. Les décors de roseau peuvent faire penser à un ornement de fontaine de Neptune.
26, ter rue d'Hennemont	AC 409	Niche et statue de Saint-Louis
2, boulevard Victor Hugo	AK 113	Maison cubique, couverture en pavillon surmontée d'un belvédère 1912. Décor de pierres rouge et ocre et incrustation de céramique.
13, rue Jean Mermoz	AC 88	Lucarne intéressante. Décor mosaïque début XXe
71, rue Pereire	AB 223	Maison Style "art nouveau", meulière, brique et calcaire (1912). La variété des ouvertures différentes témoigne d'une inspiration nouvelle.
75, rue Pereire	AW 40	Ancienne "cité jardin". 1925.
1 et, 5 rue Albert Priolet	AB 175, 171, 169	Villa Clapeyron – ensemble de maisons individuelles de fin XIXe début XXe siècle organisées autour d'une impasse. Belle forme urbaine et belles toitures à front brisé.
rue de La Rochejaquelin	AK 114	Collège Marcel Roby - Fin XIXe début XXe. Ensemble imposant issu d'une architecture éclectique.
42, rue des Ursulines	AK 156	Hôtel de Rohan - Pierre et enduit. Ancienne pension de Mme Campan.
48, rue des Ursulines	AK 128	Ancien bel hôtel particulier d'Harcourt XVIIIe, immeuble sur cour.
50, rue des Ursulines	AK 89	Propriété des années 1850. Ensemble urbain complet : modénatures et décor sur la maison.

* Fortifications allemandes de la 2^{ème} guerre mondiale

■ Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UDa :

15/17, rue d'Alsace	AD 85 et 224	Maisons jumelles. fin XIXe - architecte Léon Carle
19, rue d'Alsace	AD 86	Volume de la maison intéressant. Clôture et communs.
10, rue d'Ayen	AD 77	Bâtiment XIXe : belle allure architecturale.
15, rue d'Ayen	AD 138	Bâtiment "Petit ermitage", pierres et enduit
17, rue d'Ayen	AD 139	Grille en fer forgé
4, rue Félicien David	AM 81	Bunker *
6, rue Félicien David	AM 80	Bel ensemble architectural. Beaux frontons des fenêtres et toiture à la Mansart avec beaux yeux de bœufs de facture classique. XVIIIe.
12, rue Félicien David	AM 79	Bunker *
rue Félicien David ou Bd Victor Hugo	AM 25	Bunker *
7, rue Maurice Denis	AL 166 et 175	Source de la Pissotte. La plus ancienne source signalée dans les archives Son eau était d'une grande pureté et le chevalier de la Pissotte en avait fait don à Blanche de Castille. Cette eau alimenta la table royale jusqu'au XVIIIème s.
126, rue du Maréchal Foch	AD 155	Superbe bâtiment (fin 19 ^e) et ses communs installés dans un grand jardin. Beau fronton courbe sur le bâtiment principal.
19, rue du Maréchal Gallieni	AR 270	Imitation résidence de campagne du XVIIIe s. Sur la cour, porche d'entrée sur colonnes ioniques sur jardin avec un avant-corps demi cylindrique élégant.
17, rue du Maréchal Gallieni	AR 47	Ancien presbytère de l'Eglise St-Léger. Ce bâtiment a été habité par Mme Campan au début du XIXe siècle.
13, rue des Monts Grevets	AM 66	Bunker *
6 bis, Bd Victor Hugo	AL 217	Bunker *
10 ter, Bd Victor Hugo	AM 136	Bunker *
13, Bd Victor Hugo	AL 140	Bunker *
14 bis, Bd Victor Hugo	AM 7	Années 1920 à 1930 : immeuble collectif Art déco, rare sur la commune. alternance crépi/briques et simplicité des volumes.
3, rue du Maréchal Joffre	AP 29	Décor homogène d'éléments variés. Forme un ensemble urbain homogène avec le n° 5. XVIIIe et XIXe. Ancien hôtel Le Grand. Portail et fronton majestueux.
5, rue du Maréchal Joffre	AP 28	Décor architectural bien conservé. Forme un ensemble urbain homogène avec le n° 3. XVIIIe et 1914/1925 pour le nymphée.
23, rue du Maréchal Joffre	AP 19	Collectif des années 1950 à 1970 : forme cubique et avancée proéminente des balcons.
33, rue du Maréchal Joffre	AP 11	Anciens communs à usage de garage en brique flammée. Belle lucarne avec lambrequin. 1900.
35, rue du Maréchal Joffre	AP 10	Théâtre "antique", ancienne propriété Larcade.
45, rue du Maréchal Joffre	AP 6	Bâtiment style Louis XVI. Colonnes supportant le portique d'entrée. Balustrade au niveau du toit terrasse. Beau volume général.
41 et 41 bis, place Lamant	AP 8	Fin XIXe début XXe : éléments de la façade.
2, place Louis XIV	AD 196	Bâtiment des années 1950-1970 à l'emplacement d'un ancien manège.
52, rue de Mareil	AP 33	Maison du peintre Albert Martine, collaborateur de Maurice Denis. De type maison rurale, elle date du XIXe s. Conserve le charme désuet des maisons rurales.
55, rue de Mareil	AL 126	Fin XIXe début XXe : ferronneries et toiture.
3, rue Molière	AD 76	Maison de 1879 – architecte Fauconnier, façade brique et pierre, incrustations de céramique.

6, rue du Parc de Noailles	AD 26	Collectif de la décennie 1950-1960 : forme cubique, emploi de matériaux métalliques. Garde corps alliant verre et métal emblématique de l'architecture de l'époque.
3, rue d'Ourches	AP 191	Statue de la vierge
route du Pavillon chinois		Ancien mur de clôture du parc de Noailles. 1690.
3 bis, rue Quinault	AD 259	« Domaine de Valmoré » vers 1780. La partie centrale construite par Charles Gravier, Comte de Vergennes.
3 quater, rue Quinault	AD 325	"Le Pavillon Chinois", maison de style chinois simplifié. Belle façade et toiture « débordante ».
21, rue Schnapper	AM 70	Une des dernières maisons rurales de la vallée de St-Léger Feuillancourt. Elle date du XVIIIe siècle.
2 et 2 bis, rue Dugay Trouin	AD2	Fin XIXe déb XXe : bel ensemble anglo-normand rare sur la commune. Chalet dont la partie centrale en briques et pierres est de 1882, en opposition avec la maison de maître à la façade classique appelée « La Butte » au moment où il existait une colline artificielle avec cascade.
6, rue de Turenne	AD 165	XIXe. Bel ensemble architectural. Maison principale avec façade en petites pierres et parements briques ; décor de bois sous toiture , petite tourelle à toit pointu.
7, rue de Villars	AD 172	Composition originale. Belle façade de brique et pierre bicolores. Belles baies arc boutées avec décoration « Art déco ». Pignon avec fronton.
2, rue Voltaire	AL 153	Hôtel de Fieubert. XVIIe. Porte cochère fin 18 ^{ème} , copie de l'époque Louis XIII. Une des plus belles portes de Saint-Germain-en-Laye.
8, rue Voltaire	AL 129	Bel exemple de maison du XVIIIe. Dans la cour deux immeubles d'époque Louis XV et Louis XVI avec balconnets en fer forgé. Dans l'immeuble sur jardin : balconnets Louis XVI. Grand jardin et dépendances. Porte cochère en bois.
26, rue Wauthier	AP 129	Ancien pavillon de gardien. Date 1903-1906. Corps des cheminées, faïence Art Déco indiquant le nom de l'ancienne propriété « Mon Plaisir ». Détails fantaisistes de la façade sur rue. Pierre, brique et céramique.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone UE :

8, rue Bonnemain	AL 10	Demeure rurale du ru de Buzot.
14, bis rue des Monts Grevets	AM 90	Bâtiment. Années 1950 à 1970. architecture représentative de la période.
2, rue du Val Joyeux	AL 39	Bâtiment. Fin XIXe début XXe. Façade et toiture.
3, rue du Val Joyeux	AL 24	Bâtiment. XIXe. Briques apparentes et belle toiture à la Mansart avec yeux de bœuf.
1, rue Saint Jean-Marie Vianney	AL 44	Bâtiment datant de la décennie 1980 : formes rectilignes et courbes mélangées, emploi de briques et de verrières pour la toiture.
11, rue Schnapper	AM 93	Maison. Dernier vestige des 5 moulins à eau de la vallée. Mentionnée en 1542 dont trois étaient à Saint-Germain. Sur la façade, cadran solaire dont le texte évoque l'onde. Au ras du trottoir, arche qui permettait l'écoulement de l'eau.
1, rue Jeanne d'Arc	AC 494	Bâtiment XIXe. Toiture complexe, façade décorée de frises faïencées Portail en fer forgé et piliers en briques bicolores.
5, rue Jeanne d'Arc	AC 21	Maison, soubassement de fenêtre "arts déco" et surplomb de toiture.
4, rue Jeanne d'Arc	AC 7	Pigeonnier en brique surmonté d'un coq.

8, rue Jeanne d'Arc	AC 470	Jeux de volumes de toits dépassant au dessus d'un long mur de clôture. Assemblage de matériaux de tonalité chaude brique, tuile plate pierre meulière. Pigeonnier.
11, rue Jeanne d'Arc	AC 14	Bâtiment Fin XIXe - début XXe. Bel ensemble architectural.
14, rue Jeanne d'Arc	AC 2	Maisons jumelles, portail surmonté d'un auvent.
22, rue Jeanne d'Arc	AB 3	Portail massif en bois.
25, rue Jeanne d'Arc	AC 352	Maison en pierre de taille de 1904 dite « La Becharrière » – architecte CHORET. Maison de pierre de taille, rare pour ce type de maison à Saint-Germain en Laye. Volume agrémenté d'une tourelle et d'un dôme en tuiles.
27, rue Anne Barratin	AC 43	Décoration de faïence sur maisons jumelles.
31, rue Anne Barratin	AC 45	Immeuble en brique et pierre - porte ornée de lanternes en fer forgé. Architectes B. et P. BREUILLIER
32, rue Anne Barratin	AC 50	Très grande bâtisse en meulière avec deux étages de lucarnes. Toiture en ardoise.
12, rue du Belvédère	AK 76	Bâtiment en meulière, escalier en fausse ruine de 1919 - Paul DURIEZ.
17, rue du Belvédère	AK 109	Bâtiment années 1920 à 1930. Mouvement art déco : simplicité des volumes et géométrie. Belle ferronnerie.
33, Avenue Carnot	AB 73	Maison typique brique et pierres du XXe à plusieurs pignons – Architectes T. et L. LECONTE.
2, rue Claude Debussy	AK 120	Bâtiment decennie 1970-1980 : béton recouvert forme simple, toiture en pagode et toit terrasse originale.
15, 17, 19 et 21 rue Claude Debussy	AK 49 à 46	Bâtiment des années 1920 à 1930. Mouvement art déco : simplicité des volumes et géométrie des ornements. Couleurs de façade.
19, rue Diderot	AK 108	Maison de pierre et de brique et clôture, représentative du pastiche utilisé début 1900.
23, rue Diderot	AK 4	Belle maison en brique et pierre et clôture 1900 – Le beau jardin d'hiver avec vitraux a été conservé. Véranda extérieure. Architectes LECOINTE frères.
25, rue Diderot	AK 8	Maison et clôture. Style original, dépendances intéressantes de 1900. Jardin d'hiver.
109, avenue du Maréchal Foch	AC 493	Belle maison en pierre.
Place Frahier	AB 210	Gare de Grande Ceinture de 1883 - Volume et composition classiquement symétrique. Intéressant par son décor, typique de l'époque composé de bandes de couleurs, rouge brique et pierre claire.
21, rue Franklin	AC 502	"La Charmerie", propriété avec grille et portail en fer forgé clôturant le parc. Eléments décoratifs en façade.
23, rue Franklin	AC 333	Un des derniers manèges de la ville. Ecuries caractéristiques, composition de façade symétrique décor coloré soigné de brique bicolores.
27, rue Franklin	AB 34	Belle maison de 1907. Détails recherchés : oriels, auvent, balcon, pignons colorés servant de souches de cheminées. Meulière et brique.
28, rue Franklin	AC 340	Portail et portillon. Belle grille de clôture surmontée d'un décor original. Globe suspendu évoquant un encensoir.
29, bis rue Franklin	AB 39	Maison d'architecte : forme simple. Originalité dans le traitement des ouvertures irrégulières et de la toiture. Années 1950-1970.
42, rue Franklin	AB 33	Belle maison avec véranda en fer forgé.
62/64, rue Franklin	AB 254	Maison début XXe siècle. Composition décorative sur façade et belle marquise en verre.
1, rue Lamartine	AK 29	Bâtiment des années 1920 à 1930. Mouvement art déco : simplicité des volumes et géométrie des ornements.
15, rue Lamartine	AK 137	Bâtiment des années 1920 à 1930. Mouvement art déco : simplicité des volumes et géométrie des ornements.

28 à 36, rue Pereire	AC 314 à 318	Ensemble homogène de maisons et clôture de 1900 – décor coloré et matériaux variés. Architectes BREUILLIER, LECONTE, DESESTE.
16, rue Charles Rhoné	AC 380	Immeuble 1880 / 1890. Composition axée très marquée. Intéressant par son décor coloré, céramiques, sculptures et ferronneries.
6, rue de La-Rochejaquelein	AK 71	Ensemble de la propriété. Intéressant par son plan masse, l'ambiance colorée des façades fin XIXe.
36, rue des Ursulines	AK 121	Ensemble de la clôture, mur et grille d'un dessin original. Maison de gardien au décor de façade composé de rayures de couleur brique. Grand toit à la Mansart débordant.
38bis, rue des Ursulines	AK 82	Entrée de l'Avenue du Belvédère. Élément urbain original, une certaine allure.

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par le secteur UFa :

Avenue du Général Dubail	A 1268	Maison d'architecte décennie 2000: forme architecturale récente de la maison individuelle : grande emprise, emploi de matériaux nobles.
--------------------------	--------	---

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone UJ

Secteur SNCF, gare de triage	A 1261	3 bâtiments datant de la fin du 19 ^{ème} siècle représentatifs de l'architecture ferroviaire
Parcelle	A 1090	1 bâtiment en brique datant du milieu du 20 ^{ème} siècle

- Ensemble des bâtiments ou éléments concernés par la zone N

Avenue des Loges*	A 857	Piscine communale construite dans le style International dans les années 70 semble rendre hommage à l'architecture d'Oscar Niemeyer.
RN 13	AX223	Octroi
	A270	Maison forestière de l'Hyppodrome
	A348	Maison forestière de la Porte des Pétrons
	A1135	Maison forestière du Magasin d'Achères
	AE6	Maison forestière de la Grille Dauphine
	A75	Maison forestière de la Côte de Poissy
	A490	Maison forestière du Brancas
	A262	Maison forestière du Chêne Capitaine
	A263	Maison forestière de la Croix Saint Simon
	A1135	Maison forestière de la Vente aux Dames
	A147	Maison forestière de l'Etoile du Loup
	A261	Maison forestière Pallis Ferran
	AC8	Maison forestière de la Grille Neuve
	A94	Maison forestière de la Porte de Conflans
	A909	Maison forestière de l'Abbaye
	A815	Maison forestière de la Grille Royale
	A212	Maison forestière de la Grille de Mantes

(Document complété avec l'aimable participation du comité du patrimoine).