

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

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

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

27 JUIN 2018

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 43

OBJET

**Arrêt du projet de Plan  
Local d'Urbanisme  
(P.L.U.) et du bilan de  
concertation**

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 28 juin 2018  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 28 juin 2018  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 28 juin 2018

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

Denis TRINQUESSE

L'an deux mille dix huit, le 27 juin à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 20 juin deux mille dix huit, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Arnaud PERICARD, Maire.

**Etaient présents :**

Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur PRIOUX, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Monsieur COMBALAT, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Monsieur JOUSSE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame NASRI, Monsieur LEGUAY, Monsieur VILLEFAILLEAU, Monsieur HAÏAT, Madame OLIVIN, Monsieur COUTANT, Madame MEUNIER, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame SILLY, Monsieur ROUXEL

**Avaient donné procuration :**

Monsieur BATTISTELLI à Monsieur JOUSSE  
Madame PEYRESAUBES à Madame HABERT-DUPUIS  
Madame ANDRE à Monsieur JOLY  
Monsieur PAQUERIT à Monsieur PERICARD  
Monsieur LEVEQUE à Monsieur CAMASSES  
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER

**Etaient absentes :**

Madame de CIDRAC  
Madame CERIGHELLI

**Secrétaire de séance :**

Monsieur VILLEFAILLEAU

**OBJET : ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET DU BILAN DE CONCERTATION**

**RAPPORTEUR : Madame MACE**

---

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

Par délibération en date du 14 Décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU.), pour prendre en compte les évolutions réglementaires d'une part, et pour fixer les prochaines grandes orientations d'aménagement et de programmation d'autre part. Cette révision générale va permettre d'établir un nouveau projet de territoire partagé et concerté conciliant les politiques nationales d'aménagement et de développement durable tout en préservant les spécificités et les atouts du territoire Saint-Germainois.

Dans le cadre de cette procédure, une place majeure a été donnée à la concertation. La consultation des habitants et des acteurs locaux a constitué une des clefs de la réalisation de ce projet communal. Ainsi, tel que présenté dans le bilan de la concertation ci-annexé, les actions de concertation suivantes ont été menées durant toute la procédure :

1. La mise à disposition d'un registre permettant au public ou bien à toute personne intéressée de venir consigner ses observations. 3 registres ont été ouverts dès l'approbation de la prescription de la révision, à l'Hôtel de Ville, au Centre Administratif et à la Mairie Annexe.
2. La communication d'une information régulière de l'état d'avancement de la procédure de révision. Celle-ci a ainsi été dispensée dans le journal de Saint-Germain-en-Laye, sur le site internet de la Ville ainsi que sur le site internet dédié à la révision générale du PLU (<http://reinventionssaintgermain.fr/>)
3. La tenue d'une réunion publique afin de présenter le projet et de faciliter l'échange avec les habitants. Celle-ci s'est déroulée le 20 janvier 2017. Elle a été complétée d'ateliers participatifs au cours des mois de janvier, février et mars 2017.
4. La mise en œuvre d'expositions et l'édition de documents à visée pédagogique afin de présenter le projet au stade du diagnostic puis de l'arrêt du projet. Une exposition itinérante présentant l'état d'avancement des études s'est ainsi déroulée à l'hiver 2017-2018.

Les grands axes de réflexion de ce nouveau projet communal s'articulent autour de plusieurs thématiques et ont pour objectifs notamment de :

- ✓ **Conforter le rôle de Saint-Germain-en-Laye en tant que pôle urbain** dans le contexte de la future intercommunalité.
- ✓ **Positionner la Ville vis-à-vis du Grand Paris** en mettant en œuvre des opérations participant à son rayonnement patrimonial, culturel, touristique et international
- ✓ **Poursuivre le développement équilibré** en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, en veillant à la diversité des fonctions et à la mixité dans l'habitat et la vie des quartiers.
- ✓ **Conforter la ville en fixant les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs en devenir** (site de l'hôpital, de la sous préfecture et de la CAF, des franges de la RN13 du grand Cormier qui deviendra un pôle de transport multimodal de la plaine dite d'Achères)

- ✓ **Réduire les fractures physiques entre les quartiers** en aménageant les franges routières et en améliorant les liaisons piétonnes, et cyclables entre les quartiers.
- ✓ **Sauvegarder le patrimoine urbain, architectural et naturel remarquable.**
- ✓ **Poursuivre son action en faveur du développement durable**, de la maîtrise de l'énergie, de la préservation de la qualité des milieux naturels, air, sols, eau et de la biodiversité.

Partant des enseignements tirés du diagnostic réalisé sur la Commune, à l'été 2017 et tenant compte des avis recueillis lors de la concertation avec la population qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision, la Ville a élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document, qui découle d'un processus de réflexion collective, a été soumis en débat au Conseil Municipal du 28 septembre 2017. Le PADD, qui traduit le projet de ville, constitue une pièce indispensable du document du PLU.

Le moment est venu d'arrêter le projet de P.L.U. conformément au dossier ci-annexé.

### **Le dossier du P.L.U. comprend :**

**1/ le rapport de présentation** qui expose le diagnostic territorial, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour mettre en œuvre le PADD, donne les justifications des changements apportés aux règles d'urbanisme, expose la manière dont le projet de la commune prend en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur, et évalue les incidences des orientations du projet sur l'environnement.

**2/ Le P.A.D.D.** qui expose le projet de ville qui se décline en trois orientations :

#### **Orientation 1 : Une ville en mouvement**

Cette orientation s'appuie sur quatre axes :

##### *1- Un renouvellement urbain exemplaire*

- ✓ Permettre une évolution équilibrée et partagée de l'ensemble des quartiers
- ✓ Affirmer des exigences ambitieuses au sein des nouveaux programmes
- ✓ Promouvoir la végétalisation et l'intégration de la nature en ville
- ✓ Affirmer des exigences ambitieuses au sein des nouveaux programmes
- ✓ Promouvoir la végétalisation et l'intégration de la nature en ville
- ✓ Valoriser le patrimoine historique et les sites remarquables

##### *2- Un projet emblématique sur le site de l'hôpital*

- ✓ Développer un projet partie prenante de la ville et de ses habitants
- ✓ Restructurer le site de l'hôpital par un projet ambitieux et exemplaire

##### *3- Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives*

- ✓ Créer les conditions d'un développement économique pourvoyeur d'emplois, en lien avec la Communauté d'Agglomération CASGBS, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future conformément au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF)
- ✓ Maintenir et attirer de nouveaux sièges des grandes entreprises françaises et internationales sur le territoire
- ✓ Soutenir l'implantation de nouvelles formes de travail et d'emplois sur le territoire

- ✓ Revitaliser les zones d'activités des Coteaux du Bel Air et du Parc Pereire en lien avec la nouvelle offre de transport du Tram 13 Express
- ✓ Maintenir et développer l'importante offre commerciale
- ✓ Anticiper la valorisation de la plaine agricole au nord du territoire au regard du futur projet PSMO dans un dialogue inter-Communautés d'Agglomération
- ✓ Anticiper le devenir du secteur Grand Cormier en lien avec les projets du territoire de Confluence Seine Oise

#### *4- Un tourisme novateur et intercommunal*

- ✓ Conforter la vocation culturelle, patrimoniale et touristique de la ville en l'inscrivant dans des pratiques novatrices
- ✓ Valoriser les espaces naturels de la commune et à proximité
- ✓ Conforter l'offre hôtelière afin de maintenir des capacités d'accueil répondant à la fréquentation touristique

### **Orientation 2 : Une ville pour tous**

Cette orientation s'appuie sur quatre axes :

#### *1- Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat*

- ✓ Répondre aux objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) et du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) au sein des nouveaux programmes et par mutation du tissu existant
- ✓ Diversifier l'offre en logements au regard des besoins des différents publics, à tout âge et à tout moment de la vie
- ✓ Poursuivre l'amélioration des logements existants dans la ville agglomérée et dans les quartiers « forestiers » (Grand Cormier, Cité de la Garenne ...Respecter les obligations faites à la commune en matière de logement locatif social

#### *2- Une mobilité intégrative et durable*

- ✓ Œuvrer pour une ville accessible
- ✓ Encourager les modes doux et les mobilités non-carbonées (piétons, vélos ...)
- ✓ Répondre à l'évolution des besoins en déplacements par l'optimisation des transports en commun
- ✓ Lutter contre l'encombrement du trafic routier
- ✓ Améliorer les connexions nord-sud dans la ville

#### *3- D'un pôle d'équipements à la ville participative*

- ✓ Encourager l'implication citoyenne par le développement des infrastructures de communication numérique
- ✓ Adapter l'offre en équipements aux évolutions structurelles de la population et assurer une répartition équilibrée
- ✓ Maintenir et renforcer les équipements de rayonnement de la ville
- ✓ Conforter le rôle de pôle étudiant de Saint-Germain-en-Laye
- ✓ Développer les jardins familiaux et/ou partagés, vecteurs du vivre ensemble

#### *4- Un territoire équilibré*

- ✓ Permettre le développement et la densification des sites mutables
- ✓ Régénérer les zones d'activités des Coteaux du Bel Air, du Parc Pereire et en limite de Chambourcy



- ✓ Finaliser l'aménagement de l'éco-quartier Lisière Pereire autour de la gare Saint-Germain-en-Laye Grande Ceinture
- ✓ Organiser le renouvellement urbain rue Albert Priolet jusqu'au carrefour du Bel Air

### **Orientation 3 : Une éco-ville**

Cette orientation s'appuie sur trois axes

#### *1- Un objectif de limitation de la consommation d'espace*

- ✓ Inscrire l'aménagement et le développement de la ville dans son enveloppe par un objectif de 0 hectare d'espace agricole, naturel et forestier consommé pour le développement urbain à l'horizon du PLU
- ✓ Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels
- ✓ Maintenir les espaces agricoles de la plaine de la Jonction au sud-ouest et de la plaine agricole au nord
- ✓ Développer une agriculture urbaine innovante
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine naturel de Saint-Germain-en-Laye

#### *2- La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances*

- ✓ Informer et sensibiliser la population aux risques pour la santé : pollution atmosphérique, bruit, ondes électromagnétiques
- ✓ Encourager une isolation acoustique très performante des bâtiments existants et neufs à proximité des infrastructures de transport classées (ferroviaires et routières)
- ✓ Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les aménagements
- ✓ Préserver la ressource en eau et les sols
- ✓ Réduire l'empreinte des saint-germanoises sur l'environnement

#### *3- L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux*

- ✓ Favoriser la mutualisation de la production énergétique locale dans la perspective d'une réelle transition énergétique
- ✓ Contribuer au développement des énergies renouvelables et de récupération (géothermie, biomasse, solaire ...) par la mise en place de règles incitatives
- ✓ Valoriser la présence de la Station d'Épuration Seine Aval (STEP) en engageant une réflexion sur la réutilisation de la chaleur de ses eaux usées
- ✓ Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. ont été traduites dans le P.L.U. par diverses mesures spatiales et réglementaires.

**3/ les orientations d'aménagement** qui traduisent les opérations d'aménagement spécifiques par secteur, découlant du P.A.D.D. que la Ville souhaite mettre en œuvre, à savoir :

- a- OAP Lisière Pereire. L'objectif est de reconquérir une friche ferroviaire et logistique pour réaliser un aménagement de qualité, accompagnant l'arrivée de la ligne du Tram 13 Express qui desservira à l'horizon 2020 la gare de la Grande Ceinture, et d'assurer une transition entre la forêt domaniale et l'espace urbanisé existant, en particulier la polarité secondaire de la place Frahier.
- b- OAP Hôpital. Elle vise à encadrer la mise en place d'un projet urbain global et mixte en cœur de cité en lien avec la restructuration hospitalière.

- c- OAP Village d'Hennemont. L'objectif de cette O.A.P. est de permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements au nord du site, en lieu et place en partie des box de stationnement, tout en mettant en valeur et en protégeant le caractère paysager remarquable du site.
- d- OAP rû de Buzot. L'objectif de cette O.A.P. est de définir des principes d'aménagement reposant sur la mise en valeur le rû de Buzot et la création d'une liaison « trame verte et bleue », Est-ouest et Nord-Sud de part et d'autre de la RN 13, notamment au travers d'opérations de restructuration urbaine (secteur des Sources) ou de renouvellement urbain (Caraman, Sous-Préfecture). Il s'agit également de développer des espaces publics paysagers confortables et sécurisés notamment pour favoriser les modes doux.

**4/ le règlement** qui définit les règles applicables dans chaque zone et ses annexes, **les documents graphiques** qui découpent le territoire en zones :

*Les zones urbaines* sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter selon l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme.

Elles se décomposent plus précisément en :

#### **Zone UA**

Tissu urbain traditionnel à vocation mixte en continuité du Site patrimonial remarquable.

- *Secteur UAa* : il se distingue de la zone UA principalement par des constructions de plus faible hauteur, plus proche de celles du tissu pavillonnaire.
- *Secteur UAp* : il regroupe un ensemble de constructions de grand intérêt patrimonial, principalement composé d'immeubles collectifs, contigu au SPR.

#### **Zone UB**

zone de centralités à vocation mixte / zone de projets à vocation de renouvellement urbain.

- *Secteur UBa* : il correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire.
- *Secteur UBb* : il correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords le long du boulevard de la Paix.

#### **Zone UC**

Tissu mixte à dominante résidentielle, composé de tours, barres et plots.

- *Secteur UCa* : il correspond au quartier d'habitat collectif Rotonde-saint-Léger, à l'ouest des voies ferrées.
- *Secteur UCb* : il correspond au tissu de grandes opérations situées en bordure de forêt au nord et en limite du SPR au sud.

#### **Zone UD**

Zone résidentielle pavillonnaire.

- *Secteur UDa* : il correspond au tissu de « villas » situé au nord de la ville aggloméré, en lisière de forêt.
- *Secteur UDb* : il correspond à une partie du tissu pavillonnaire plus aéré.
- *Secteur UDe* : il correspond au tissu pavillonnaire issu d'opérations groupées.
- *Secteur UDe* : il correspond aux zones pavillonnaires situées dans la forêt domaniale et à l'extrémité nord du territoire qui n'a pas vocation à évoluer.

Secteur UDp : Il correspond à un ensemble de maisons qualitatif, en limite du SPR, dont la protection doit être assurée.

## **Zone UE**

Secteur correspondant aux zones d'activités de Saint-Germain.

- *Secteur UEa* : il correspond à la partie est de la station d'épuration Seine Aval
- *Secteur UEb* : il correspond aux emprises ferroviaires de la gare d'Achères Grand Cormier

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles selon l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

## **Zone A**

Elle correspond aux espaces cultivés ou ouvert de la commune.

- *Secteur Aa* qui correspond à la plaine agricole au nord lié à la station d'épuration Seine Aval

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, selon l'article R151-24 du code de l'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## **Zone N**

Elle correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune.

- *Secteur Na* : il correspond aux emprises de la légion d'honneur.
- *Secteur Nl* : il correspond aux loisirs.
- *Secteur Nv* : il correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les documents graphiques indiquent également les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou espaces publics, d'opérations de logements dans le respect de mixité sociale, dessinent les espaces boisés classés, les éléments paysagers à protéger qu'il soit bâti ou végétal.

**5/ les annexes** concernant les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, le plan des zones urbaines et à urbaniser sur lesquelles le droit de préemption urbain est institué, le règlement et le zonage sur la publicité enseignes et pré-enseignes, le règlement et le zonage du plan de sauvegarde et de mise en valeur...

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 à L.131-7, L. 151-1 à L. 151-48 et L. 153-1 à L. 153-60 ainsi que R. 151-1 à R. 151-55 et R. 123-15 à R. 123-25, relatifs au contenu et aux modalités d'élaboration et de révision d'un Plan Local de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, articles L. 211-1, L. 211-4 et R. 211-2 et suivants, relatifs au droit de préemption urbain ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et Habitat ;

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatifs aux documents d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme, modifié le 12 novembre 2009, révision selon la procédure simplifiée le 11 avril 2013, modifiée de nouveau les 11 juillet 2013 et 24 septembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 décidant la mise en révision du Plan Local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017 actant le débat au sein du Conseil Municipal, organisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sur les orientations du Projet d'Aménagement et du Développement Durable ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018 d'appliquer au projet de PLU les articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale du 27 février 2018 soumettant la révision du PLU à évaluation environnementale ;

Vu le bilan de la concertation mise en œuvre, conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et suivant, les modalités fixées par le Conseil Municipal lors de la mise en révision du Plan Local d'urbanisme ;

Vu le dossier de Plan Local d'Urbanisme présenté, notamment son rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagements, le règlement, ses annexes, les documents graphiques, les annexes et leurs documents graphiques ;

Considérant que la concertation mise en œuvre conformément aux modalités prévues par le Conseil Municipal a permis la réalisation concertée du projet de PLU et de tirer un bilan favorable des échanges intervenus avec les habitants et les personnes publiques associées ;

Considérant que ce projet est en état d'être arrêté et transmis, pour avis, aux personnes publiques associées,

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- Confirmer que la concertation relative au projet de PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 14 décembre 2015,
- Décider d'arrêter le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération - aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée - et de considérer ce bilan favorable,
- Décider d'arrêter le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Communiquer le dossier d'arrêt du PLU aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux communes limitrophes, qui disposeront d'un délai de 3 mois à compter de la transmission du projet de plan, pour donner leur avis sur le projet,
- Décider de saisir la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), pour avis, dans le cadre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme,
- Dit que la délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

## 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 votant contre,

CONFIRME que la concertation relative au projet de PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 14 décembre 2015,

DECIDE d'arrêter le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération - aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée - et de considérer ce bilan favorable,

DECIDE d'arrêter le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

COMMUNIQUE le dossier d'arrêt du PLU aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux communes limitrophes, qui disposeront d'un délai de 3 mois à compter de la transmission du projet de plan, pour donner leur avis sur le projet,

DECIDE de saisir la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), pour avis, dans le cadre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme,

DIT que la délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

  
Arnaud PERICARD  
Maire de Saint-Germain-en-Laye





VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCES / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE



## TABLE DES MATIERES

<b>I. PRINCIPES DE LA CONCERTATION</b>	<b>3</b>
1. L'OBLIGATION DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	3
2. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
<b>II. OUTILS DE LA CONCERTATION</b>	<b>5</b>
1. LES ACTIONS REALISEES	5
2. LES RETOMBES PRESSE ET WEB	18
<b>III. BILAN DE LA CONCERTATION</b>	<b>22</b>
1. BILAN DE L'EFFICACITE DES PROCEDURES ET OUTILS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE	22
2. SYNTHESE DES AVIS ET DEBATS	25
3. TRADUCTION DANS LE PROJET DE PLU DES REMARQUES EMISES PENDANT LA CONCERTATION	36
<b>IV. CONCLUSION</b>	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>

## I. PRINCIPES DE LA CONCERTATION

Le Plan local d'urbanisme de la Ville de Saint-Germain-en-Laye a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2005. Depuis cette date, il a été modifié trois fois et révisé une fois selon la procédure simplifiée en 2015 pour la réalisation de l'opération de la Lisière Pereire. Même si le document a évolué à travers les différentes procédures initiées, une remise à plat générale était nécessaire pour préparer l'avenir de la ville.

Dans ce cadre il a été nécessaire de prendre en compte les évolutions réglementaires liées aux lois ALUR et Grenelle 1 et 2 car le PLU comprend désormais des mesures visant à lutter contre l'extension de surfaces bâties et le changement climatique. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de programmation pour les prochaines années et établit en conséquence un nouveau projet de territoire partagé et concerté conciliant les politiques nationales d'aménagement et de développement durable tout en préservant les spécificités et les atouts de notre commune.

### 1. L'obligation de la concertation dans le cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme

Le PLU a pour vocation d'être un document d'urbanisme unique applicable à l'ensemble du territoire communal (hors Site Patrimonial Remarquable qui, dans le règlement, possède sa propre traduction) intégrant à la fois la dimension opérationnelle de l'urbanisme ainsi que la politique relative à l'habitat, aux déplacements, aux transports, aux commerces.

La procédure d'élaboration d'un PLU comprend plusieurs étapes :



La concertation n'est pas qu'une étape dans la révision générale du PLU dans la mesure où elle est présente tout au long de la démarche.

L'article L.130-2 du code de l'Urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune,

*« I – Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme »*

## 2. La concertation dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme

Par la délibération en date du 14/12/2015 la ville de Saint-Germain-en-Laye définit les modalités de la concertation à mettre en œuvre tout au long de la révision générale du projet jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal prévu le 27 juin 2018.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Mise à disposition de registres permettant à la population de consigner ses observations
- Information régulière de l'état d'avancement de la procédure de révision via le site internet de la Ville, le site internet dédié ([www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)) et le Journal de Saint-Germain-en-Laye
- Une réunion publique de présentation
- Des expositions
- Des documents pédagogiques afin de présenter le projet au stade du diagnostic, du projet d'aménagement de développement durable (PADD) puis de l'arrêt du projet.

La concertation relative à la révision du PLU a débuté le 15 décembre 2015 et se termine le 27 juin 2018 pour l'arrêt du projet au Conseil municipal.

La concertation s'est tenue en trois grandes phases :

- **La phase diagnostic** permettant aux Saint-Germanoises de s'exprimer sur leur manière de vivre et de dresser un état des lieux en matière d'habitat, de transports, de services, d'activités et de commerces. Ce diagnostic a permis d'affiner et de faire des choix de développement et d'aménagement.
- **La phase d'élaboration** du projet a donné lieu à une problématisation des thématiques à partir des éléments du diagnostic afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- **La phase de traduction réglementaire** a fait l'objet d'un dialogue entre la Ville et les habitants à l'occasion de l'exposition participative du PLU qui présentait le projet de zonage et la structure du nouveau règlement et visait à recueillir leurs avis.

## II. OUTILS DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son avancement.

### 1. LES ACTIONS REALISEES

Afin de recueillir le plus grand nombre d'avis, plusieurs modalités d'information et d'expression du public ont été mises en œuvre :

**Lors de la phase de diagnostic**, plusieurs formats ont été proposés au public :

- **Une réunion publique de lancement** le 20 janvier 2017
- **4 ateliers de concertation**, entre le 26 janvier 2017 et le 2 février 2017
- **2 cafés participatifs** organisés le 25 février 2017 à 10h et 15h
- **Une balade en bus participative** organisée le 4 mars 2017

**Lors de la phase d'élaboration du projet de PADD**,

- **2 ateliers de concertation** le 16 et 23 mai 2017
- **Une exposition itinérante** entre le 11 décembre 2017 et le 12 janvier 2018

Tout au long de la procédure de révision générale du PLU, des **outils d'information** en continu étaient à disposition du public :

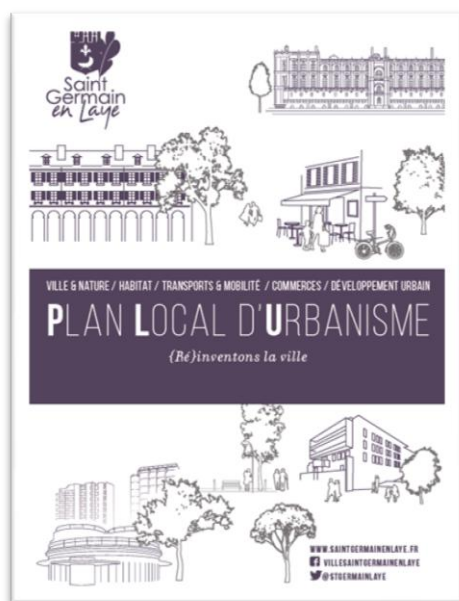
- **Le site internet** [reinventonssaintgermain.fr](http://reinventonssaintgermain.fr) mis en ligne le 16 janvier 2017 donnant accès à l'information relative à la démarche de révision du PLU ainsi qu'un formulaire en ligne et une carte participative pour recueillir les avis ;
- **Des flyers et affiches** annonçant les dates des rencontres ;
- **Un stand itinérant**
- **Les articles** publiés dans le journal de Saint-Germain.



## A. LES MOYENS D'INFORMATION

### a. Flyers et affichage

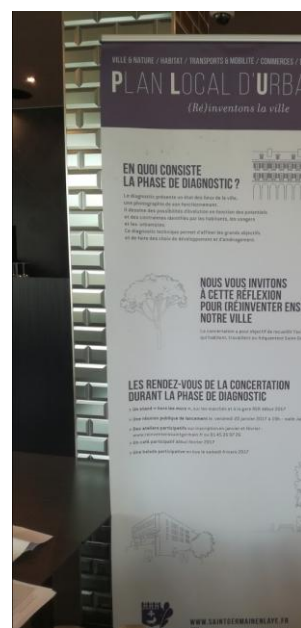
Afin que tous les saint-germanoises aient connaissance de la réunion, 1200 flyers ont été distribués lors de deux « stands hors les murs » sur le marché central, le marché des Rotondes et à la sortie du RER en janvier 2017. Par ailleurs, ces mêmes flyers étaient à disposition du public en mairie et des affiches ont été apposées sur les emplacements municipaux. Enfin, deux kakémonos ont été installés en mairie en janvier 2017 pour informer le public du démarrage de la concertation.



1200 flyers d'invitation à la réunion publique de lancement ont été distribués aux Saint-Germanoises



2 stands d'information ont été installés à la sortie du RER, sur le marché central et le marché des Rotondes en janvier 2017



2 kakémonos ont été installés en mairie et sur tous les lieux accueillant une action de concertation en phase diagnostic.

#### b. Site internet dédié à l'élaboration du PLU

Sur le site [reinventonssaintgermain.fr](http://reinventonssaintgermain.fr), la rubrique « comprendre » a mis à disposition du public de la documentation concernant le Plan Local d'Urbanisme (Qu'est-ce que le PLU ?), les objectifs de la révision générale du PLU ainsi que les modalités de la concertation. Le site a communiqué les dates des rencontres ainsi que les comptes rendus, mis en ligne et présents dans l'onglet « documentation ».



#### c. Un motion design

Une vidéo de présentation, sous la forme d'une vidéo animée (motion design) a été mise en ligne sur le site [reinventonssaintgermain.fr](http://reinventonssaintgermain.fr) et était diffusée au début de chaque réunion de concertation.

Cette vidéo introduisait le Plan Local d'Urbanisme, le calendrier du projet ainsi que les actions mises en œuvre dans le cadre de la concertation.

d. Articles dans Le Journal de Saint-Germain

L'édition du 13 janvier 2017 du Journal de Saint Germain-en-Laye présentait les perspectives de révision générale du PLU de la ville, avec une double page consacrée à la présentation des enjeux relatifs à la révision du document d'urbanisme ainsi que l'annonce de la réunion publique du 20 janvier et des autres dates de rencontres.

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DEVELOPPEMENT URBAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

I RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME I

# Quelles nouvelles perspectives ?

Une nouvelle page de la vie de la ville... voilà la chance que nous offre l'occasion de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais pour la saisir, il faut avoir compris l'importance de ce document qui a vocation à définir les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine. Pour réussir ce projet ambitieux, il est essentiel de réunir tous les acteurs concernés : habitants, élus, associations, entreprises, etc.

IL QUITTE CE QU'IL FAUT, QUELLES EN SONT LES ENJEUX... ?

### inq questions pour mieux comprendre

**1- QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
C'est un document d'urbanisme qui définit les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine.

**2- POURQUOI RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Le PLU est un document d'urbanisme qui définit les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine.

**3- COMMENT RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
La révision du PLU est un processus qui implique tous les acteurs concernés : habitants, élus, associations, entreprises, etc. Elle se déroule en plusieurs étapes : diagnostic, concertation, élaboration du projet, adoption par le conseil municipal.

**4- QUELS SONT LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Les enjeux de la révision du PLU sont nombreux : améliorer la qualité de l'habitat, développer le commerce et les services, protéger l'environnement, etc.

**5- COMMENT PARTICIPER À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Il est possible de participer à la révision du PLU de différentes manières : en participant aux réunions publiques, en envoyant des propositions, en rejoignant des associations, etc.

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DEVELOPPEMENT URBAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

I RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME I

# Quelles nouvelles perspectives ?

Une nouvelle page de la vie de la ville... voilà la chance que nous offre l'occasion de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais pour la saisir, il faut avoir compris l'importance de ce document qui a vocation à définir les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine. Pour réussir ce projet ambitieux, il est essentiel de réunir tous les acteurs concernés : habitants, élus, associations, entreprises, etc.

IL QUITTE CE QU'IL FAUT, QUELLES EN SONT LES ENJEUX... ?

### inq questions pour mieux comprendre

**1- QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
C'est un document d'urbanisme qui définit les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine.

**2- POURQUOI RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Le PLU est un document d'urbanisme qui définit les règles générales d'utilisation des sols, à organiser les aménagements de Saint-Germain, à impulser et à contrôler les projets de construction, à organiser le territoire de la commune, à définir les zones d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc. Le PLU définit le cadre de la vie de la commune, à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de la région de la vallée de la Seine.

**3- COMMENT RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
La révision du PLU est un processus qui implique tous les acteurs concernés : habitants, élus, associations, entreprises, etc. Elle se déroule en plusieurs étapes : diagnostic, concertation, élaboration du projet, adoption par le conseil municipal.

**4- QUELS SONT LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Les enjeux de la révision du PLU sont nombreux : améliorer la qualité de l'habitat, développer le commerce et les services, protéger l'environnement, etc.

**5- COMMENT PARTICIPER À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?**  
Il est possible de participer à la révision du PLU de différentes manières : en participant aux réunions publiques, en envoyant des propositions, en rejoignant des associations, etc.

**Un premier rendez le 20 janvier**

Pour permettre à chacun de s'approprier son espace d'habitat, de commerce, de services, de transports, de culture, de sport, de loisirs, de paysage, de patrimoine, de protection de l'environnement, etc., nous vous invitons à participer à notre première réunion publique le 20 janvier 2017. Cette réunion aura pour objectif de présenter le diagnostic et de recueillir vos avis et suggestions. Elle se déroulera à 19h30 au Centre Culturel de Saint-Germain-en-Laye.

**QUELLES SONT LES COMPOSANTES D'UN PLU ?**

Le diagnostic territorial, le règlement, le plan d'aménagement et de programmation, le plan de paysage, le plan de protection de l'environnement, le plan de culture et de patrimoine, le plan de sport et de loisirs, le plan de paysage, le plan de patrimoine, le plan de protection de l'environnement, etc.

**LE COURS DU PRIEURÉ**

Engagement scolaire privé  
12, rue de la République - 95100 Saint-Germain-en-Laye  
01 34 14 14 14

L'édition du 27 janvier 2017 du Journal de Saint Germain-en-Laye a consacré sa une à la concertation organisée dans le cadre de la révision du PLU. Revenant sur la réunion publique de lancement du 26 janvier 2017, une double page présentait la démarche, les différentes modalités d'expression et les premiers éléments de diagnostic.





MICHEL MOSTORO  
AGENCE DE VENTE & LOCATION  
SAINT-GERMAIN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Participez!

PAGE 5

[www.saintgermainenlaye.fr](http://www.saintgermainenlaye.fr)

**Jeudi 26 avril, à l'Hôtel de Ville, les enjeux de Plan Local d'Urbanisme ont été présentés aux Personnes Publiques Associées (représentants des services de l'État et de ses établissements publics, représentants des collectivités territoriales limitrophes et des chambres consulaires).**

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Quel diagnostic ?

Diagnostiquer, en 2015, mit à jour le PLU. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait aujourd'hui l'objet d'une révision générale.

Adh. d'associer la Saint-Germain à l'avenir de la cité, rattaché, audien et cadre participatif, des travaux de diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye.

**Saint-Germain, Principal rôle de l'urbanisme ?**

*Karine Ruelland* - Dans le cadre de la révision du PLU, le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.

*En revanche, la Ville doit faire face à un environnement concurrentiel important avec Chambourcy, Fraincy et Palay-S. Et la ville se trouve dans une zone de très forte pression immobilière, ce qui a conduit à l'achat de logements par des investisseurs étrangers. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.*



**SAINT-GERMAIN PRINCIPAL RÔLE DE L'URBANISME ?**

*Karine Ruelland* - Dans le cadre de la révision du PLU, le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.

**Le diagnostic, très détaillé, est consultable sur [www.saintgermainenlaye.fr](http://www.saintgermainenlaye.fr).**

Pour en savoir plus, contactez Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.

**Le Journal de Saint-Germain - Commentaires sur le profil démographique et l'habitat.** Quel est son état ? Quel est son état ? Quel est son état ?

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

**Le diagnostic de la commune de Saint-Germain en Laye a été réalisé. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la commune, de ses équipements, de son tissu urbain, de son patrimoine, de ses atouts, de ses enjeux et de ses défis. Ce diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire dirigée par Karine Ruelland, directrice de l'Agence KR qui, avec son équipe, ont travaillé en étroite collaboration avec les habitants et les élus de la commune.**

Un encart du Journal en date du 10 février 2017 informait de la tenue des deux cafés participatifs, le 25 février 2017 respectivement à 10h et 15h.

Dans le numéro 707 de mai 2017, le JSD donne la parole à Karine Ruelland, architecte et urbaniste, directrice de l'agence KR qui accompagne la Ville pour la révision générale du PLU. L'entretien vise à présenter le diagnostic élaboré avec les habitants.

Une page « Préparer l'avenir ensemble » dans le numéro 715 d'octobre 2017 est consacrée au PADD à travers un entretien avec Marillys Macé, maire adjointe, qui présente les enjeux, orientations nées de la concertation et contraintes du PADD.

## Préparer l'avenir ensemble

**Le PADD : UN DOCUMENT CLÉ POUR PRÉPARER L'AVENIR ENSEMBLE**

**LES ENJEUX**

**LES ORIENTATIONS**

**LES CONTRAINTES**

## Réfléchir ensemble au Saint-Germain de demain

**LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE PROSPECTIVE URBAINE**

**LES ENJEUX**

**LES ORIENTATIONS**

## Réfléchir ensemble au Saint-Germain de demain

**LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE PROSPECTIVE URBAINE**

**LES ENJEUX**

**LES ORIENTATIONS**



Un encart du Journal numéro 716 en date du 03 novembre 2017 informait de la tenue de l'exposition itinérante relative au projet de zonage et de structure du nouveau règlement qui s'est tenue à partir du 27 novembre 2017.

| RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU |

## Visitez l'exposition !

**E**n 2017, de nombreux Saint-Germainois ont participé aux rencontres organisées dans le cadre de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) afin d'exprimer leurs attentes pour le futur de leur ville en matière de construction, d'attractivité économique, de préservation du patrimoine et de l'environnement, et du développement des transports. Ces contributions ont été prises en considération dans le diagnostic et dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), consultables sur : [www.reinventonssaintgermain.fr](http://www.reinventonssaintgermain.fr)

La prochaine étape concerne la traduction réglementaire et graphique des orientations du PADD.

Dans ce cadre, le projet de plan de zonage va faire l'objet d'une exposition itinérante à la fin du mois de novembre et au mois de décembre, sur trois sites : à l'hôtel de ville (16, rue de Pontoise), à la mairie annexe (place des Rotondes), et au Centre administratif (86-88, rue Léon-Désoyer). Donnez votre avis sur place ou sur le site internet dédié.

Pour savoir où trouver cette exposition à partir du 27 novembre, rendez-vous sur : [www.reinventonssaintgermain.fr](http://www.reinventonssaintgermain.fr)

### e. Réseaux sociaux et application mobile

La Ville de Saint-Germain-en-Laye a régulièrement mis en ligne des posts relatifs à la révision générale du PLU et a envoyé des notifications « push » précédant les rendez-vous de concertation sur l'application mobile de Saint-Germain-en-Laye.

The screenshot shows a Facebook post from the official page of the Ville de Saint-Germain-en-Laye. The post is titled '[Révision du PLU]' and contains the following text: '(Ré)inventez votre ville à l'occasion de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) ! Permettant d'aménager Saint-Germain dans un cadre harmonieux, ce document fixe les grands objectifs d'aménagement pour les années à venir. Un enjeu majeur auquel vous êtes invités à participer avec :' followed by a bulleted list of activities: 'Un stand sur les marchés et à la gare du RER mi-janvier;', 'Une réunion de lancement vendredi 20 janvier à 19h salle Jacques-Tati;', 'Des ateliers participatifs en janvier et février;', and 'Un café et une balade participative fin février.' Below the list, it says 'Une large concertation pour recueillir votre avis, vous qui habitez, travaillez ou fréquentez Saint-Germain.' The post includes a graphic for the 'Plan Local d'Urbanisme' with the slogan '(Ré)inventons la ville' and a list of urban themes: 'VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN'. The right sidebar shows the page's location (16 rue de Pontoise, 78100 Saint-Germain-en-Laye), contact information (01 30 87 20 00), and opening hours (08:30 - 12:00, 13:00 - 17:30).

## B. LES MOYENS D'EXPRESSION

### a. Réunion publique de lancement

Une réunion publique de lancement s'est tenue le 20 janvier 2017 à la salle Jacques Tati. Réunissant 140 personnes en présence de Monsieur le Maire de Saint-Germain-en-Laye et le Maire-adjoint chargé





de l'urbanisme, la réunion a été l'occasion de présenter la démarche de révision du PLU, les modalités de la concertation et de recueillir les inquiétudes et propositions des participants. Les thèmes du commerce en centre-ville, des mobilités douces, de l'accessibilité au centre-vert et de la préservation des espaces verts ont structuré la rencontre. Ce temps d'échanges avec les habitants a permis de répondre à leurs questions et de recueillir les premiers avis sur le devenir de Saint-Germain-en-Laye

#### b. Les ateliers participatifs

Lors de la phase de diagnostic, 4 ateliers participatifs ont été organisés le 26, 27 janvier 2017 et 1<sup>er</sup>, 2 février 2017 de 19h à 21h30. Au total, ces ateliers ont mobilisé 77 participants et avaient pour objectif d'expliquer le rôle du PLU et ses étapes d'élaboration ainsi que de recueillir les avis des habitants sur le fonctionnement actuel de la commune. Le diagnostic portait sur les thématiques suivantes :

- Habitat et développement urbain,
- Mobilités et transports,
- Commerces et développement économique,
- Ville et nature (protection de l'environnement, du patrimoine et de l'architecture)



*Atelier participatif sur le diagnostic à la Clé*

Les habitants ont pu assister à l'un de ces quatre rendez-vous :

- le 26 janvier 2017 à la Clé
- le 27 janvier 2017 à la Maison des projets de la Lisière Pereire
- le 1<sup>er</sup> février 2017 à l'espace Vera
- le 3 février 2017 à la salle des Rotondes

Lors de ces ateliers, les participants ont travaillé par groupe de 5 à 7 sur des supports papier sur lesquels, après discussions, ils étaient invités à noter pour chaque thématique ce qui fonctionne actuellement à Saint-Germain-en-Laye et les axes d'amélioration. Leur « priorité pour 2025-2030 » était également une des questions du support de travail.

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCES / DÉVELOPPEMENT URBAIN

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vous discutez avec un.e ami.e qui n'habite pas à Saint-Germain-en-Laye, que lui dites-vous sur votre ville ?

Habitat et développement urbain	
Ce qui fonctionne	Les axes d'amélioration
Une priorité pour 2025-2030	








Table n°

Nom du rapporteur :

Ateliers participatifs 2017 –  
Plan local d'urbanisme – Ville de Saint-Germain-en-Laye

*Support de travail des ateliers participatifs de la phase de diagnostic*

Lors de la phase d'élaboration du PADD, 2 ateliers participatifs se sont tenus les 16 et 23 mai 2017, mobilisant 45 personnes sur les deux temps de rencontre. Ces temps ont été l'occasion pour les participants de produire une réflexion collective autour de 4 questions :

- Comment favoriser un renouvellement urbain de qualité ?
- Comment répondre durablement aux besoins de mobilités des Saint-Germainois ?
- Comment renforcer l'attractivité et le rayonnement de Saint-Germain-en-Laye ?
- Comment préserver la qualité de vie des Saint-Germainois et renforcer la vie locale ?

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCES / DÉVELOPPEMENT URBAIN

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## LE DOSSIER DES PARTICIPANTS

**Ecrivons ensemble**  
**le Plan d'aménagement et de développement durables !**

L'objectif de cet atelier est de réfléchir concrètement aux moyens permettant de réaliser les ambitions issues du diagnostic

Toutes vos contributions seront retranscrites dans le compte-rendu de cet atelier et le bilan de la concertation

**Rappel sur le PADD**  
Le PADD est la « clé de voûte » du Plan local d'urbanisme  
Il est le projet de ville permettant de définir des objectifs à l'horizon 2025-2030 à partir des enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic.





Table n°

Nom du rapporteur :

Ateliers participatifs 2017 –  
Plan local d'urbanisme – Ville de Saint-Germain-en-Laye

*Dossier de contribution remis aux participants des 2 ateliers participatifs du PADD en mai 2017*



### c. Les cafés participatifs

Le samedi 25 février 2017, deux cafés participatifs ont été organisés de 10h à 12h30 à la Brasserie l'Européen et de 15h à 17h30 au Café de l'Industrie. Dans un cadre informel, les habitants ont pris connaissance des travaux menés lors des ateliers participatifs du PLU (4 ateliers en janvier et février 2017). Ils ont été invités à affiner le diagnostic habitant à l'aide d'un formulaire d'expression.



*Café participatif à la brasserie de la Rotondes*



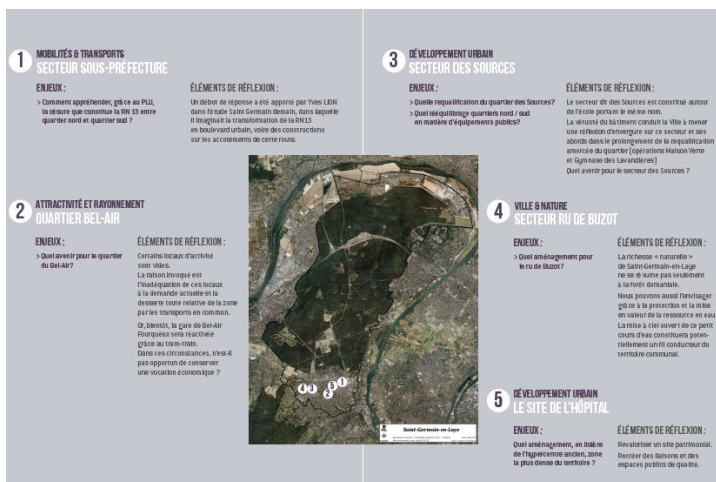
*Carte des lieux ayant accueilli les ateliers et cafés participatifs du PLU*

## d. La balade participative en bus

Une balade participative en bus a eu lieu le 4 mars 2017, à laquelle 55 participants se sont joints en présence de l'Agence KR (bureau d'études urbanisme), de la conseillère municipale en charge des Conseils de quartier et du Directeur général adjoint des services de la ville.

Divisé en 5 points d'arrêts correspondant aux 5 secteurs de la ville, le parcours permettait de questionner les principales thématiques issues des ateliers précédents :

- Secteur sous-préfecture ; mobilité/transport
- Quartier Bel-Air (zone d'activité) : rayonnement/attractivité
- Secteur des sources : développement urbain
- Ru de Buzot : ville et nature/protection du patrimoine naturel
- Site de l'hôpital : développement urbain



Un support retraçant le parcours du bus a été distribué aux participants

Photos prises pendant la balade participative

e. L'exposition itinérante présentant la traduction règlementaire du PADD et le projet de plan de zonage

**Une exposition itinérante** composée de 6 kakémonos et d'une bâche de 3 mètres permettait à la fois de revenir sur le cadre règlementaire de la révision générale du PLU, le déroulé de la concertation, le diagnostic cartographié du territoire. Elle exposait le projet communal du PADD à travers une carte et présentait le projet de zonage en précisant les modifications apportées par rapport au PLU de 2005.

Cette exposition s'est tenue :

Du 11 au 18 décembre 2017 à l'hôtel de ville

Du 18 au 22 décembre à la mairie annexe

Du 22 décembre au 12 janvier au centre administratif

Les Saint-Germainois avaient la possibilité de remplir une fiche de contribution pour déposer un avis. 30 bulletins ont ainsi été remplis.



VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(Re)inventons la ville

## QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la Ville de Saint-Germain-en-Laye a été approuvé en octobre 2005. Plus qu'un outil réglementaire qui régit l'utilisation des sols et fixe les règles applicables aux constructions, le PLU fonde le projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon de 10 à 15 ans.

L'importante charge législative est venue de l'élaboration générale du PLU de Saint-Germain-en-Laye de 2005.

- La loi (n° 2, du 21/02/2000), relative à l'indépendance du développement durable dans la planification urbaine. L'urbanisme lutte contre le changement climatique et la consommation excessive de l'espace.
- Le PLU doit désormais être compatible avec les documents d'aménagement supra-communaux, comme le Schéma directeur d'Ile de France,

document de planification stratégique du développement du territoire francilien. Ce dernier a été approuvé en décembre 2013 et fixe les orientations de l'aménagement de la région à l'horizon 2030.

Surtout, un décret de décembre 2015 précisait la loi ALUR (Accès au logement et à l'urbanisme) de 2014 invite les communes à simplifier et à clarifier le règlement et les documents graphiques en utilisant un langage et une nomenclature nationale.

## LES ÉLÉMENTS QUI COMPOSENT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le rapport de présentation**  
Il expose un état des lieux du territoire en présentant ses forces, ses faiblesses et explicite les choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la Ville.
- Le plan de zonage**  
C'est une carte de la ville élaborée à partir de tissu urbain et des perspectives d'évolution. Elle définit des zones en fonction de leurs caractéristiques : zone pavillonnaire, centre-ville historique, zone mixte activité-habitat, etc.
- Le règlement**  
Il définit les règles d'urbanisme applicables (hauteur des constructions, distances à respecter, etc.), compte tenu des orientations d'aménagement.
- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**  
Il décrit les orientations de la Ville en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme. C'est un socle du Plan local d'urbanisme.
- Le PADD a été débattu au conseil municipal du 29 septembre 2017.**
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**  
Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, reconstruire des secteurs stratégiques du territoire.
- Les annexes**  
Elles rassemblent les autres règles à prendre en compte en plus de celles du PLU (plan de prévention des risques, plan des réseaux d'eau potable, etc.).

www.saintgermainenlaye.fr  
VILLESAINTGERMAINENLAYE  
@STGERMAINLAYE

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(Re)inventons la ville

## COMBIEN DE TEMPS FAUT-IL POUR RÉVISER LE PLU ?



## LES SAINT-GERMAINOIS AU CŒUR DE LA DÉMARCHE

Le diagnostic d'information et de concertation mis en place par la Ville de Saint-Germain-en-Laye pour la révision du Plan local d'urbanisme a pour objectif d'associer les habitants à chaque étape du projet.

**Objectifs de la concertation**

- Recueillir l'avis des habitants sur le fonctionnement actuel de la commune.
- Travailler sur le Projet d'aménagement et de développement durables à partir des premières orientations politiques mises en débat.
- Développer un plan d'actions pour chacune des orientations.

**Moyens mis en œuvre par la ville**

- 1 stand « hors les murs »
- 1 réunion publique de lancement
- 6 ateliers
- 1 café participatif
- 1 habillé participative en bus
- Une exposition itinérante

**Atelier : concertation ouverte aux habitants**

*Scène participative : co-construction d'objets géométriques.*

**Ensemble des contributions reçues et la restitution des échanges effectués lors des ateliers de concertation sont accessibles en ligne. Un bilan de la concertation sera réalisé par la Ville. Il reprendra l'ensemble des actions engagées pour la révision du PLU.**

**INFORMATION ET CONCERTATION CONTINUES**

- 1 site internet participatif : [www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)
- Le journal de Saint-Germain
- 1 registre en main

www.saintgermainenlaye.fr  
VILLESAINTGERMAINENLAYE  
@STGERMAINLAYE

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(Re)inventons la ville

## LE DIAGNOSTIC DE LA VILLE EN CHIFFRES

Le diagnostic présente un état des lieux de la ville, un constat de l'existant et de son fonctionnement. Il décrit des possibilités d'évolution en fonction des potentialités et des contraintes. Ce diagnostic urbain, social, démographique, économique et environnemental a permis d'identifier les grands objectifs et de faire des choix de développement et d'aménagement.

**LES HABITANTS**

- 38 547 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- 2,2 personnes par ménage en moyenne, avec une hausse des ménages composés d'une personne.
- Une tendance au vieillissement de la population depuis les années 1980.

**LES LOGEMENTS**

- Une augmentation continue du parc de logements depuis 1988 (19 211 logements en 2013) mais ralentie depuis 1990.
- 10 ans de durée par habitant collectif (80,2%).
- 30,5 % des logements sont composés d'une ou deux pièces.
- 44,7 % sont des 2 ou 4 pièces.
- 24,8 % sont des 5 pièces ou davantage.
- Une sous-occupation des grands logements (14 en plus) par des ménages d'une ou deux personnes.
- 20,16 % de logements sociaux, soit une progression constante depuis 2012.

**LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI**

- 18 421 emplois en 2013 soit 18 % des emplois de la communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles de Seine (CA1585).
- 2 secteurs d'emplois prédominants : commerces, transports, services divers (PARS) et enseignement, santé, action sociale (42,2%).

**LA STRUCTURE PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE**

- 4 grandes entités paysagères : la forêt domaniale et ses boisés, la vallée de la Seine au nord du territoire, les espaces agricoles de la plaine de la Jonction et les espaces urbanisés.
- 6 typologies urbaines : le tissu traditionnel, le tissu de grandes copropriétés, le tissu de « villas », le tissu d'années 1950-1970, le tissu d'opérations groupées, le tissu pavillonnaire.

Retrouvez la version complète du diagnostic sur [www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)

www.saintgermainenlaye.fr  
VILLESAINTGERMAINENLAYE  
@STGERMAINLAYE

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

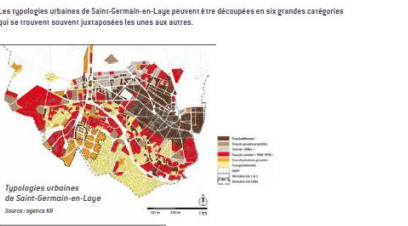
(Re)inventons la ville

## LE DIAGNOSTIC DE LA VILLE EN CARTES

**LES TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES**

L'étude des typologies urbaines et architecturales vise à mettre en évidence les qualités et les faiblesses du tissu urbain de la ville. Cette analyse permet d'identifier la nécessité de préserver ou de restaurer certains éléments de patrimoine bâti ou de reconstruire et transformer les secteurs de la ville actuellement peu qualifiés. Elle permet enfin de déterminer les caractéristiques urbaines et architecturales à privilégier dans le règlement du Plan local d'urbanisme.

Les typologies urbaines de Saint-Germain-en-Laye peuvent être découpées en six grandes catégories qui se trouvent souvent juxtaposées les unes aux autres.



**LE PAYSAGE URBAIN**

Le paysage de Saint-Germain-en-Laye est marqué par un paysage minéral et végétal d'une qualité remarquable. La trame végétale est représentée par :

- les grands parcs urbains publics ou privés,
- les jardins de grandes résidences ou les jardins des villas et grands domaines (anciens hôtels seigneuriaux et maisons bourgeoises),
- les jardins du tissu pavillonnaire,
- le paysagement des accotements de voirie.

La commune recense par ailleurs plusieurs parcs publics : le parc forestier de la Charmerain, le bois Saint-Léger et le parc aux Glaises ainsi que de nombreux squares (Bate-Joli, Bouvet, etc.).



Retrouvez la version complète du diagnostic sur [www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)

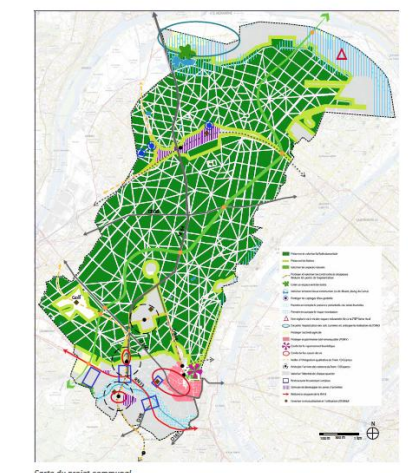
VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(Re)inventons la ville

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : LA CARTE DU PROJET COMMUNAL

La carte du Projet communal retranscrit le projet d'aménagement de la ville pour les quinze prochaines années.



Retrouvez la version complète du PADD sur [www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)

VILLE & NATURE / HABITAT / TRANSPORTS & MOBILITÉ / COMMERCE / DÉVELOPPEMENT URBAIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(Re)inventons la ville

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : LES GRANDES ORIENTATIONS

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Ses orientations sont ensuite traduites réglementairement dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 29 septembre 2017.

Trois grandes orientations ont été définies pour le Projet d'aménagement et de développement durables.

**ORIENTATION 1 : UNE VILLE EN MOUVEMENT**

Le territoire aggloméré de Saint-Germain-en-Laye étant presque entièrement urbanisé, le PLU entend poursuivre la politique de renouvellement urbain par développement engagé qui, sans renier l'héritage patrimonial de la commune, acquiesce peu à peu la « ville du futur ».

**ORIENTATION 2 : UNE VILLE POUR TOUS**

Pour garantir une ville pour tous et par tous, le projet communal s'appuie sur les concepts de ville inclusive, tant du point de vue de la réponse aux besoins des habitants et usagers que de l'accessibilité aux espaces et services publics.

**ORIENTATION 3 : UNE ÉCO-VILLE**

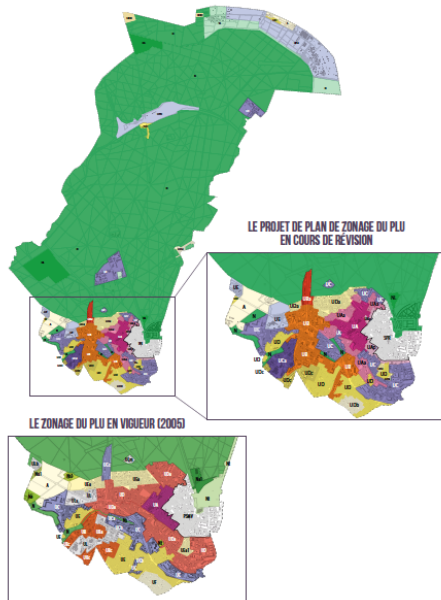
Le PLU doit promouvoir la qualité de vie des habitants actuels et futurs, notamment face aux défis climatiques, et s'affirmer comme un smart city (ville intelligente) dans les réponses apportées. Il s'agit de construire une ville durable et résiliente, visant l'atteinte en matière de transition écologique, de gestion et d'aménagement afin d'inscrire Saint-Germain-en-Laye dans une réflexion des pratiques et usages tournée vers l'avenir.

Retrouvez la version complète du PADD sur [www.reinventonsaintgermain.fr](http://www.reinventonsaintgermain.fr)

## LE RÈGLEMENT ET LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE

### LÉGENDES DU ZONAGE EN COURS DE RÉVISION

- La zone UA**  
Tissu urbain traditionnel à vocation mixte en continuité du SPH (Site patrimonial remarquable).  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Permettre l'évolution du tissu dans le respect du cadre bâti existant.
- La zone UB**  
Secteur de centralités à vocation mixte/secteur de projets à vocation de renouvellement urbain.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle (logement, commerce, activité, bureau, équipement).  
> Renforcer les liens et continuités entre l'écoquartier Laikre Périère, le quartier du Bel-Air et le secteur sous-préfecture/place Aschaffenburg.  
> Redynamiser la zone d'activités des coteaux du Bel-Air.
- La zone UC**  
Tissu mixte à dominante résidentielle, composé de tours, barres et pilots.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Préserver et valoriser le caractère paysager largement végétalisé de ces quartiers.
- La zone UD**  
Secteur résidentiel pavillonnaire.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Maintenir le caractère paysager des différents secteurs pavillonnaires et valoriser les éléments architecturaux remarquables.
- La zone UE**  
Secteur d'activité.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Maintenir et développer la vocation exclusive d'activité économique sur ces secteurs de la ville.
- La zone A**  
Cette zone est protégée. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics qui ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Préservation et mise en valeur des espaces agricoles.
- La zone N**  
Cette zone « naturelle et forestière » regroupe la forêt domaniale de Saint-Germain et les principaux parcs publics. Le principe général est l'interdiction de toute nouvelle construction dans ce secteur.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Préservation et mise en valeur des espaces naturels.
- Le SPH**  
Site patrimonial et remarquable (ancien Plan de sauvegarde et de mise en valeur), non concerné par le règlement du PLU, bénéficiant actuellement de sa propre procédure de modification.  
**Enjeux et principes envisagés dans le projet du PLU**  
> Prolonger les caractéristiques urbaines historiques du centre-ville tout en permettant la réalisation de projets d'écritures architecturales contemporaines.



LA NOMENCLATURE DES ZONES A ÉTÉ SIMPLIFIÉE DEPUIS 2006 ET SE LIT DÉSORMAIS AINSI

	La zone UA Tissu urbain traditionnel	La zone UB Secteur de centralités à vocation mixte ou à destination résidentielle	La zone UC Tissu mixte à dominante résidentielle par blocs	La zone UD Secteur résidentiel pavillonnaire	La zone UE Secteur d'activité	La zone A Zones agricoles	La zone N Zones naturelles et forestières
PLU en cours de révision	UA	UB	UC	UD	UE	A	N
PLU 2005	UA, UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA11, UA12, UA13, UA14, UA15, UA16, UA17, UA18, UA19, UA20, UA21, UA22, UA23, UA24, UA25, UA26, UA27, UA28, UA29, UA30, UA31, UA32, UA33, UA34, UA35, UA36, UA37, UA38, UA39, UA40, UA41, UA42, UA43, UA44, UA45, UA46, UA47, UA48, UA49, UA50, UA51, UA52, UA53, UA54, UA55, UA56, UA57, UA58, UA59, UA60, UA61, UA62, UA63, UA64, UA65, UA66, UA67, UA68, UA69, UA70, UA71, UA72, UA73, UA74, UA75, UA76, UA77, UA78, UA79, UA80, UA81, UA82, UA83, UA84, UA85, UA86, UA87, UA88, UA89, UA90, UA91, UA92, UA93, UA94, UA95, UA96, UA97, UA98, UA99, UA100	UB	UC	UD	UE	A	N

### LE RÈGLEMENT

Il est la traduction en droit des règles générales d'utilisation des sols qui s'imposent pour toutes les constructions et les aménagements dans la ville. Il précise...

- **La destination des constructions, usages des sols et nature d'activité :**  
> l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations,  
> la mixité fonctionnelle et sociale.
- **Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**  
> les volumétries et implantation des constructions,  
> la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,  
> le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,  
> le stationnement.
- **Les équipements et les réseaux :**  
> la desserte par les voies publiques ou privées,  
> la desserte par les réseaux.

Sur l'ensemble du territoire communal, les règles du PLU imposent ou encouragent la lutte contre l'imperméabilisation des sols, les économies d'énergie, le recours aux énergies renouvelables et de récupération (solaire, photovoltaïque, géothermie...), la nature en ville, les continuités écologiques, etc.

### LES MOYENS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI PRÉVUS DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement identifie et localise les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à requalifier.

**Le bâti à protéger (Immeubles, clôtures remarquables)**

**Les Espaces paysagers à protéger (EPP)**  
Du fait de leur richesse paysagère, les EPP sont des espaces à préserver.

**Les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique**  
Du fait de leur richesse en termes de biodiversité, des espaces naturels pourront être protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Exemple : le rti de Buzot.

**Les Espaces boisés classés (EBC)**  
Les EBC sont des zones inconstructibles protégées dans le document d'urbanisme. Ils concernent les bois, forêts et parcs, enclos ou non, attanants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignement.

### Panneaux d'exposition de la structure du règlement et du projet de plan de zonage du PLU

#### f. Le registre de la concertation

Mis à disposition du public à l'hôtel de ville, au centre administratif et à la Mairie annexe, du 15 décembre 2015 au 27 juin 2018, les registres de la concertation ont permis aux habitants d'y consigner leurs avis et propositions pour le futur PLU.

#### g. Les contributions en ligne

Le site reinventonsaintgermain.fr et l'onglet « Votre avis compte » proposaient aux Saint-Germainois de transmettre leur avis concernant le projet de plan de zonage.

D'autre part, un forum de discussion permettait aux inscrits de commenter et mettre en débat les trois thématiques : habitat et développement urbain, transports et mobilités, ville et nature ainsi que commerce et développement économique.



## 2. Les retombées presse et web

Durant la phase de concertation, 5 articles portant sur la révision du PLU de Saint-Germain-en-Laye ont été publiés dans la presse quotidienne régionale :

« Saint-Germain-en-Laye : la révision du Plan Local d'Urbanisme est lancée », *Le Parisien*, 18 janvier 2017 :

L'article informe du lancement de la révision générale du Plan Local d'urbanisme et de la tenue de la réunion de lancement de la concertation le vendredi 26 janvier 2017, d'ateliers et de cafés participatifs ainsi que la mise en ligne du site internet.

Saint-Germain-en-Laye : la révision du plan local d'urbanisme est lancée



LPUS. Une soirée de lancement pour explorer les détails de la révision du plan local d'urbanisme est organisée ce vendredi soir (Jacques-Tati) Illustration.

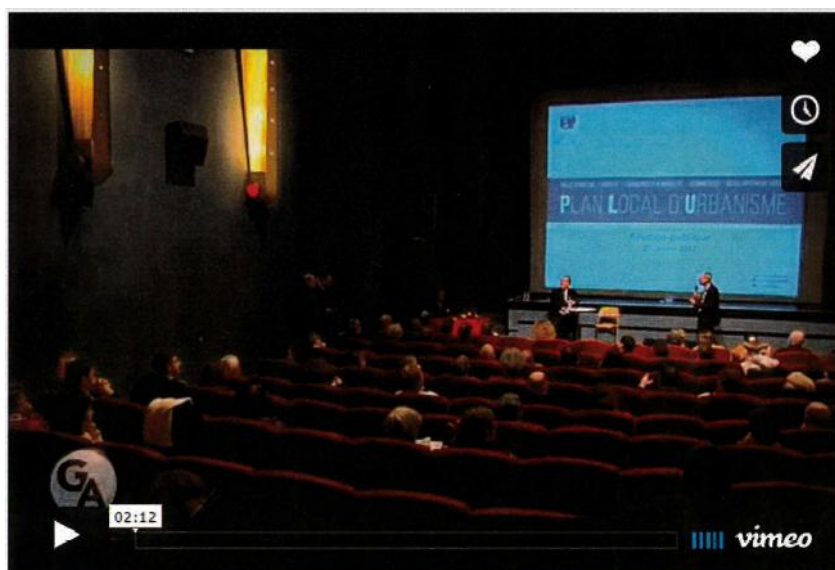
La ville de Saint-Germain-en-Laye organise ce vendredi soir une réunion de lancement pour la révision générale de son plan local d'urbanisme. Quatre ateliers participatifs seront proposés les jeudi 26 et vendredi 27 janvier, puis les mercredi 1<sup>er</sup> et jeudi 2 février pour échanger sur « la ville et la nature », l'habitat, les transports et la mobilité, les commerces, le développement urbain... Un café participatif en février et une balade urbaine en bus en mars compléteront cette phase de concertation. Un site internet contributif sera mis en ligne ce vendredi.

19 heures, 12 bis, rue Danes-de-Mantardat, [www.saintgermainenlaye.fr](http://www.saintgermainenlaye.fr)

PUBLI.CITE

Yvelines Première diffuse un reportage le 24 janvier 2017 :

« Réunion publique sur la révision du PLU de Saint Germain en Laye ». Cette vidéo présente les temps forts de cette première réunion.



« PLU : la révision est lancée », Le Courrier des Yvelines, 25 janvier 2017

L'article revient sur la réunion publique du 20 janvier et en détaille les axes de réflexion : mobilités, urbanisme, protection de la forêt, devenir de l'hôpital, etc. Plusieurs encarts sont consacrés à un entretien avec M. le Maire d'une part et avec des élus d'opposition d'autre part.

## Plu : la révision est lancée

La procédure de révision du Plan local d'urbanisme (Plu) a été officiellement lancée par une réunion publique organisée à la salle Jacques-Tati.

Les Saint-Germainois sont venus assez nombreux à une réunion publique de lancement de la révision du Plan local d'urbanisme. Grégoire Milot, président de l'agence de communication, État d'esprit Stratis, a animé la réunion avec le consultant Grégoire Mages. Les deux hommes ont interrogé l'assistance et présenté le calendrier de consultation de la population (voir encadré). Après une allocution du maire, Emmanuel Lamy, sur l'histoire urbanistique de la commune le micro a été passé au public. Un habitant du Bel Air a voulu mettre l'accent sur l'importance des commerces dans l'animation de la ville. « Il faut faire en sorte que le commerce vive mieux à Saint-Germain-en-Laye 1 », a estimé le riverain qui s'est dit également favorable à la densification de certains quartiers. Un autre Saint-Germainois s'est félicité du projet de tram-train qui va relier la gare du RER A à celle de Saint-Germain-en-Laye Grande Ceinture dans le quartier Perrier, estimant indispensable de préserver la forêt. « Cela va



Les Saint-Germainois ont bravé le froid pour venir à cette réunion de lancement.

être difficile de tout concilier, la préservation de la forêt, le tram-train... tout en diminuant la place de la voiture. »

### Tout et son contraire

Préoccupé par l'avenir du centre-ville, un autre homme a évoqué la rue des Joueries, située derrière le cinéma C2L. « Ne pourrait-on pas aller vers une semi-piétonisation, avec des outils végétaux et améliorer ainsi la sécurité des piétons ? » Favorable à une « décentralisation des station-

nements », le Saint-Germainois a proposé la création de nouveaux parkings pouvant accueillir une cinquantaine d'automobiles.

Habitant le secteur du Château du Val, en lisière de forêt, un jeune homme a voulu parler des déplacements à vélo, prenant pour exemple la commune de Maisons-Laffitte. « C'est une ville où l'on peut faire facilement ses courses à vélo. J'ai beaucoup d'amis qui le font aisément. À Saint-Germain, ce n'est pas facile quand on

habite comme moi près de la forêt. »

Une femme a souligné pour sa part le manque de bancs sur la place de la gare du RER. « À Saint-Germain-en-Laye, on veut se déplacer facilement mais on ne veut pas de voitures sous ses fenêtres. On veut tout et son contraire ! »

### Le devenir de l'hôpital

Un homme a demandé ensuite si « le Plu va être en adéquation avec ceux des autres

« Exprimez-vous sur le PLU ». L'encart dans Le Courrier des Yvelines du 1er février 2017 liste l'ensemble des rendez-vous de concertation de la phase diagnostic.

le **Courrier**  
des **Yvelines**

### Exprimez-vous sur le Plu

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye doit faire l'objet d'une révision générale. La Ville invite les habitants à cette réflexion en organisant des ateliers, cafés participatifs et une balade en bus. Inscrivez-vous. Les rendez-vous de la concertation durant la phase de diagnostic :

- Un stand « hors les murs » sur les marchés et à la gare RER.
- Une réunion publique de lancement le vendredi 20 janvier à 19h, salle Jacques-Tati.
- Des ateliers participatifs sur inscription en ligne ou au 01 45 26 97 26. Mercredi 1<sup>er</sup> février à 19h
- Espace VERA (2, rue Henri-IV) Jeudi 2 février à 19h - salle des Rotondes (place des Rotondes)
- Deux cafés participatifs. Samedi 25 février à 10h - Brasserie l'Européen (place des Rotondes). Samedi 25 février à 15h - Brasserie de l'Industrie (place du Marché-Neuf)
- Une balade participative en bus, le samedi 4 mars, à 14h.



« Les habitants se penchent sur leur Plan local d'urbanisme », *Le courrier des Yvelines*, 8 février 2017 : L'article revient sur la tenue de l'atelier du 1<sup>er</sup> février 2017, revenant sur les modalités d'expression de l'atelier ainsi que sur les principaux sujets évoqués : le respect du cadre de vie, la couverture de la RN13 et les craintes pour le commerce et l'emploi sur la commune.

## La ville en parle

■ SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

# Les habitants se penchent sur leur Plan local d'urbanisme

Des Saint-Germainois ont participé à un atelier mis en place par la municipalité pour le Plan local d'urbanisme de la ville.

Une vingtaine de personnes a participé à l'atelier le 1<sup>er</sup> février. « Ce soir, vous êtes là pour dire ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas à Saint-Germain-en-Laye selon vous, en matière d'habitat, de transports, de développement économique ou encore de protection environnementale », annonce Grégore Mages, urbaniste de l'agence Etat d'Esprit-Stratis. Vous participez à l'élaboration du PLU qui est un projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à horizon 2030 ».



Les participants ont été invités à travailler une heure en petits groupes, avant de désigner un rapporteur pour exprimer les points retenus.

### La cohérence dans la diversité

Après un travail d'une heure en petits groupes, les rapporteurs expriment les points retenus. « Il y a aujourd'hui une cohérence dans la diversité des formes urbaines, du respect des coloris, des hauteurs d'immeubles, et nous formulons le vœu de conserver cette diversité », déclare un rapporteur. Nous souhaitons garder l'esprit pavillonnaire là où il domine aujourd'hui ».

Le groupe voisin insiste sur le respect de l'esthétique et du cadre de vie. « Ne dépassons pas quatre étages pour les immeubles, pas d'immeuble pour remplacer les pavillons dans les zones pavillonnaires, respecter la loi sur les logements sociaux en favorisant la mixité comme pour la construction rue Hoche, favoriser l'arrivée de formules comme Airbnb : il y a aujourd'hui peu d'hôtels, cela

permettrait de développer le tourisme ! ».

### Couvrir la RN13

« La couverture de la N13 permettrait la construction de bâtiments neufs, avec des espaces végétalisés, de faire la jonction entre les deux parties de la ville, et aiderait à l'amélioration du transport ». Sur la thématique « transports - mobilité », les présents évoquent les dysfonctionnements du RER, et

demandent une liaison vers La Défense. Un groupe mène une liste de points à lier : tensions avec les sons, développement de cyclables, de parkings publics zones piétonnières, de na électriques sans chauffage continu ».

« En ce qui concerne de l'hôpital, nous ne so pas informés de la suite la libération du foncier faire un grand projet u

Le PLU doit être arrêté à la fin de l'année.

Ce samedi à 10 heures à la brasserie « L'Européen », place des Rotondes et à 15 heures à la brasserie de « L'Industrie », place du Marché-Neuf.

leparisien.fr

## Faites le point sur l'urbanisme autour d'un café

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**DEUX « CAFÉS PARTICIPATIFS »** dans la journée. La ville de Saint-Germain-en-Laye les organise samedi dans le cadre de la concertation autour de la révision du plan local d'urbanisme. L'un aura lieu à 10 heures à la brasserie L'Européen (place des Rotondes), l'autre se tiendra à 15 heures, à la brasserie de L'Industrie (place du Marché-Neuf). L'occasion pour les participants de découvrir les en-

jeux de la démarche et les orientations souhaitées par la municipalité « en matière de préservation du cadre de vie et des grands équilibres entre les différentes formes d'habitat ».

En janvier, une réunion publique de lancement avait été organisée et quatre ateliers avaient déjà été programmés. Le samedi 4 mars, une balade participative en bus est également prévue. Le plan local d'urbanisme doit être arrêté à la fin de l'année.

■ Samedi à 10 heures et 15 heures

« Saint-Germain : deux cafés « participatifs » pour évoquer l'urbanisme », *Le Parisien*, 22 février 2017

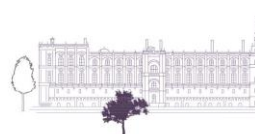
Cet article revient sur les éléments de concertation relatifs à la révision générale du PLU, en informant de la tenue de deux cafés participatifs se tenant le samedi 25 février. Il informe aussi de l'organisation d'une balade participative en bus le 4 mars. Dans la version papier du 23 février, Le Parisien consacre un encart à ce même rendez-vous.

### Saint-Germain : deux cafés « participatifs » pour évoquer l'urbanisme

© Le Monde / France 2 / Olycom - Saint-Germain-en-Laye 12 février 2017, 09h10 | f t v o



« Saint-Germain-en-Laye : donnez votre avis sur l'urbanisme au cours d'une visite en bus », *Le Parisien*, 3 mars 2017 :



Il est annoncé l'organisation d'une visite de la ville en bus, le 4 mars, afin de finaliser la phase de diagnostic de révision générale du PLU. Pendant le trajet, les participants pourront donner leur avis et poser des questions sur l'aménagement actuel et à venir de Saint-Germain-en-Laye.

## LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS

Un atelier participatif va être organisé le jeudi 26 janvier à la Clef, 46, rue de Mareil, à 19 heures. Le lendemain, le vendredi 27, un second atelier se déroulera, également à 19 heures, à la Maison des projets, place Christiane Frahier. Le mercredi 1<sup>er</sup> février à 19h, c'est à l'Espace Vera, 2, rue Henri IV, que se retrouveront les Saint-germanoises et le 2 février à 19h à la Salle des Rotondes, place des Rotondes. En plus de ces ateliers, la municipalité a prévu deux cafés participatifs : le samedi 25 février à 10 heures, à la brasserie l'Européen, place des Rotondes et à 15 heures à la brasserie de l'Industrie, place du marché neuf. Enfin, une balade participative aura lieu le 4 mars à 14 heures. Ces ateliers seront animés par des membres de l'agence de communication Etat d'esprit Stratis.

## « Des ateliers pour donner votre avis », Le Courrier des Yvelines, 10 mai 2017 :

Il est annoncé l'organisation d'ateliers en phase PADD au cours desquels les habitants prendront connaissance du diagnostic et pourront poursuivre les réflexions pour cette nouvelle phase du PLU.



## Exposition. Informez-vous et donnez votre avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Germain-en-Laye

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme datant de 2005, la municipalité propose une exposition itinérante intitulée « Plus, voir c'est savoir » permettant de s'informer, mais aussi de donner son avis.

© Publié le 20 Dec 17 à 9:01



Le Plan local d'urbanisme définit les grandes orientations d'aménagement et de développement d'un territoire. © Philippe Roudellat / Le Courrier des Yvelines

## Exposition. Informez-vous et donnez votre avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Germain-en-Laye », Actu.fr, 20 décembre 2016 :

L'article informe de la tenue d'une exposition itinérante « Plus, voir c'est savoir », dans le cadre de la révision générale du PLU. Il y est détaillé les informations présentées dans l'exposition ainsi que la possibilité qui est faite de donner son avis.

### III. BILAN DE LA CONCERTATION

#### 1. Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en oeuvre

Tableau détaillant la pertinence de chaque action de concertation proposée en mettant en regard les objectifs poursuivis et l'évaluation de cette action.

Action	Objectifs	Évaluation
Réunion publique de lancement (prévue dans la délibération du Conseil municipal) <i>17 janvier 2017</i>	La réunion publique avait pour objectif de présenter la démarche et le calendrier de révision générale du PLU d'une part et les modalités d'information et de concertation d'autre part. Le temps d'échanges d'une heure visait à répondre aux questions et à recueillir les premiers avis des habitants sur leur ressenti actuel en matière d'habitat, de développement urbain, de nature en ville, de transports, de commerces ou de mobilités. Trois stands hors les murs ont été organisés préalablement à la réunion publique pour rencontrer les habitants, leur distribuer un flyer les informant de la tenue de la réunion publique et répondre à leurs questions.	140 personnes ont participé à cette première réunion, ce qui représente le plus fort taux de participation aux actions de concertation. 1200 flyers avaient été distribués et près d'une centaine d'habitants ont été rencontrés lors des trois stands hors les murs préalables.  Le temps d'échanges était constructif et de qualité. Des réponses ont été apportées par M. le Maire à chacune des questions posées par les participants.
4 ateliers « diagnostic » (action complémentaire qui n'a pas été prévue dans la délibération du Conseil municipal) <i>du 26 janvier au 3 février 2017</i>	Etablir un diagnostic habitant en confrontant les points de vue lors de discussions organisées par table.  Enrichir la réflexion de l'équipe en charge de la révision générale du PLU sur le diagnostic PLU	77 personnes ont participé à l'un des quatre ateliers organisés en quatre lieux repartis sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 29 personnes à l'espace « La Clé »</li> <li>• 13 personnes à la Maison des projets Lisière Pereire (place Christiane – Frahier)</li> <li>• 18 personnes à l'espace VERA</li> <li>• 17 personnes à l'espace Rotondes</li> </ul> Les supports ont été compris et intégralement remplis par les participants. Les restitutions orales

		des travaux de groupes ont généralement fait l'objet d'échanges complémentaires et de questions.
Cafés participatifs en phase diagnostic – 25 février 2017 (action complémentaire, pas initialement prévue par la délibération)	Prendre connaissance des travaux menés lors des ateliers de janvier et février 2017 dans un cadre informel et affiner le diagnostic à l'aide d'un formulaire d'expression.	<p>Ces temps informels ont été organisés le matin au café l'Européen (place des Rotondes) et l'après-midi au café de l'Industrie (place du marché neuf).</p> <p>Si la première session du matin n'a rassemblé qu'une quinzaine de personnes, plus de 30 ont participé au rendez-vous de l'après-midi.</p> <p>Les participants ont eu la possibilité de prendre connaissance de la synthèse des contributions des ateliers précédents et ont pu, pendant deux heures d'échanges, compléter ou rectifier le contenu.</p>
Balade en bus – 4 mars 2017 (action complémentaire, pas initialement prévue par la délibération) du 26 janvier au 3 février 2017	Proposer aux participants de comprendre <i>in situ</i> des enjeux de développement liés au PLU et recueillir leurs avis et propositions en 5 points du territoire communal.	<p>60 habitants ont participé à la balade en bus qui a duré deux heures et dont le parcours prévoyait 5 points d'arrêts et de discussions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• secteur sous-préfecture</li> <li>• zone d'activité du Bel-Air</li> <li>• secteur des Sources</li> <li>• secteur du Ru de Buzot tranche 2</li> <li>• secteur Hôpital</li> </ul> <p>A chaque arrêt et à l'aide d'un support cartographique remis à l'entrée dans le bus, les participants ont oralement émis des avis à propos des enjeux identifiés (césure liée à la RN13, avenir de la zone d'activité du Bel-Air, aménagement du Ru du Buzot, etc.)</p> <p>Plusieurs questions ont été adressées aux services techniques</p>



		de la Ville, en particulier concernant l'avenir du site de l'hôpital qui constituait le dernier point d'arrêt.
Ateliers PADD – 16 et 23 mai 2017 (action complémentaire, pas initialement prévue par la délibération)	Prendre connaissance du diagnostic du PLU et réfléchir concrètement et collectivement aux moyens permettant de réaliser les ambitions issues du diagnostic.	45 personnes ont participé à l'un des deux ateliers PADD soit environ un tiers de moins que pour les ateliers de diagnostic. Ceux-ci se répartissent ainsi : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 personnes à la salle des Rotondes</li> <li>• 25 personnes à la Maison des associations</li> </ul> <p>Les contributions ont été renseignées collectivement sur des supports de travail et ont permis d'affiner les orientations stratégiques et les dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>Des échanges préalables à la session de travail ont permis de répondre aux questions des participants sur lors de la présentation du diagnostic.</p>
Exposition – du 11 décembre 2017 au 12 janvier 2018 (prévue dans la délibération du Conseil municipal)	Présenter de manière pédagogique les différentes étapes d'élaboration du PLU et les pièces qui le composent sur 7 panneaux autoportants.  Présenter la carte du projet de zonage et fournir des éléments de comparaison avec le zonage de 2005.  Recueillir les avis des habitants sur le projet de zonage ou sur le PLU en général.	L'exposition a été installée en 3 points (Hôtel de Ville du 11 au 18 décembre 2017, Mairie annexe du 18 au 22 décembre et Centre administratif du 22 décembre au 2 janvier 2018). Cette exposition a été prolongée jusqu'au 12 janvier)  42 contributions ont été recueillies par bulletin versé dans l'urne à disposition, 10 feuillets libres ont également été déposés.  6 avis relatent un manque de visibilité et une difficulté de compréhension des supports présentés sur les panneaux.
Registre d'observation – Tout au long de la procédure de révision du	Permettre aux habitants d'exprimer un avis sur papier.	79 avis ont été déposés sur le registre papier dont 70 au Centre administratif, 1 en Mairie annexe

PLU (prévue dans la délibération du Conseil municipal)		et 8 à l'Hôtel de Ville.
Contributions sur la cartographie en ligne <a href="http://reinventonsaintgermain.fr/participer/cartactif/">http://reinventonsaintgermain.fr/participer/cartactif/</a>  - Tout au long de la procédure de révision du PLU	Permettre aux habitants d'exprimer un avis sur une cartographie en ligne.	11 avis ont été enregistrés en ligne.

## 2. SYNTHÈSE DES AVIS ET DÉBATS

L'objectif de cette synthèse est la mise en exergue des avis qui ont été exprimés et partagés par le plus grand nombre de participants sans omettre les avis moins consensuels.

### Habitat et développement urbain

#### Limiter la densification et la hauteur des constructions

De nombreuses contributions précisent leur opposition à une trop forte densification de la ville se traduisant par la construction d'immeubles et des hauteurs trop importantes.

- « Il ne faut pas laisser construire des immeubles de grande hauteur sur des rues étroites. »
- « Non à la densification des constructions en zone UAa »
- Je suis opposé à l'objectif de densification urbaine, qui va à l'encontre de la qualité de vie des habitants et détruira la biodiversité (insectes, passereaux, etc.) d'un St Germain resté très vert. »

D'autre part, une contribution a mis en avant la nécessité de contrôler la division de parcelles en proposant le contrôle des acquisitions d'investisseurs, la limitation des hauteurs et l'espacement entre les constructions.

Toutefois, des participants aux ateliers en phase d'élaboration du PADD ont jugé utile d'encourager la densification à proximité des gares et de dessertes de transports en communs.

- « Il faudrait encourager la densification près des gares et des dessertes de transport en commun quand cela est possible »

## Préserver le cadre bâti existant et le patrimoine historique

En lien avec la limitation de la densification, un nombre important de contributions mettent en avant la nécessité de préserver le caractère paysager des parcelles pavillonnaires

- « *Conserver le caractère pavillonnaire des zones UAa et UC* »
- « *Ce projet n'est pas conforme au respect du cadre du bâti existant* »

Des questionnements relatifs à l'harmonisation du bâti ont émergé lors des rencontres. Il a été demandé, concernant le quartier de l'Hôpital, si une ligne de conduite en matière d'architecture existait. Il a aussi été proposé de s'inspirer du bâtiment œil de bœuf au long du château, du centre multimédia et de l'ex-clinique Marie-Thérèse et Louis XIV, tout en harmonisant les tailles des bâtiments. Concernant l'harmonie, une personne a demandé à ce que soit interdites la toiture terrasse et la couverture en zinc ou ardoise, afin d'unifier les toitures (en tuiles).

Le patrimoine historique de la ville est valorisé et identifié comme un élément remarquable par l'ensemble des participants. A ce titre, le Château, l'architecture des immeubles du centre et le Camp des Loges sont identifiés comme des entités devant être conservées et valorisées.

- « *La ville bénéficie d'un héritage historique particulièrement bien préservé* »
- « *Le Camp des loges doit être protégé de tout programme immobilier* »

Le quartier du Bel-Air a été cité à plusieurs reprises en exemple d'un développement urbain qualitatif respectant l'identité de la ville.

- « *Le quartier du Bel-Air respecte l'identité de la ville* »

Afin de valoriser ce patrimoine, des participants ont proposé de rendre les ravalements obligatoires pour « maintenir l'aspect ancien », et de conserver « l'âme maison en meulière ».

## Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat et des équipements

Des participants ont souhaité que soit prise en compte la mixité sociale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que dans le Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, plusieurs contributions ont souhaité s'exprimer en faveur de la création de logements, mais avec un équilibre géographique au sein de la commune :

- « *L'habitat social est bien réparti* »
- « *La mixité sociale ne doit pas être réservée aux quartiers périphériques MAIS concerner également le centre-ville* »
- « *D'accord sur la nécessité de construction de logement mais soyons raisonnables et ne créons pas une ville à deux vitesses.* »

D'autre part, la mixité des types de logements a été particulièrement mise en avant dans les contributions. Il a été demandé la création de logements sociaux, le développement d'une offre de logement pour les jeunes, mais aussi des modes d'habitats destinés aux personnes âgées :

- « *La création de logements sociaux destinés particulièrement aux familles monoparentales ainsi que des logements étudiants.* »
- « *Le manque de logements accessibles pour satisfaire la demande issue des jeunes (étudiants, jeunes actifs, primo-accédant), des familles monoparentales et des ménages à revenus modérés* »
- « *Le centre-ville aurait vocation à être tourné vers l'enseignement avec notamment la construction de logements étudiants* »
- « *La création de logements sociaux en particulier pour les personnes âgées* »
- « *L'aménagement d'une une maison de santé qui serait créatrice d'emplois* »

### Proposer des équipements et services de qualité adaptés à la population

Des participants ont questionné à plusieurs reprises les estimations d'augmentation de la population, afin de prévoir l'évolution des équipements et services publics de la ville :

- « *Ce PLU envisage-t-il une augmentation de la population importante oui ou non ? Combien ? Quels sont les équipements publics nécessaires pour cette augmentation ? sont-ils prévus et où ?* »
- « *Combien d'habitants est-il souhaité en 2030 ? 50 000, 60 000 ou plus* »
- « *Quid des services publics tels écoles, garderies...* »

La question des équipements publics est revenue à plusieurs reprises dans les contributions, faisant émerger des propositions d'amélioration :

- « *Renforcement du mobilier urbain du type fontaines ou monuments avec cascades* »
- « *Construction d'une aire de jeux* »
- « *La délocalisation des services publics dans le quartier (Rotondes, Saint-Léger) afin d'homogénéiser la ville* ».

Les infrastructures de santé ont aussi fait l'objet d'interrogations et plusieurs participants ont demandé une augmentation de leur nombre. Un habitant a précisé que les deux cliniques du quartier de l'hôpital étaient insuffisantes, appelant de ses vœux une réflexion à l'échelle intercommunale.

### Transports et mobilités

Les transports et la mobilité apparaissent comme un thème transversal à de nombreux enjeux : économie, tourisme, accessibilité, attractivité de la commune



## Favoriser l'accessibilité au centre-ville et fluidifier le trafic routier

La RN 13 a été identifiée comme une rupture entre le nord et le sud de la commune, rendant difficile la liaison entre quartiers et l'accès au centre-ville :

- « La RN13 qui représente actuellement une coupure entre les quartiers Nord/Sud.
- « Rupture géographique de la RN13 entre nord et sud et entre deux collines ».

A ce titre, il a été proposé d'aménager cette voie de manière à désengorger la circulation, permettre l'installation d'équipements mixtes le long de la voie, la création de passerelles douces ou encore la végétalisation de l'avenue :

- « Couverture partielle et judicieuse de la RN13 (parc arboré et végétal) »
- « Une réouverture des carrefours fermés et l'installation de feux réguliers mais coordonnés pour permettre la circulation de se dégager. Installer des bureaux et des commerces le long de la RN13 pour recouper le bruit de la circulation pour les résidences à proximité ».

Outre la RN13, le centre-ville est identifié comme difficilement accessible, en voiture ainsi qu'en transports en communs. Les parkings souterrains ont été valorisés dans les contributions :

- « Le nombre de parkings souterrains est un atout »
- « Le parking souterrain du centre est essentiel (...) permet d'aller sur la place du marché faire ses courses »

Concernant le centre-ville, la passerelle piétonne est une infrastructure appréciée et des projets similaires ont été encouragés par les participants (téléphériques, passerelles).

Il a été spécifié que l'accessibilité du centre-ville aux personnes à mobilité réduite devait être améliorée, avec une proposition de téléphérique depuis le quartier du Bel-Air.

Le trafic routier a été identifié comme particulièrement dense par les participants, qui souhaitent l'amélioration de carrefours (carrefour de Maison Verte par exemple) afin de désengorger le flux de véhicules.

## Développer les modes de déplacements doux (marche, vélo)

En réponse au trafic routier important, la piétonisation du centre-ville est perçue par une grande majorité des participants comme positive, réduisant de fait les conflits d'usage entre voitures et piétons.

- « La piétonisation du centre-ville a permis de gagner en qualité »

Le développement des pistes cyclables a été plusieurs fois mis en avant dans les contributions. Jugées nécessaires, les pistes cyclables souffrent toutefois d'un trafic trop dense, d'un manque d'espaces de stationnements et de sécurité sur les pistes.

- « La circulation en vélo est devenue trop difficile, que la ville est « intraversable » car la commune tend à se densifier »
- « Les quartiers éloignés du centre-ville soient moins favorisés en termes de pistes cyclables et qu'il soit plus difficile pour leurs résidents de se déplacer à vélo »

En termes de pistes d'amélioration, il a été proposé d'augmenter la signalisation et les règles veillant au civisme des cyclistes, créer de nouveaux parkings à vélo, développer les vélos en libre-service électriques, renforcer le nombre de pistes cyclables (au sud, le long de la RN13, au centre-ville).

Les voies à contre sens font débat parmi les participants qui souhaitent soit leur amélioration soit leur limitation, voire élimination.

### Améliorer et développer les transports en commun

La commune de Saint Germain-en-Laye est desservie par plusieurs modalités de transports en communs : le RER A, la ligne L du Transilien, plusieurs lignes de bus, une navette municipale de nuit et une navette des séniors. Cette thématique s'est retrouvée à de nombreuses reprises dans les contributions des participants.

Le RER A a été évoqué comme un atout pour la commune. Toutefois, des éléments dysfonctionnant ont été relevés tels que le manque de fréquence des trains et le déficit de couverture du réseau de bus.

A ce titre, il a été proposé d'augmenter le nombre de bus en service aux heures de pointes, la réorganisation des lignes de bus, la création de parkings-relais à proximité des transports en communs, une meilleure connexion du centre-ville aux quartiers sud et aux communes limitrophes, l'amélioration de la fréquence des navettes le soir et le week-end ainsi qu'une meilleure information des points d'arrêts des lignes de bus.

- « La réorganisation des lignes de bus, de leur dimension, de leurs horaires (développer les transports en communs électriques) »
- « La fréquence des navettes, notamment le soir et le weekend, est à améliorer afin de favoriser un lien avec le centre-ville et le RER A »

Autre proposition citée à plusieurs reprises: le développement de navettes électriques, de navettes autonomes et de téléphérique.

Le développement du réseau de transports en communs sur la commune a été identifié par les participants comme nécessaire pour le développement économique de la commune :

- « Un téléphérique pour relier la zone entreprise ou le viaduc avec le centre-ville »
- « Desserte de son quartier en bus trop faible le samedi et inexistante le dimanche, ce qui nuit aussi à l'activité des commerçants du centre »

Les transports en commun ne sont pas du ressort du Plan Local d'Urbanisme. Cette dimension a été rappelée oralement à plusieurs reprises lors des rencontres organisées dans le cadre de la concertation.

Préserver et dynamiser le commerce en centre-ville

Beaucoup de contributions insistent sur la qualité et la diversité du commerce de proximité en centre-ville.

- « Ces commerces sont très qualitatifs, de par leur diversité et leur qualité. »
- « Le centre-ville est propre, animé et harmonieux »

Toutefois, la fragilisation du commerce en centre-ville fait l'objet d'inquiétudes. Des participants estiment qu'internet et les centres-commerciaux mettent en danger le commerce local.

Plusieurs propositions ont été abordées, afin de dynamiser le commerce en centre-ville. Il peut s'agir d'augmenter le nombre de parkings en centre, une plus grande diversité d'enseignes et de produits disponibles ainsi qu'une augmentation du nombre de marchés.

- « Relocaliser des parkings en centre-ville pour faciliter la venue des voitures »
- « Voir se développer des commerces qui vendraient des produits étrangers, allemands par exemple »

Il a aussi été proposé la tenue d'un marché dans le quartier Debussy/Schnapper, afin d'en renforcer la vitalité.

En ce qui concerne la piétonisation du centre-ville, des arguments en sa défaveur ont été apportés par des participants, craignant que cela nuise aux commerçants. L'idée de semi-piétonisation a été évoquée.

Pour d'autres participants, il s'agirait de rendre le centre-ville plus agréable et accessible aux modes doux afin de donner envie au public d'y consommer.

- « A Pierrefitte le centre-ville est accessible aux vélos et cela pousse la population à se rendre dans les commerces plutôt que dans les supermarchés »

Des participants ont questionné les galeries commerciales de Saint Germain-en-Laye et leur vitalité :

- « Un manque de locomotive commerciale pour faciliter la déambulation dans la galerie Saint Germain »
- « Les galeries de St Germain périssent, quels enseignements en tirer ? »

## Rendre la ville attractive aux entreprises

La thématique de l'attractivité économique a fait l'objet de nombreuses propositions, avec pour objectif de dynamiser Saint-Germain-en-Laye aux yeux des entreprises et des salariés.

En premier lieu, afin d'avoir une vision plus précise de l'état de satisfaction des entreprises présentes sur le territoire, des participants ont préconisé la réalisation d'une enquête de satisfaction, ainsi que sur les besoins en termes d'espaces de travail.

Les espaces de bureaux vides font l'objet d'une inquiétude relativement partagée. Pour cela, les participants ont proposé d'en faire un inventaire et d'encourager la reconversion de ces espaces afin de les adapter aux besoins actuels. Il a été jugé souhaitable par la majorité des participants de ne pas construire de nouveaux bâtiments mais de rénover certains bâtiments et y implanter de nouvelles activités économiques. A titre d'exemple, un participant a proposé de réaménager l'école des Sources en un Fablab (laboratoire de fabrication et d'innovation).

- *« La mise en place de « tiers lieux » qui changent la fonction d'un bâtiment pour en faire un nouvel usage. »*
- *« Il n'est pas nécessaire de construire de zones nouvelles pour créer de l'emploi »*

La question des loyers a divisé les participants. Si pour certains les loyers trop élevés poussent les entreprises à déménager, d'autres participants trouvent les loyers maîtrisés en comparaison à d'autres communes périphériques.

- *« Les entreprises ont déménagé soit à Nantes soit à Paris pour des raisons de prix de loyer »*
- *« Loyers du secteur du Bel-Air maîtrisés par rapport au centre-ville et d'autres communes périphériques »*

Il n'existe pas de levier d'action dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette dimension a été rappelée oralement à plusieurs reprises lors des rencontres organisées dans le cadre de la concertation.

Afin de dynamiser l'offre économique sur le territoire de Saint Germain-en-Laye, il a plusieurs fois été proposé de créer des pépinières d'entreprises, pour faciliter le lancement de nouvelles activités et aider les entrepreneurs. L'accueil des start-ups a été identifié comme une priorité par certains participants aux ateliers. D'autre part, la création d'espaces de co-working a été identifiée comme une solution adaptée aux nouvelles formes d'entrepreneuriat. La commune pourrait aussi être plus attractive si elle proposait des espaces de séminaires ou de congrès.

- *« Le développement des pépinières d'entreprises pour plus de dynamisme »*
- *« Améliorer l'attractivité du quartier en le rénovant et en aménageant des salles de séminaires et de congrès et des locaux pour le co-working »*

En termes d'équipements, des participants ont identifié un manque d'offres de restauration, de parking et d'accessibilité. En ce sens, il a été proposé de créer des zones commerciales ainsi que des



parkings souterrains, tout en adaptant l'offre de transports en communs. Le manque de visibilité des commerces a aussi été pointé, et il a été suggéré d'améliorer la signalétique. Dans le quartier du Bel-Air, la création d'une cantine et d'une crèche a été soumise.

- « Offres insuffisantes en termes de restauration et transports en commun, manque de parking et accès difficile »

L'accès à la fibre optique a été questionné à plusieurs reprises, les participants souhaitant son déploiement afin de faciliter l'installation d'entreprises.

La reconversion du site de l'hôpital a été jugée comme primordiale pour la réflexion globale sur le PLU et a fait l'objet de plusieurs demandes d'informations.

### Développer l'attractivité culturelle et la formation

La thématique du rayonnement culturel et touristique a été relativement peu abordée par les participants.

Toutefois, les contributeurs ont identifié comme positive l'offre culturelle et notamment en cinéma. A ce propos, la rénovation du cinéma C2L ainsi que de la salle Jacques Tati et le renouvellement de la programmation culturelle ont fait consensus.

Des propositions pour utiliser plus le manège Royal ainsi que pour améliorer l'accès au musée Prieuré ont également été formulées. L'idée d'une animation sur la place jugée « trop minérale », derrière l'église principale, de type *foodtruck* a été évoquée, mais fait débat.

Pour de nombreux participants, le rayonnement de Saint-Germain-en-Laye est en grande partie le résultat de la présence d'écoles telles que Sciences-Po, le Lycée international, Sup de Vente, ESUP Saint-Germain, IFSI, ESPE.

Le développement de l'économie de l'enseignement semble une idée partagée avec des exemples comme l'arrivée des écoles de commerce, de santé ou d'économie. Cela serait aussi un levier afin de développer les échanges éducatifs à l'étranger, permettant de nouer des relations avec différentes villes, selon un participant.

Concernant le tourisme, plusieurs participants ont souligné la nécessité de renforcer l'offre hôtelière et de proposer des facilités telles que le stationnement des cars transportant des touristes.

Préserver la forêt et les espaces verts de Saint-Germain

Un nombre important de contributions font état d'inquiétudes en ce qui concerne le classement de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, jugée comme un atout unique pour la ville par une majorité de participants.

La procédure de classement en forêt de protection n'est pas du ressort du Plan Local d'Urbanisme.

Il a été questionné la délimitation de la zone UC (zone d'habitat collectif, et d'équipements et services) à proximité immédiate de la forêt.

- « Je ne souhaite pas que des zones UC (tours, barres, plots) soient situées dans la forêt (nord du Parc de la Charmeraie, avenue Kennedy) »
- 
- « Que signifie des zones UC en forêt, zone notifiée comme composée de tours, barres et plots ? »

La délimitation des zones est liée à la morphologie urbaine, c'est-à-dire la composition du tissu urbain tel qu'observé à Saint-Germain-en-Laye. En ce qui concerne la zone UC située à proximité de la forêt, cela correspond au site militaire ainsi qu'aux immeubles déjà existants.

Cette interrogation est accompagnée d'une opposition à la disparition de la mention Espaces Boisés Classés sur le projet de plan de zonage. Ce questionnement concerne à la fois le parc de la Charmeraie, le Bois Joli, le Bois Saint Léger, le parc des Oiseaux, le parc du Lycée International, la Résidence d'Hennemont, le parc de la CAF, le parc du Musée du Prieuré, le parc du Château Saint Léger, le parc du Carmel et des terrains en lisière de forêt.

- « Pourquoi les espaces boisés classés ont disparu ? »
- « Je suis en profond désaccord avec le déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC) en « espaces arborés ». Quelles justifications à ces évolutions ? Quels impacts ? »
- « Je crains aussi que les appellations « espaces forestiers, arborés, paysagers », n'accordent pas la protection qu'apportait le classement en EBC (Espace Boisé Classé) »

Durant l'exposition, ni les Espaces Boisés Classés (EBC), ni les Espaces Paysagers Protégés (EPP) n'ont été affichés. Ces craintes relèvent donc d'une incompréhension du document présenté. Pour autant, aucun espace boisé classé n'a été déclassé pour permettre un développement urbain au sein de la ville. Les Espaces Boisés Classés sont maintenus. Au même titre, les lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares imposés par le SDRIF, les espaces verts, les arbres remarquables ainsi que les espaces paysagers protégés sont préservés.

Cependant, des EBC ont été déclassés pour permettre la réalisation de projets tels que l'exploitation de granulats au nord du territoire, et le projet du Tram 13 express.

Il a été jugé dommageable de voir reculer la lisière entre espace urbain et espace forestier, ainsi que l'implantation d'immeubles hauts en bordure de forêt et les dépôts sauvages d'ordures. En ce sens, les

participants ont insisté sur la nécessité de ne pas construire dans et à la lisière de la forêt et de créer une déchetterie afin d'éviter les dépôts sauvages.

- *« La forêt ne doit pas être mise en contact avec les hauteurs de construction les plus importantes de la ville »*
- *« Nécessité de la création d'une déchetterie »*

L'axe 3 « une éco-ville » du PADD stipule que Saint-Germain-en-Laye entend lutter contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et ainsi préserver ces espaces de l'étalement urbain. Il inscrit un objectif de 0 hectare d'espace agricole, naturel et forestier consommé à l'horizon du PLU pour des projets de développement urbain.

La construction de la ligne du Tram 13 Express a suscité des interrogations, relatives aux conséquences de son passage dans la forêt. Des participants ont demandé comment seront pris en compte les hectares détruits en forêt et quelles mesures compensatoires sont envisagées.

- *« Il n'est pas fait mention des nombreuses coupes qui ont été réalisées en forêt pour le passage du tram T13. Comment ces coupes sont-elles compensées ? Qu'est-il prévu sur le territoire pour remplacer ce qui a disparu ? »*

Les mesures compensatoires des projets de transports, qui ne relèvent d'ailleurs pas du Plan Local d'Urbanisme, sont définies dans le cadre des études d'impact de chacun de ces projets.

### Préserver et développer les espaces naturels en milieu urbain

De nombreuses contributions ont identifié les espaces verts en milieu urbain comme un gage de qualité et d'attractivité pour la commune. La ville est appréciée pour son cadre de vie et ses espaces verts qui participent au patrimoine de la ville de Saint-Germain-en-Laye.

- *« L'attractivité de la ville vient en très grande partie de cette verdure que ce soit dans les jardins privés ou publics »*
- *« Préserver les espaces verts existants et particulièrement celui de la Place Pompidou »*

Les participants ont donc souligné l'importance de préserver les espaces naturels existants en Ville. En ce sens, la RN13 est perçue comme une opportunité pour implanter plus de nature dans la ville (espaces verts / jardins / squares) jugés insuffisants. La mise en place d'une dalle permettant la construction d'un parc a été suggérée.

Afin de développer les espaces verts en Ville, des participants ont proposé la création de jardins partagés, de permaculture ainsi que l'extension du vignoble. Afin d'inciter l'utilisation de jardins partagés, il a été précisé que la sensibilisation devait se faire en lien avec les écoles.

La végétalisation a aussi été proposée sur les places, jugées trop « minérales » dans les contributions ainsi que dans le quartier de l'hôpital.

La couverture partielle du Ru de Buzot a questionné certains participants, qui considèrent ce cours d'eau comme un élément remarquable du paysage de la Ville.

## Intégrer la question environnementale à la programmation

D'autres contributions ont questionné plus largement l'inscription de l'impératif environnemental dans le PLU.

Ainsi, un participant a demandé à ce que soient expliquées les mesures prises pour lutter contre les changements climatiques. Plusieurs contributeurs ont proposé la mise en place d'un Agenda 21 pour la commune. Afin de préserver l'environnement, ils soulignent la nécessité d'encourager les études thermiques et énergétiques lors de la démarche de permis de construire et le développement de la mobilité électrique.

En ce qui concerne les déchets, les participants sont sensibles au tri sélectif et au compost qu'ils souhaiteraient encourager. La dématérialisation (application et web) pour les services de ramassage des encombrants est jugée nécessaire.

Les écoliers devraient être plus sensibilisés à la nature et les citoyens aux bonnes pratiques précise un participant.

## Comprendre le PLU et le projet de plan de zonage

Un nombre important de contributions issues de l'exposition itinérante ont questionné les informations données sur le projet de plan de zonage.

La dénomination « barres, tours et plots » a suscité des interrogations et des participants ont demandé une explicitation des termes. Il a aussi été demandé que soit explicité les termes employés, tels que « ville inclusive », « restructurer les secteurs à enjeux », « conforter le cœur de ville »

- « *Que veut dire ville inclusive dans l'orientation 2 ?* »

D'autre part, la façon dont les zones avaient été définies a posé question. Plusieurs contributions s'interrogent du découpage effectué sur des zones :

- « *Comment ont été définies les zones ?* »
- « *Comment peut-on avoir trois zones différentes sur un même pâté de maison (projet sur mon pâté zone UD, UB, UA) ?* »
- « *Ce secteur à dominante pavillonnaire largement végétalisé (Villa Mon Plaisir) ne devrait pas se retrouver en zone UA caractérisée par un tissu urbain avec des constructions dense. Cela ne reflète pas la réalité* »
- « *Un découpage chirurgical de la zone UDb n'est pas compréhensible ni acceptable. Soit on met toute la zone (ex zone UF) en zone UD Soit on ne change rien...* »

Une contribution a souhaité avoir plus d'informations sur le nombre et l'emplacement des orientations d'aménagement et de programmation prévus par le plan de zonage :

- « *Il est fait état d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans qu'on puisse trouver dans le reste du document combien il y en a et où elles sont situées* »



### 3. Traduction dans le projet de plu des remarques émises pendant la concertation

Préoccupations et attentes	Traduction dans le PLU
<b>Habitat et développement urbain</b>	
<b>Limiter la densification</b>	
Présentation du zonage et des hauteurs de construction	<p>→ Le nouveau découpage des zones tend à présenter une plus grande simplicité, avec une réduction du nombre de zones, comparé au PLU précédent d'après le Rapport de Présentation du PLU.</p> <p>→ Le zonage se base sur la morphologie urbaine telle qu'observée actuellement à Saint-Germain-en-Laye.</p> <p>→ Le règlement du PLU indique que le territoire est divisé en zones urbaines (U), zone agricole (A), zones naturelles et forestières (N).</p> <p>La zone U, se subdivise en :</p> <p><b>Une zone UA</b> qui correspond au tissu urbain traditionnel de la ville, dans le prolongement du SPR. Elle présente les caractéristiques d'un centre-ville par sa mixité fonctionnelle et la compacité de son cadre bâti (densité importante). Les hauteurs maximums sont de 12 mètres à l'égout). Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UAa : en première couronne du centre-ville, qui présente des hauteurs plus faibles. Les hauteurs maximums sont de 9 mètres à l'égout.</li> <li>- Secteur UAp : qui fait l'objet d'une protection patrimoniale</li> </ul> <p><b>Une zone UB</b> qui correspond à des secteurs de centralité et des secteurs de renouvellement urbain. Les constructions sont comprises entre 9 m et 18 m à l'égout. . Elle comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UBa : l'écoquartier de la Lisière Pereire (hauteur de 22,5 mètres maximum)</li> <li>- Secteur UBb : la zone d'activité des coteaux du Bel Air. Les hauteurs maximums sont comprises entre 12m et 18 m à l'égout.</li> </ul> <p><b>Une zone UC</b> qui correspond à un tissu mixte à dominante résidentielle composé d'opérations d'habitat collectif, de grands équipements ou de sites militaires. Les hauteurs sont limitées à 15 mètres à l'égout. Elle comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UCa : au quartier Rotondes-Saint-Léger. Les hauteurs sont limitées à 18 mètres à l'égout. Secteur UCb : correspond aux grandes opérations en bordure de la forêt au nord et en limite du SPR au sud . Les hauteurs sont limitées à 12 mètres à l'égout.</li> </ul> <p><b>Une zone UD</b> qui correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire. . Les hauteurs sont limitées à 7 mètres</p>

	<p>à l'égout.. Elle comprend cinq sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UDa : tissu de « villas » en lisière de forêt (hauteur de 9 mètres à l'égout maximum)</li> <li>- Secteur UDb : tissus pavillonnaire qualifié « d'aéré » c'est-à-dire avec des constructions implantées au centre de la parcelle (hauteur maximum de 7 mètres)</li> <li>- Secteur UDc : tissu de pavillons groupés sur une même entité foncière (pas de modification des hauteurs)</li> <li>- Secteur Udd : tissu de pavillons situés dans la forêt domaniale (pas de modification des hauteurs)</li> <li>- Secteur UDp : tissu de maisons qualitatives en limite du SPR (pas de modification des hauteurs)</li> </ul> <p><b>Une zone UE</b> qui correspond aux zones d'activités de Saint-Germain-en-Laye. . Les hauteurs sont limitées à 12 mètres maximum. Elle comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UEa : en partie est de la station d'épuration Seine-Aval. . Les hauteurs sont limitées à 18 mètres à l'égout.</li> <li>- Secteur UEb : emprises ferroviaires de la gare d'Achères Grand Cormier. . Les hauteurs sont limitées à 10 mètres maximum.</li> </ul> <p><b>La zone A</b> correspond aux espaces cultivés ou en continu de la plaine d'Achères. La hauteur maximum autorisée est de 12 mètres. Elle comprend un sous secteur :</p> <p>Secteur Aa : correspond à la plaine agricole au nord du territoire. Les hauteurs sont limitées à 18 mètres. <b>La zone N</b> correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. La hauteur maximum autorisée est de 11 mètres. Elle comprend trois sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Na : correspond au site de la Maison de l'Éducation de la Légion d'honneur. Les hauteurs sont limitées à 21 mètres maximum.</li> <li>- Secteur Nl : correspond aux espaces naturels ayant vocation à accueillir des activités de loisirs. . Les hauteurs sont limitées à 11 mètres maximum.</li> <li>- Secteur Nv : correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les hauteurs sont limitées à 7 mètres maximum.</li> </ul>
<p>Encourager la densification des pôles gare</p>	<p>Le Rapport de présentation du PLU précise que le développement urbain de la commune ne pourra s'effectuer que sous la forme de renouvellement urbain. La Ville ne consomme aucun espace naturel, forestier et agricole dans le cadre de son développement urbain. Il s'agit de prévoir une densification maîtrisée des secteurs de centralité, à proximité des gares et stations de transports en commun existantes ou en projets, et des secteurs à enjeux de la ville. Le développement de la commune a vocation à se concentrer au sein des secteurs de projets en cours ou à venir (éco-quartier Lisière Pereire, site de l'hôpital) et des secteurs à enjeux (rue Albert Priolet, secteur Sources-sous-préfecture-place d'Aschaffenburg, Village d'Hennemont, etc.).</p>

<p><b>Le cadre bâti</b></p>	
<p>Préserver le caractère pavillonnaire</p>	<p>→ Le Rapport de Présentation du PLU entend favoriser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs pavillonnaires, ainsi que les jardins et ilots végétalisés. Le Rapport de Présentation du PLU met en avant un plan général des hauteurs de la zone UB, permettant d'adapter ilot par ilot les règles de hauteur. Cette disposition permet de gérer les transitions avec les zones pavillonnaires, en établissant des dégradés de hauteurs et en évitant les transitions brutales.</p> <p>→ Le règlement du PLU précise que les différents murs et éléments de toiture doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions sont traitées en harmonie avec la construction principale.</p>
<p>Assurer l'harmonisation du bâti</p>	<p>→ L'axe 1 du PADD précise que la commune entend assurer la protection du bâti remarquable et patrimonial ainsi que la diversité des paysages de ses quartiers qui fondent l'identité de son territoire. A ce titre, le PADD prévoit la valorisation de l'identité paysagère et patrimoniale de chaque quartier : quartier de « villas », d'immeubles collectifs et quartier pavillonnaire. Plus précisément le PADD souhaite permettre également projets d'écritures architecturales contemporaines par la définition de règles d'urbanisme adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville.</p> <p>→ Le règlement du PLU indique que les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la ville de Saint-Germain-en-Laye.</p>
<p>Valoriser le patrimoine historique</p>	<p>→ Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), au périmètre propre et hors PLU, a pour objectif de prolonger les caractéristiques urbaines historiques du centre-ville tout en permettant la réalisation de projets d'écritures architecturales contemporaines. Le petit patrimoine (murs, fontaines, puits, etc.) et bâtiments emblématiques sont valorisés. En effet, La Ville a réalisé un inventaire patrimonial pour classer les bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>→ L'annexe 2 du règlement du PLU indique 544 bâtis à protéger. Les monuments historiques sont protégés et valorisés en tant qu'outils de sensibilisation patrimoniale tout en y intégrant une fonction d'animation (musée, salle de spectacle, etc.).</p>

<b>Favoriser la mixité sociale et générationnelle</b>	
Créer des types de logements mixtes	→Le PADD dans son axe 2 « une ville pour tous » fixe pour objectif de diversifier l’offre de logements au regard des besoins des différents publics, à tout âge et à tout moment de la vie, en développant : des logements intergénérationnels, étudiants, à prix maîtrisés, accessibles aux personnes âgées et à mobilités réduites. La commune de Saint Germain-en-Laye s’attache à tendre vers l’objectif de 25% de production de logements locatifs sociaux, répartie à l’échelle de la ville, à l’horizon 2025.
Les estimations démographiques	→La première partie du rapport de présentation du PLU considère que la population de Saint-Germain-en-Laye atteindra 45 331 habitants en 2030, contre 39 540 en 2014.
Renforcer les équipements publics et de santé	→Il est indiqué, dans l’axe 2 du PADD, que le projet communal vise à améliorer l’équilibre territorial en redéployant certains équipements au sud, rénover ou relocaliser certains équipements vieillissants (le COSEC, l’école des Sources par exemple) ainsi que développer une offre en direction des jeunes et veiller à sa répartition sur l’ensemble du territoire.  →Concernant les infrastructures de santé, la réorganisation du centre hospitalier intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) et le projet d’aménagement du site de l’hôpital s’attachent à maintenir des équipements médicaux et de santé publics et privés et à développer des usages mixtes (logements, bureaux, commerces).
<b>Transports et mobilités</b>	
<b>Accessibilité du centre-ville et trafic routier</b>	
La coupure de la RN13	→Le projet communal prévoit d’améliorer les connexions nord-sud dans la ville, en aménageant la RN13 selon la topographie des tronçons (élargissement du Pont de Fourqueux, passerelle) ainsi qu’en développant de nouvelles liaisons nord-sud adaptées aux circulations douces.
Fluidifier le trafic routier	→L’axe 2 du PADD précise lutter contre l’encombrement du trafic routier, en encourageant le développement des modes partagés (covoiturage), développant l’offre de parkings souterrains et les modes alternatifs à la voiture.



<b>Développer les modes de déplacement doux</b>	
Augmenter et sécuriser les pistes cyclables	→Le projet communal entend réduire l’empreinte écologique des déplacements, en intervenant sur la valorisation des modes doux et la réduction de la place de l’automobile. Pour cela, la commune poursuit les réflexions sur la piétonisation et le partage des espaces publics pour améliorer l’accès au centre-ville, développe les voies et pistes cyclables ainsi que l’offre de stationnement sécurisé pour les vélos.
<b>Améliorer et développer les transports en communs</b>	
Les transports ferrés	→L’axe 2 du PADD répond à l’évolution des besoins en déplacements par l’optimisation des transports en commun, qui passe par la conservation d’un haut niveau de service ferré et l’intégration du Tram 13 Express, l’amélioration de la desserte en bus en coopération avec la communauté d’agglomération compétente, l’intermodalité avec les bus et les modes actifs par le développement d’espaces de stationnement sécurisés.
Accessibilité et lisibilité des transports	→Il est précisé que la commune œuvre pour améliorer la lisibilité et l’accessibilité de l’espace public par des aménagements spécifiques.
<b>Attractivité et développement économique</b>	
<b>Le commerce en centre-ville</b>	
Soutenir les marchés et développer le commerce de proximité	→Le PADD entend maintenir et développer l’offre commerciale sur la ville. Pour cela, il s’agit de soutenir les marchés existants sur la commune comme structure de proximité et support de sociabilité, encourager le développement commercial en veillant à sa complémentarité face à un environnement concurrentiel, et soutenir la pluralité et la diversité commerciale dans le centre-ville et les pôles secondaires.
Rendre la ville attractive aux entreprises	→Le projet communal entend stimuler le rayonnement économique du territoire, en lien avec la Communauté d’agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS). Pour cela, il s’agit de maintenir et d’attirer de nouveaux sièges des grandes entreprises françaises et internationales, soutenir l’implantation de nouvelles formes de travail et d’emplois, revitaliser les zones d’activités des Coteaux du Bel Air et du Parc

	Pereire en lien avec le Tram 13 Express et valoriser la plaine agricole au nord du territoire.
Créer des pépinières et espaces de co-working	→ Il s'agit de promouvoir l'implantation de pépinières d'entreprises et d'incubateurs à proximité des transports en communs mais aussi développer des lieux de coworking, d'auto-entreprenariat adaptés aux nouvelles formes de travail.
Développer la fibre optique	→ En ce qui concerne l'équipement numérique, le PADD précise développer le Très Haut Débit dans l'ensemble des quartiers.
Reconvertir l'ancien site de l'hôpital	→ Le projet d'aménagement du site de l'hôpital vise à désenclaver et insérer de la mixité au sein de ce quartier. Le projet entend développer la continuité urbaine avec le centre-ville, maintenir des équipements médicaux et de santé publics et privés ainsi que des logements, bureaux, commerces.
Développer l'attractivité culturelle et la formation	
Atouts culturels	→ Le projet communal considère que le territoire dispose de nombreux atouts touristiques et culturels qui participent à son attractivité et son rayonnement. Afin de les conforter, le PADD propose d'enrichir l'offre d'équipements culturelles, de s'inspirer des outils numériques pour faire découvrir les monuments historiques de la Ville, ainsi que de s'appuyer sur les équipements phares tels que le château, les musées, les hôtels particuliers, conservatoire, salle de spectacle, cinéma. → En ce qui concerne l'offre hôtelière, le PADD précise maintenir les capacités d'accueils, et s'appuyer si besoin sur la reconversion de sites patrimoniaux pour proposer une offre hôtelière diversifiée.
Rayonnement des écoles	→ L'axe 2 du PADD poursuit l'objectif de conforter le rôle de pôle étudiant de Saint-Germain-en-Laye en renforçant l'offre importante et diversifiée d'établissements d'enseignements, en confortant l'excellence des établissements scolaires, en maintenant les établissements de rayonnement national et international ainsi qu'en développant l'enseignement supérieur spécialisé et la recherche.
<b>Ville et nature</b>	
Préserver la forêt et les espaces verts	
Mention Espaces Boisés Classés	→ Le Rapport de Présentation du PLU précise que les Espaces

	<p>Boisés Classés sont maintenus, ils représentent 3 393,45 hectares de la surface communale. Au même titre, les lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares imposés par le SDRIF, les espaces verts, les arbres remarquables ainsi que les espaces paysagers protégés sont préservés.</p> <p>→Aucun espace boisé classé n'a été déclassé pour permettre un développement urbain au sein de la ville. Cependant, des EBC ont été déclassés pour permettre la réalisation de projets tels que l'exploitation de granulats au nord du territoire, et le projet du Tram 13 express dans sa phase1.</p>
Zones UC en forêt	<p>→L'axe 3 « une éco-ville » du PADD stipule que Saint-Germain-en-Laye entend lutter contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et ainsi préserver ces espaces de l'étalement urbain. Il inscrit un objectif de 0 hectare d'espace agricole, naturel et forestier consommé à l'horizon du PLU pour des projets de développement urbain.</p> <p>Cela se traduit par le maintien des espaces agricoles de la plaine de la Jonction au sud-ouest et de la plaine agricole au nord, le développement d'une agriculture urbaine innovante (circuits-courts, jardins familiaux), et la protection du patrimoine naturel.</p>
Lisière de la forêt	<p>→Concernant la forêt, le PADD précise qu'il s'agit de préserver et valoriser la forêt domaniale et ses franges en encourageant des usages éco-responsables en partenariat avec l'Office National des Forêts.</p>
Les espaces naturels en milieu urbain	<p>→Le PADD entend promouvoir la végétalisation et l'intégration de la nature en ville. Pour cela, il s'agit de préserver et connecter la trame verte et bleue, notamment autour du Rû de Buzot. Il s'agit aussi de promouvoir une stratégie globale d'intégration de la biodiversité dans les projets urbains et favoriser la reconquête des sols naturels (chemins non bitumés). Il est cité par exemple, la valorisation de l'étang du Cora ainsi que la favorisation de l'agriculture urbaine (jardins familiaux, fermes urbaines).</p> <p>→L'axe 3 du PADD précise valoriser le Rû de Buzot comme un élément vecteur d'identité et remettre, dans la mesure du possible, le Rû de Buzot à ciel ouvert dans une démarche de renaturation (berges, strates végétales d'accompagnement) en partenariat avec le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement.</p>
L'environnement	
Réduire l'empreinte écologique	<p>→ L'axe 3 du PADD intègre des mesures visant à réduire</p>

	<p>l’empreinte des saint-germanois sur l’environnement, comme inciter aux économies d’énergie et d’eau potable par des actions de sensibilisation et d’incitation (écoles, réseaux sociaux) et encourager les bonnes pratiques et les activités peu polluantes (économie circulaire, compostage collectif, covoiturage).</p> <p>En termes de déchets, le projet communal prévoit lutter contre les dépôts sauvages en informant et sensibilisant sur les nuisances liées (nuisances visuelles, sanitaires et écologiques).</p>
Comprendre le PLU et le projet de plan de zonage	
Terminologie	<p>→ Il est explicité dans le PADD que « ville inclusive » se rapporte au fait d’intégrer l’ensemble des habitants et usagers en répondant aux besoins de tous, et en permettant à chacun de participer à la vie locale.</p> <p>→ Conforter le cœur de ville vise la mise en œuvre d’action et de réglementation permettant d’aménager et de dynamiser le centre-ville.</p>
Les Orientations d’Aménagement et de Programmation	<p>→ Le projet de PLU fait état de quatre Orientations d’Aménagement et de Programmation, définies en cohérence avec les sous-orientations du PAAD et le règlement, destinées à mettre en valeur ou aménager des sites stratégiques du territoire.</p> <p>Les OAP définissent le programme et la composition urbaine, paysagère et environnementale des futurs opérations ou projets à réaliser sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 : Lisière Pereire</li> <li>• OAP n°2 : Site de l’hôpital</li> <li>• OAP n°3 : Village d’Hennemont</li> <li>• OAP n°4 : Rû du Buzot – RN13</li> <li>•</li> </ul> <p>→ Les précisions concernant les OAP définies sont présentent dans la pièce n°4 : Orientations d’Aménagement et de Programmation du Plan Local d’Urbanisme.</p>



#### IV. CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision générale du PLU 14 décembre 2015 ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU. Cette concertation a permis :

- Aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.
- D'apporter des éléments constructifs au projet de PLU.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017 lors duquel l'arrêt du projet de PLU doit également être approuvé.