Département des Yvelines

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2.2 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE 2

JUSTIFICATIONS ET RAISONS DES CHOIX RETENUS

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE Délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019	**APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'HOPITAL** Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 Délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2020	**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2** Délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2023
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021	**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2** Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2025

SOMMAIRE

1. Les choix retenus pour établir le PADD 5

1.1. L'équilibre entre 9

1.2. La diversité 10

1.3. La préservation de l'environnement 11

2. Les choix retenus pour établir les OAP 13

2.1. OAP n°1 – Reconquête des franges ferroviaires 14

2.2. OAP n°2 – Site de l'Hôpital 15

2.3. OAP n°3 – Village d'Hennemont 16

2.4. OAP n°4 – Rû de Buzot – RN13 17

3. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables 19

3.1. Les règles des zones urbaines 22

3.2. Les zones agricoles et naturelles 55

3.3. Les règles graphiques 68

3.4. Les évolutions depuis le précédent PLU 75

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Rappel

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de définir un projet communal, en cohérence avec les évolutions juridiques et réglementaires.

En effet, le contexte juridique a considérablement évolué avec la loi Grenelle 2 de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR de mars 2014, traduites l'une et l'autre dans le code de l'urbanisme, ainsi qu'avec les documents supra-communaux tel que le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) approuvé en décembre 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des orientations du projet communal : il définit et arrête les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (voir ci-contre).

Le PADD a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales, dans le respect des principes définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (voir ci-après), garants d'un développement durable du territoire.

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces** naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des **continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les déplacements, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

*1° **L'équilibre** entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

*2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;*

*3° La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;*

*5° La **prévention des risques naturels** prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

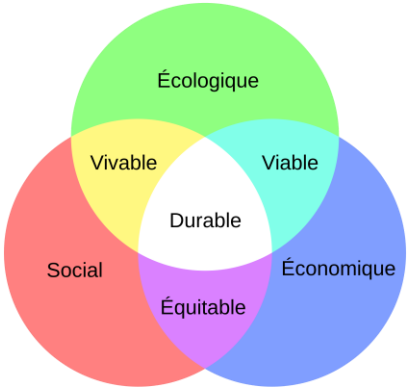
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Le projet communal de Saint-Germain-en-Laye se décline en trois grandes orientations :

- ***Une ville en mouvement***
- ***Une ville pour tous***
- ***Une éco-ville***

Ces orientations ont été déterminées sur la base du diagnostic du territoire et ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Saint-Germain-en-Laye dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.

Le projet communal, dans la continuité du diagnostic, est le fruit d'une large concertation de la population (ateliers, exposition évolutive, registre, …) et d'un travail de co-production avec les élus.



La forme du PADD de Saint-Germain-en-Laye au vu de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Les orientations générales (en ligne) développent les politiques ou les thématiques suivantes (en colonne)

	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Paysage	Prot. des espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques
Orientation 1 : Une ville en mouvement						
1. Un renouvellement urbain exemplaire	X	X	X	X		
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital	X	X	X	X		
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives						
4. Un tourisme novateur et intercommunal					X	
Orientation 2 : Une ville pour tous						
1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat			X			
2. Une mobilité intégrative et durable			X			
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative			X			
4. Un territoire équilibré	X	X	X	X		
Orientation 3 : Une éco-ville						
1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier			X		X	
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels				X	X	X
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances	X					
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux						

	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Dév. des comm. numériques	Équip. commercial	Dév. économique	Loisirs
Orientation 1 : Une ville en mouvement							
1. Un renouvellement urbain exemplaire	X				X	X	
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital	X	X			X		
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives		X		X	X	X	
4. Un tourisme novateur et intercommunal							X
Orientation 2 : Une ville pour tous							
1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat	X						
2. Une mobilité intégrative et durable		X					X
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative				X			X
4. Un territoire équilibré						X	
Orientation 3 : Une éco-ville							
1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier							X
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels						X	X
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances	X						
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux			X			X	

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans l'orientation 3 « *1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier* ».

1.1. L'équilibre entre ...

1.1.1. ... le renouvellement urbain ...

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Le diagnostic du PLU de Saint-Germain-en-Laye a montré que le territoire communal présente un niveau d'urbanisation élevé et possède peu d'emprises foncières disponibles. Aussi, le développement urbain de la commune ne pourra s'effectuer dorénavant presque que sous la forme de renouvellement urbain, les espaces non artificialisés existants possédant à la fois un rôle de respiration et des caractéristiques écologiques qu'il convient de préserver.

En parallèle, la ville doit répondre à d'importantes obligations légales en matière de construction de logements fixées notamment par le SDRIF et la Territorialisation de l'Offre en Logement (TOL).

Compte tenu des contraintes foncières et règlementaires, le PADD prévoit une densification maitrisée des secteurs de centralité, à proximité des gares et stations de transports en commun existantes ou en projet, et des secteurs à enjeux de la ville, notamment par des opérations de démolitions/reconstructions, aussi bien en matière de logements que d'activité économique.

En dehors de ces secteurs, le PLU prévoit une évolution des espaces urbanisés dans le respect et la préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des zones, notamment sur les secteurs pavillonnaires et de type « villas ». Cela illustre une volonté d'organiser la densification du territoire de manière cohérente et garante du maintien de la qualité et du cadre de vie des Saint-Germanois.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

Le projet communal entend promouvoir un territoire équilibré, valorisant différents espaces de centralité à l'échelle de la ville. Il s'agit de conforter la vocation multifonctionnelle du centre-ville, qui accueille d'ores et déjà une densité élevée, une mixité de fonctions, des flux importants et surtout un fort dynamisme commercial. Il s'agit également d'encourager la mixité fonctionnelle des pôles de centralité secondaires. En effet, ces pôles secondaires devant accueillir la nouvelle offre de transport du Tram 13 Express, le projet communal souhaite s'appuyer sur ce potentiel pour favoriser la mobilité des courtes distances et développer ces secteurs tant du point de vue des logements, des commerces et des équipements qu'en matière de développement économique, dans la zone d'activités des Coteaux du Bel Air notamment.

Le développement de la commune a vocation à se concentrer au sein des secteurs de projet en cours ou à venir (éco-quartier Lisière Pereire, site de l'hôpital) et des secteurs à enjeux (rû de Buzot, secteur Sources - zone d'activités des coteaux du Bel Air -sous-préfecture – place d'Aschaffenburg, ...). La commune envisage également de permettre la construction de nouveaux logements sur le site du village d'Hennemont au nord, tout en veillant à la préservation de ses espaces naturels aux qualités paysagères remarquables en compatibilité avec le SDRIF.

Cela répond à une volonté d'inscrire l'urbanisation future de la ville à l'intérieur du tissu urbain existant et ainsi de construire « la ville sur la ville ».

Enfin, une attention particulière est apportée au traitement des entrées de ville structurantes les moins valorisées, par la RN184 depuis Achères, au nord, et par la RN13, depuis Mareil-Marly à l'est et depuis Chambourcy à l'ouest, aujourd'hui les moins valorisées.

1.1.2. ... l'utilisation économe des espaces naturels

L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Les espaces boisés de la forêt domaniale, l'étang du Corra, la vallée de la Seine, au nord, et la partie débusée du rû de Buzot, au sud-ouest, constituent l'essentiel des espaces naturels et forestiers de Saint-Germain-en-Laye. La commune entend préserver les espaces agricoles de la plaine de la Jonction à vocation agricole au sud. Au nord, en continuité de la plaine d'Achères les espaces de culture de bio-carburants sont destinés à accueillir une exploitation de granulats puis à être remis en espaces naturels. A l'est la plaine reste dédiée à la station d'épuration.

La réalisation du T13 express qui traverse pour partie la forêt, entraînera nécessairement un peu de déboisement pour le passage de cette infrastructure.

Mais globalement, l'objectif du PADD est bien de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers qui représentent 75% du territoire communal, et de proposer un modèle de développement urbain par optimisation des espaces bâtis existants et par renouvellement urbain sans consommation de ces espaces.

Seule une consommation de l'ordre de 3 hectares est envisagée pour permettre l'évolution du Château du Val ; mais celle-ci est largement compensée par la restitution de plus de 29 hectares de zone urbanisée à la zone naturelle et forestière.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le territoire communal est marqué par son implantation dans la vallée de la Seine et par la présence de la forêt domaniale. L'une des principales orientations du PADD est de préserver et de valoriser cette identité particulière du territoire.

Par ailleurs, la végétalisation et l'intégration de la nature en ville constituent des enjeux importants du projet communal. Il s'agit de protéger, de valoriser et de développer la trame verte et bleue (espaces jardinés, parcs, alignements d'arbres).

Dans le cadre de la valorisation de la forêt domaniale, l'un des objectifs de la commune est la protection et le renforcement des continuités écologiques par un traitement spécifique des éléments de fragmentation pour la biodiversité tels que les infrastructures de transports (RN184, voies ferrées, ...).

Enfin, l'une des particularités de Saint-Germain-en-Laye est son tissu de villas, principalement localisé en lisière de forêt. Ces maisons ou, plus rarement, immeubles, sont implantées en retrait de la voie, laissant ainsi un espace paysagé en front de rue ainsi qu'un espace généralement arboré en fond de parcelle. Le projet communal entend préserver de ce tissu et son paysage.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

Saint-Germain-en-Laye possède un grand nombre d'éléments de patrimoine architectural remarquable, notamment au sein du Site Patrimonial Remarquable (anciennement Secteur Sauvegardé) mais pas uniquement. Il s'agit du patrimoine bâti inscrit ou classée au titre des Monuments Historiques et également d'autres constructions à l'architecture présentant de l'intérêt dont il a été fait un repérage exhaustif afin de pouvoir en assurer la protection.

Au fil des années la commune a su préserver cette richesse. Le PLU tient compte de cette dynamique de valorisation de l'histoire architecturale de la commune et attache une importance particulière à leur préservation.

De plus, résolument tournée vers l'avenir, la commune tient à ne pas « muséifier » la ville et à proposer un corps réglementaire permettant tant la protection des éléments bâtis remarquables que l'évolution vers des typologies contemporaines.

Enfin, la commune de Saint-Germain-en-Laye est marquée par une importante diversité des tissus urbains. Elle compte des espaces aux usages mixtes denses, aux constructions compactes et hautes, ainsi que des secteurs à vocation purement résidentielle de maisons individuelles. Le projet communal vise la préservation de cette diversité et encourage le respect des différentes identités.

1.2. La diversité

La diversité des fonctions urbaines

Le projet du PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle des polarités citées précédemment (centre-ville, place des Rotondes et coteaux du Bel Air, gare Saint-Germain-en-Laye - Grande Ceinture, ...), où la diversité est indispensable pour conforter la vocation de centralité de ces espaces. Il s'agit ainsi de permettre l'implantation de logements satisfaisant les besoins des populations actuelles et futures, tout en encourageant l'accueil d'activités, de commerces et d'équipements dans ces polarités et ce, de manière intégrée.

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye vise à satisfaire les besoins en logements en favorisant la diversité des typologies de logements afin de répondre aux différents besoins (taille, coût, offre spécifique, ...).

La volonté affichée dans le PADD d'appuyer le développement économique des zones d'activité de la commune, par la permanence et l'attrait des grandes entreprises qui participent à la création d'emploi, doit permettre, dans une logique de complémentarité avec le reste de la ville, de conserver la fonction économique des zones d'activité pour les activités dont la vocation n'est pas de s'intégrer en cœur du tissu urbain (emprise importante, ...). Parallèlement, le PADD entend conforter et développer les continuités commerciales dans les secteurs de centralité, notamment le commerce de proximité, afin de répondre à l'objectif du maintien et du développement de la diversité fonctionnelle dans les espaces urbains de la ville.

En matière d'équipements, le projet communal vise à conforter le bon niveau d'équipement général du territoire. Pour cela, il veille à une répartition équilibrée des équipements entre le nord et le sud du tissu urbanisé et à l'accompagnement de l'évolution structurelle de la population et l'arrivée de population nouvelle.

Le renforcement du niveau d'équipements passe aussi par l'équipement du territoire en fibre optique et/ou en connexion internet très haut débit (THD). Cela constitue un moyen de diversifier les fonctions urbaines (en développant le télétravail par exemple), de développer les zones d'activité mais également d'encourager l'implication citoyenne et la participation des habitants, que le projet communal entend conforter.

Le PADD affiche également la volonté de développer les espaces verts et jardins familiaux dans un tissu urbanisé et contraint. En effet, la fonction récréative de ces espaces de loisirs de proximité, pour toutes les catégories de population, maintient et élargit la diversité des fonctions sur le territoire.

Enfin, la préservation de l'activité agricole contribue à maintenir la diversité des fonctions à l'échelle de la commune.

La mixité sociale de l'habitat

La volonté affichée par la commune est de répondre aux besoins des habitants et d'assurer un équilibre sociologique sur le territoire. Les orientations du PADD prévoient de créer les conditions favorables à des programmes diversifiés pour accueillir et offrir un parcours résidentiel à toutes les populations et garantir le maintien de liens sociaux.

La mixité sociale doit passer, comme le précise le PADD, par une diversification des typologies d'habitat et de taille de logements, principalement dans les secteurs à fort renouvellement urbain, mais également par le développement d'une offre spécifique (logements pour personnes âgées ou étudiants) ou alternative à l'offre traditionnelle (logements participatifs, intergénérationnels, …).

1.3. La préservation de l'environnement

La préservation de l'environnement constitue une préoccupation transversale du projet communal.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Enjeu majeur de développement urbain durable, la réduction des gaz à effet de serre (GES) constitue un axe transversal du projet communal dont une multitude d'orientations permettent de tendre vers une diminution de l'empreinte carbone de la ville.

A partir d'orientations visant le développement des modes de déplacements actifs (pédestres, cyclables) et le développement des mobilités intelligentes, le PADD vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre, largement imputables aux véhicules motorisés.

Par ailleurs, le manque de liaisons entre les parties nord et sud du territoire conduit à un usage accru de l'automobile en défaveur des transports en commun. Le PADD vise à améliorer les connexions nord-sud et à accompagner l'arrivée du Tram 13 Express, notamment à la gare Saint-Germain-en-Laye Bel Air – Fourqueux.

Par ailleurs, par le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés dans les secteurs accessibles en transports en commun, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères…).

Le projet communal va dans le sens de l'innovation en matière de production et de récupération d'énergie et de gestion des réseaux. Il encourage ainsi le développement des réseaux de chaleur et la maîtrise de l'énergie, de l'utilisation d'énergies de récupération, et de la production énergétique à partir de sources renouvelables dans les projets futurs.

Particulièrement attentif à ces questions face aux problématiques environnementales et sociétales actuelles, le projet communal entend s'inscrire dans une démarche de durabilité ambitieuse et amorcer une transition écologique et énergétique.

Enfin, la récupération des déchets encouragée par le PADD s'inscrit également dans cette volonté forte de préservation de l'environnement notamment en ce qu'elle permet d'envisager des économies de ressources naturelles et d'énergie.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, du paysage, des espaces verts et agricoles

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes du projet communal, pour une qualité renforcée de la ressource. Le PADD intègre des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation et de préservation des sols en ce sens.

De même, au-delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement du patrimoine naturel en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, alignements d'arbres, espaces publics végétalisés...).

Par ailleurs, la préservation et la valorisation des espaces agricoles est un des axes de développement du projet communal, qui s'appuie sur le recours aux innovations tant en termes de pratiques que de modes de production et de vente.

La préservation et le renforcement de la biodiversité, des écosystèmes et des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France approuvé en décembre 2013 et inscrites graphiquement sur la carte des orientations générales du PADD.

En outre, le PADD affiche la volonté de développer une trame verte et bleue propice à l'accueil de la faune, notamment par la remise à ciel ouvert du ru de Buzot, le développement de la nature en ville et la réduction des points de fragmentation des continuités écologiques.

La protection et la remise en état des continuités écologiques présentent par ailleurs un intérêt sur le plan fonctionnel puisque la biodiversité peut servir à améliorer la gestion des ressources du territoire (infiltration des eaux pluviales) ou à atténuer les nuisances (bruit, ilots de chaleur, dégradation de la qualité de l'air).

Dans l'idée de renforcer la biodiversité et de développer les continuités écologiques, le PADD vise à préserver et valoriser la forêt domaniale et ses lisières mais également d'affirmer la place de la nature en ville principalement constituée des parcs publics, des espaces verts privés et des alignements d'arbres.

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD vise la prise en compte et la réduction de l'exposition de la population aux risques et nuisances par l'information mais également par l'incitation aux « bonnes pratiques » permettant la préservation des ressources et de l'environnement, et ainsi la réduction de l'apparition de nouveaux risques sur le long terme.

La prévention du risque d'inondation et du risque de mouvement de terrain, est un point majeur visé par le PADD. Le projet spatialise les secteurs où le risque inondation intervient (principalement au nord du territoire, à proximité de la Seine, et le long du rû de Buzot).

Le projet communal est par ailleurs attentif aux nuisances sonores des infrastructures de transports et veillent à une haute exigence en termes d'isolation acoustiques des constructions.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

Le code de l'urbanisme prévoit à l'**article L.151-6** de définir dans les PLU des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. […]* »

Ces OAP peuvent prendre différentes formes précisées à l'article **L.151-7** du code de l'urbanisme.

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye comprend quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont pour but d'encadrer l'aménagement et le développement de quatre secteurs de la ville :

- OAP n°1 : Reconquête des franges ferroviaires
- OAP n°2 : Site de l'hôpital
- OAP n°3 : Village d'Hennemont
- OAP n°4 : Rû de Buzot - RN13

Ces OAP définissent le programme et la composition urbaine, paysagère et environnementale des futures opérations ou projets à réaliser sur ces secteurs.

CARTE DE REPERAGE DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Agence KR

2.1. OAP n°1 – Reconquête des franges ferroviaires

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 porte sur l'éco-quartier Lisière Pereire. Cette OAP figurait au précédent PLU, sous la forme d'une orientation d'aménagement, et vise à encadrer la poursuite de la mutation de ce quartier, déjà largement engagée.

Elle répond à plusieurs des orientations fixées par le PADD :

Orientation 1 : Une ville en mouvement

1. Un renouvellement urbain exemplaire
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives
4. Un tourisme novateur et intercommunal

Orientation 2 : Une ville pour tous

1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
2. Une mobilité intégrative et durable
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative
4. Un territoire équilibré

Orientation 3 : Une éco-ville

1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux

Elle se trouve notamment pleinement en accord avec la sous-orientation « Finaliser l'aménagement de l'éco-quartier Lisière Pereire autour de la gare Saint-Germain-en-Laye Grande Ceinture » (orientation 2, point 4).

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de la précédente orientation d'aménagement du PLU de 2005, reprenant la majorité de ses dispositions afin d'assurer une cohérence à ce projet urbain d'envergure et d'encadrer son aménagement jusqu'à sa finalisation.

Cette OAP s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, en lisères de la forêt de Saint-Germain-en-Laye. Elle encadre l'achèvement d'un nouveau quartier de ville sur d'anciennes friches ferroviaires, en lien avec l'arrivée sur ce secteur d'un transport en commun structurant, le Tram 13 Express.

La mixité du programme répond aux objectifs de développer une polarité secondaire et de promouvoir un développement équilibré sur ce secteur (logements, commerces, services et bureaux). Dans une finalité de mixité sociale, une part de ces logements est dédiée à l'offre locative sociale.

L'OAP prévoit la restructuration et la création de liaisons nouvelles pour améliorer le fonctionnement urbain du secteur, intégrant également des cheminements doux pour renforcer l'usage des déplacements fonctionnels en modes actifs, notamment en lien avec la présence d'une gare du Transilien L, future station du Tram 13 Express.

Pour qualifier le paysage urbain et veiller à l'insertion de l'écoquartier Lisière Pereire dans son environnement forestier, elle définit des principes d'aménagement pour la restructuration et la requalification des espaces publics, notamment le long des nouvelles voieries et en entrée de ville.

2.2. OAP n°2 – Site de l'Hôpital

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 porte sur le site de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye et ses abords immédiats. Elle a vocation à encadrer les aménagements futurs du site dans le cadre de la libération d'une emprise foncière importante du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) en lien avec sa restructuration. Ce secteur, situé en cœur de ville doit permettre le développement d'un nouvel écoquartier.

Elle répond ainsi à plusieurs des orientations fixées par le PADD :

Orientation 1 : Une ville en mouvement

1. Un renouvellement urbain exemplaire
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives
4. Un tourisme novateur et intercommunal

Orientation 2 : Une ville pour tous

1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
2. Une mobilité intégrative et durable
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative
4. Un territoire équilibré

Orientation 3 : Une éco-ville

1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux

Elle accompagne principalement la mise en œuvre de l'ensemble des sous-orientations du point « Un projet emblématique sur le site de l'hôpital » (orientation 1, point 2).

L'OAP vient encadrer l'aménagement de ce site, particulièrement porteur d'enjeux (centre-ville, en continuité du Site Patrimonial Remarquable, proximité du RER A, monument historique inscrit), tout en laissant suffisamment de souplesse pour la naissance d'un projet ambitieux et exemplaire.

Il s'agit de permettre la création d'un nouvel écoquartier, en lien avec la restructuration du CHIPS au sud du site. Hormis cette activité médicale, le site doit accueillir un programme mixte développant une offre de santé complémentaire et répondant à l'objectif de créer un « véritable morceau de ville » : logements mixtes dont logements locatifs sociaux, commerces, activités, services, bureaux, emprise réservée aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale au sud de la parcelle.

La commune souhaite - au travers de son document d'urbanisme - apporter des conditions garantissant l'aménagement ambitieux du site et son intégration dans son environnement hautement qualitatif. Ainsi, les projets futurs devront respecter un certain nombre de principes d'aménagement.

Le long des principaux axes depuis le centre-ville, elle prévoit le maintien ou la constitution d'un front bâti. Afin de concourir à la poursuite de la vitalité urbaine et de l'ambiance de centralité de la place du marché Neuf et de la rue de Pologne, les rez-de-chaussée de la rue Léon Desoyer et des principales voies créées seront implantés de commerces. Les stationnements seront souterrains afin de ne pas gaspiller du foncier et de limiter leur impact paysager.

La thématique des déplacements est abordée dans une visée d'amélioration du fonctionnement et de la place dédiée aux modes doux. Le projet devra ainsi permettre la porosité des ilots afin d'améliorer l'ouverture du site sur le quartier. De nouvelles liaisons routières et piétonnes seront créées.

Les espaces publics feront l'objet d'un traitement spécifique en ce qu'ils participent activement à la qualité du site et à son intégration. Ainsi, il est prévu un retrait de l'alignement au sud de la rue Léon Desoyer afin d'offrir des trottoirs confortables aux modes actifs. Le site devra également accueillir un espace vert récréatif.

Au-delà de ce qui est protégé de fait (monument historique), l'OAP entend préserver et valoriser les bâtiments remarquables (pavillons, galerie de l'hôpital et maison remarquable). Les espaces paysagers à proximité de la chapelle de l'hôpital devront être maintenus en ce qu'ils participent à sa mise en valeur.

L'OAP introduit également des préconisations environnementales pour l'aménagement de la zone et pour les constructions à venir. L'OAP entend donner davantage de place à la nature et à la biodiversité sur le site mais également être exigeante en matière de construction et d'utilisation des ressources naturelles.

2.3. OAP n°3 – Village d'Hennemont

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 porte sur le Village d'Hennemont. Elle a vocation à encadrer la réalisation de nouveaux programmes de logements au nord du site, en veillant à la préservation du caractère paysager remarquable des lieux et à la valorisation de la trame verte.

Elle répond à plusieurs des orientations fixées par le PADD :

Orientation 1 : Une ville en mouvement

1. Un renouvellement urbain exemplaire
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives
4. Un tourisme novateur et intercommunal

Orientation 2 : Une ville pour tous

1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
2. Une mobilité intégrative et durable
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative
4. Un territoire équilibré

Orientation 3 : Une éco-ville

1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux

Elle se trouve notamment pleinement en accord avec la sous-orientation « Préfigurer une éventuelle optimisation et densification du Village d'Hennemont en conservant les qualités paysagères du site » (orientation 2, point 4).

L'OAP vient encadrer l'aménagement de ce site, porteur de forts enjeux paysager et environnementaux. Il s'agit de permettre la création de nouveaux programmes de logements au nord du site, tout en ne dénaturant pas le caractère du lieu.

Les espaces constructibles repérés par l'OAP pour accueillir ces nouvelles constructions prennent en grande partie place sur les box de stationnement. L'OAP vise ainsi à permettre une densification du site aujourd'hui très peu dense par rapport au reste de la ville, luttant contre le gaspillage foncier et la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier. Néanmoins, les principes d'aménagement encadrent strictement cette densification afin de préserver les espaces boisés et enherbés ainsi que les arbres remarquables.

L'OAP introduit ainsi des préconisations environnementales tant sur les constructions en elles-mêmes que sur les espaces non bâtis. Les principes visent ainsi au maintien de la perméabilité des sols dans les aménagements permis (cheminements, parvis, …) et à une haute exigence en matière d'impact environnemental des constructions. Un effort supplémentaire est demandé pour les constructions en limite de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Plâtrières au nord-ouest du site afin de conforter le corridor écologique repéré au SRCE IDF, en lien également avec la présence du massif boisé de plus de 100 hectares et de ses lisières, en limite nord du site.

Dans un objectif de maintien de la mixité et de réponse aux besoins des habitants, les nouveaux logements devront permettre de favoriser leur parcours résidentiel. Et afin de répondre aux besoins en stationnements nouveaux et anciens (induits par la suppression des box), le programme prévoit la création de places supplémentaires. L'ensemble des places seront souterraines afin de ne pas entacher la valorisation paysagère du site.

2.4. OAP n°4 – Rû de Buzot – RN13

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 porte sur les secteurs traversés par le rû de Buzot et la RN13, de l'opération du rû de Buzot n°1, à l'ouest, à la place d'Aschaffenburg, à l'est. Elle a vocation à encadrer l'évolution de ces quartiers par la définition de principes d'aménagement reposant sur la mise en valeur du 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.

Elle répond ainsi à plusieurs des orientations fixées par le PADD :

Orientation 1 : Une ville en mouvement

1. Un renouvellement urbain exemplaire
2. Un projet emblématique sur le site de l'hôpital
3. Un développement économique tourné vers des pratiques évolutives
4. Un tourisme novateur et intercommunal

Orientation 2 : Une ville pour tous

1. Maintenir la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
2. Une mobilité intégrative et durable
3. D'un pôle d'équipements à la ville participative
4. Un territoire équilibré

Orientation 3 : Une éco-ville

1. Un objectif de zéro consommation d'espace naturel, agricole et forestier
2. Une valorisation exemplaire des espaces agricoles et naturels
3. La réduction de la vulnérabilité des ressources et des habitants face aux risques et aux nuisances
4. L'innovation en matière d'énergie et de gestion des réseaux

Elle accompagne principalement la mise en œuvre des intentions relatives au rû de Buzot de la sous-orientation « Protéger et valoriser le patrimoine naturel de Saint-Germain-en-Laye » (orientation 3, point 2) et de la sous-orientation « Améliorer les connexions nord-sud dans la ville » (orientation 2, point 2).

L'OAP s'inscrit dans une démarche de valorisation de l'identité paysagère des quartiers traversés par le rû de Buzot et de réduction de la fracture nord-sud de la RN13.

Le programme répond à ces objectifs de renaturation du rû de Buzot et promeut le maintien et le développement d'un pôle d'équipement public sur le secteur, afin de répondre aux besoins de la population et d'équilibrer l'offre au sud, conformément aux orientations du PADD. Le site doit également accueillir de nouveaux logements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain sur la cité Caraman.

L'OAP vient encadrer l'aménagement de ce site, notamment la création d'une avenue parc (« park way ») le long du boulevard de la Paix afin d'améliorer les cheminements doux, notamment en lien avec l'arrivée d'une future station du Tram 13 Express, et de créer une couture végétale nord-sud, garante d'un paysage qualitatif sur ce boulevard et d'une plus grande biodiversité urbaine

Le secteur des Sources doit également faire l'objet d'un réaménagement d'envergure afin d'accueillir un pôle d'équipements tout en préservant des cônes de vue vers la vallée et la ville historique. Ces orientations doivent permettre de préserver la qualité paysagère du site et la mise en valeur du rû de Buzot.

La traversée de la NR13 au niveau de la rue de Fourqueux fait également l'objet de principes d'aménagement particuliers en vue de la couverture partielle de la RN13 par un parc paysager de part et d'autre du pont, réduisant la coupure visuelle et sonore de cet axe routier.

Afin de permettre la meilleure accessibilité du site des Sources et des futurs équipements, l'OAP prévoit la création de chemins piétons depuis le boulevard de la Paix et depuis la cité Caraman. Une passerelle piétonne au-dessus de la RN13 doit également permettre de valoriser et de sécuriser les modes doux sur ce secteur. Enfin, l'OAP prévoit le déplacement de la rue Bonnemain, dans le cadre de la restructuration de la place d'Aschaffenburg, afin de réduire les conflits d'usage au débouché du pont de la rue de Fourqueux et de dégager des emprises foncières plus importantes et cohérentes entre cette voie et la RN13.

L'OAP accompagne la création d'un corridor écologique dans la vallée du rû de Buzot par des dispositions relatives à la pleine terre et aux essences plantées, répondant à un objectif affirmé d'augmenter la place de la nature en ville et de faire preuve d'une grande ambition en matière de biodiversité urbaine. Par ailleurs, le rû de Buzot est un fort vecteur d'identité saint-germanois qu'il convient par ces aménagements de rendre accessible pour des usages récréatifs et pédagogiques. Les principes de l'OAP visent également au maintien de la perméabilité des sols, à la plantation et à la diversité des espèces ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.

3. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Rappel

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé le 18 octobre 2005 (mise à jour en 2008 et 2014, modifié en 2009, 2013 et 2015 et révisé en 2013).

Bien qu'ayant délibéré avant le 31 décembre 2015 pour lancer la procédure d'élaboration de son PLU, la commune de Saint-Germain-en-Laye décide de traduire son projet par un règlement conforme au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, d'application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) promulguée en mars 2014.

Conformément à l'article L.151-8 du code de l'urbanisme: « *Le **règlement** fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

De plus, l'article L.151-9 du code de l'urbanisme stipule que : « *Le règlement délimite les **zones urbaines ou à urbaniser** et les **zones naturelles ou agricoles et forestières** à protéger.*

*Il peut préciser l'**affectation des sols** selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la **nature des activités** qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la **destination et la nature des constructions** autorisées.* »

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de natures des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

La délimitation des zones

Conformément à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Saint-Germain-en-Laye est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones, dont les caractéristiques sont les suivantes :

– Les **zones urbaines** sont dites « **zones U** » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme) ;

– La **zone agricole** est dite « **zone A** » : elle correspond aux espaces de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme) ;

– Les **zones naturelles et forestières** sont dites « **zones N** » : elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

En comparaison avec le PLU précédent, le découpage en zones du présent PLU a évolué pour traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il présente une plus grande simplicité, avec une réduction du nombre de zones et de ce fait clarifie, au travers du règlement, les trois types de zones présentés ci-dessus et leur vocation respective.

PLU révisé	Typologies	PLU précédent
UA	Tissu urbain traditionnel (continuité SPR)	UA, UD, UDa, UEa
UAa		UC, UD, UDa, UE, UEa, Nt
UAp		UA, UD, UDa, UEa1
UB	Secteur mixte de renouvellement urbain	UBb, UC, UCa, UCb, UD, UDa, UE, UEa, UL, N, Ns
UBa	Eco-quartier Lisière-Pereire	UCc
UBb	Zone d'activité des Coteaux du Bel Air et ses abords	UBa, UL
UBc	Zone d'activité des Coteaux du Bel Air	UBb
UC	Tissu d'habitat collectif des années 1960-1970	UC, UCb, UDa, UDb, Ns
UCa		UB, UL
UCb		UC, UD, UDa, UEa1
UCm	Site militaire	ULm
UD	Zone résidentielle - pavillonnaire - villas	UCb, UDa, UE, UF, N, Nu1
UDa		UD, UDa, UEa, UFa
UDb		UF
UDc		UBc
UDd		Nu
UDp		UDa, UEa1
UE	Zone d'activité économique	UEa, UL, ULa, ULb, Na
UEa	Zone d'activité liée au SIAAP	UEb, UN, UN1
UEb	Zone d'activité ferroviaire	UJ
UEc	Zone d'activité pour la déchèterie intercommunale	N, ULb
A	Zone agricole	A, Ne, Ns1
Aa	Zone ouverte dédiée au SIAAP	UEb, AN
Ab	Secteur dédié au centre équestre	Ns1
N	Zone naturelle et forestière	UC, UCb, UEb, UFb, N, Na, Na1, Nc, Nt, AUa
Na	Secteur accueillant la Légion d'honneur	Na
Nl	Zone dédiée aux loisirs	Us, N, Na, Na1, Ns, A
Nv	Aire d'accueil des gens du voyage	UN1n

Les règles applicables

Le règlement est élaboré conformément aux articles L.151-8 à L.151-41 du code de l'urbanisme.

Comparativement au PLU précédent, le règlement a été modifié sur le fond et sur la forme pour tenir compte, d'une part de l'évolution législative, notamment de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR), et d'autre part du PADD et du découpage en zones qui en découle.

Les règles sont rédactionnelles et/ou traduites sur les documents graphiques.

Les grands principes du règlement

Le règlement est toujours composé de dispositions générales, de règles applicables aux différentes zones et secteurs, et d'éventuelles annexes.

Désormais, les règles applicables ne répondent plus aux 14 articles précédents mais se structurent autour de **trois sections distinctes** :

- La destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Les équipements et réseaux.

Par ailleurs, les évolutions législatives ont également introduit des modifications au sein des **règles applicables** notamment concernant les règles relatives au recours aux énergies et matériaux renouvelables, introduites par la loi Grenelle 2 qui ne figuraient pas dans le PLU précédent.

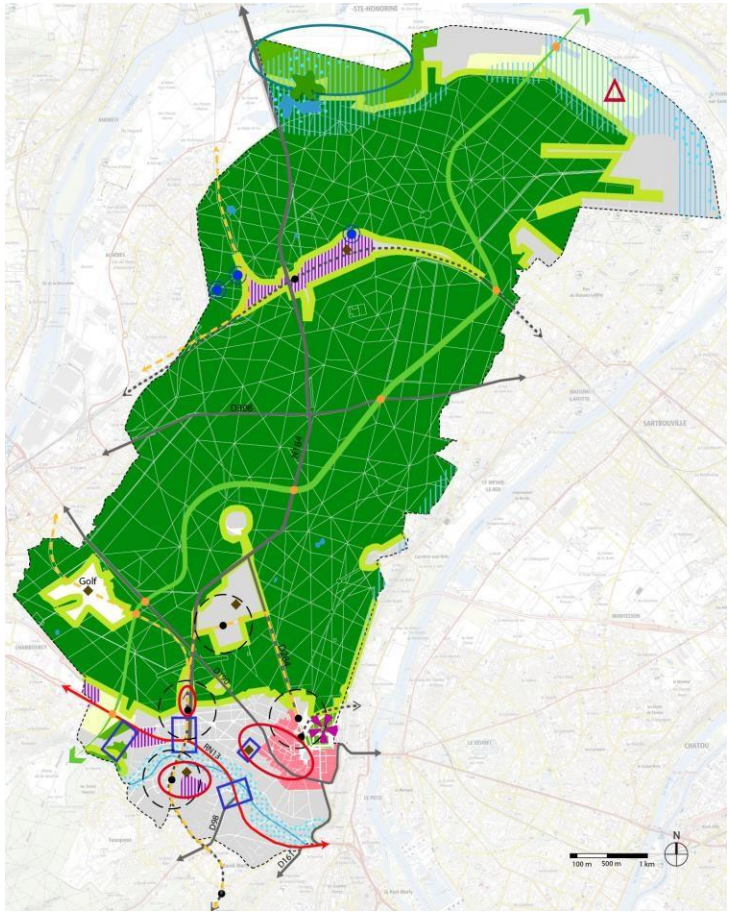
La justification des choix retenus

Le règlement du PLU comprend un certain nombre de règles communes ou similaires à l'ensemble des zones, justifiées dans une première partie.

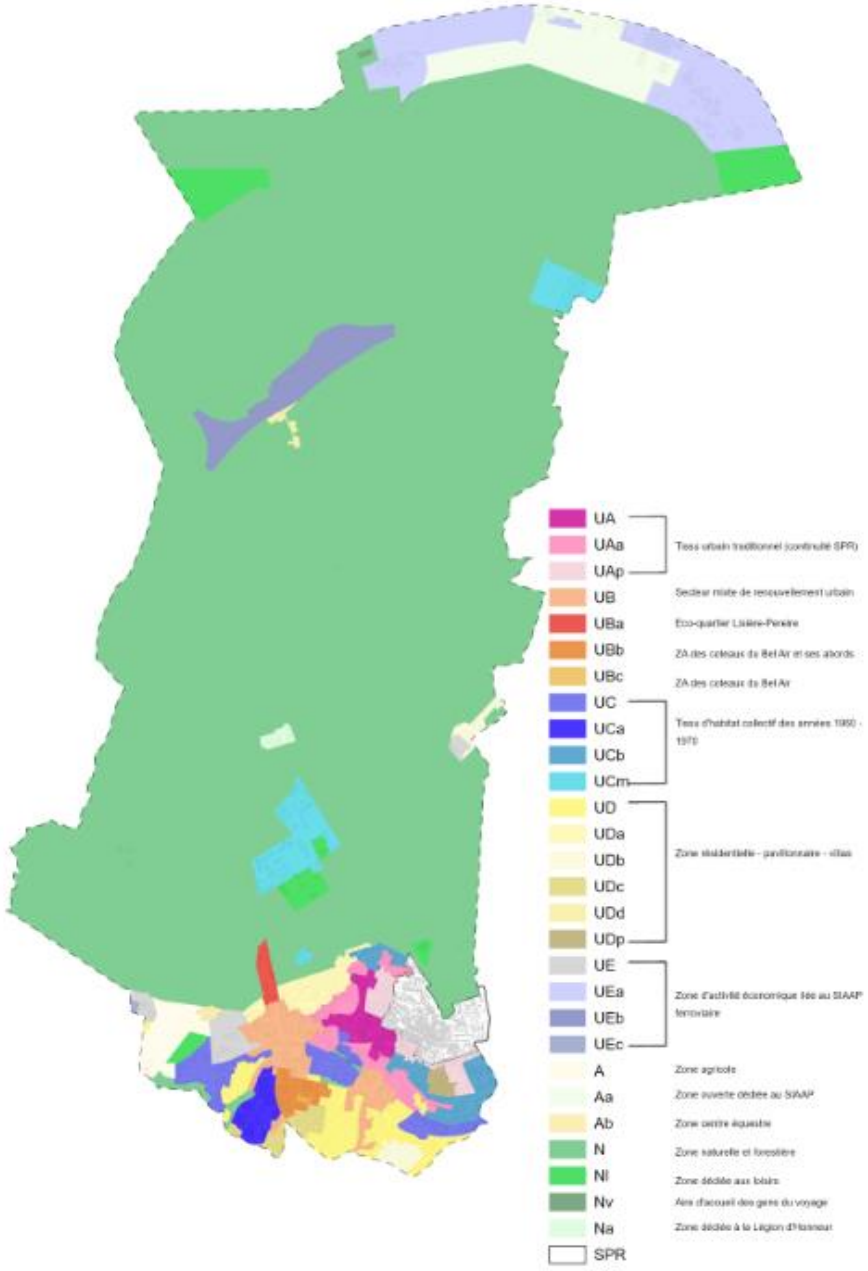
Les règles spécifiques sont ensuite déclinées zone par zone, sous forme d'un tableau. Pour chaque zone, celui-ci est précédé de la présentation de la vocation et de la spécificité de la zone.

Aucune règle n'étant obligatoire, ne sont réglementées que les dispositions qui s'avèrent nécessaires au regard de la zone ou du secteur considéré.

LE PADD DU PLU …



… ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



3.1. Les règles des zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Ces espaces sont voués à accueillir le développement urbain futur de Saint-Germain-en-Laye. Toutefois, toutes les zones urbaines n'ont pas vocation à accueillir de façon similaire la densification et le renouvellement urbain - objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui caractérisent le PADD.

Les zones urbaines sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions souhaitées en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine et de cadre bâti et de paysage urbain.

Aussi, le territoire urbanisé de Saint-Germain-en-Laye est désormais divisé en cinq zones, ce qui marque une simplification en comparaison avec le PLU précédent qui comportait neuf zones urbaines.

3.1.1. Des règles similaires à toutes les zones urbaines

1. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Dans toutes les zones, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront déroger, sous certaines conditions, aux règles d'implantation et de hauteur afin de garantir une cohérence entre la construction existante et son extension notamment, et à permettre pour les constructions existantes de recourir aux dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable.

Par ailleurs, dans ce même souci de cohérence et de préservation du paysage urbain et des éléments du patrimoine bâti protégé, les règles imposent une hauteur limitée sur un linéaire minimal de 5 mètres en cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. De plus, la hauteur de tout bâti protégé s'impose à tous travaux d'extension envisagé sur celui-ci et à toute nouvelle construction sur la même unité foncière.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Caractéristiques architecturales**

Dans toutes les zones, le règlement du PLU, s'appuie sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule :

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

Le recours à l'article R.111-27, à la fois rigoureux et souple, est apparu le plus pertinent pour maîtriser le paysage bâti, pour laisser place à la créativité architecturale de qualité.

Seule la zone UA fait l'objet de règles spécifiques qui encadrent les façades, les toitures et les façades commerciales. En effet, la zone UA correspond au tissu ancien de la ville dont le paysage urbain est fortement marqué par l'écriture architecturale des bâtiments anciens malgré la présence de constructions des années 1970 ou d'autres plus contemporaines. L'objectif des règles est de s'assurer que les constructions nouvelles ou les travaux sur les constructions existantes s'inscrivent bien en harmonie avec le tissu existant, notamment en faisant références aux détails, modénatures notamment, qui participent à la composition architecturale.

Dans les autres zones, à l'exception des opérations d'ensemble pavillonnaire pour lesquels la préservation des caractéristiques architecturales est imposée, les constructions ont des architectures de styles différents, hérités le plus souvent, de leur époque de construction.
Il n'y a pas de caractéristique architecturale propre qui mérite d'être imposée à tout nouveau projet contemporain dans le reste de la ville. Toutefois, afin de favoriser la diversité des formes urbaines et de ne pas permettre le développement des faux toits mansart assimilables à des toits-terrasses, très peu qualitatifs, les pentes de toits supérieures à 75° sont interdites.

La palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au règlement s'impose dans toutes les zones.

Si les clôtures qui participent très fortement à la qualité du paysage et notamment des espaces publics, sont le plus souvent de composition similaire, elles se distinguent également selon les ambiances urbaines des zones : c'est sur la base de ce constat que les règles sont établies.

› En limite de l'espace public, les clôtures sont principalement composées de murs bahuts surmontés de grilles ; les murs pleins ne sont autorisés qu'en zone UA, tissu traditionnel de l'hypercentre, et en zone UC, qui recouvrent parfois d'ancienne grandes propriétés ceinturées de murs.

› En limites séparatives, pour favoriser la biodiversité et le passage de la petite faune, les clôtures doivent être composées de haies végétales doublées de grille ou grillage. Seuls dans la zone UA plus dense, ainsi qu'en zone UD, les murs pleins sont autorisés en limites séparatives pour préserver l'intimité et les caractéristiques du tissu traditionnel en UA.

- **Performances énergétiques et environnementales**

En matière de conception bioclimatique et énergétique, les règles retenues reposent sur les coefficients issus de la règlementation thermique en vigueur : coefficients Bbio (besoin bioclimatique) et Cep (consommation d'énergie primaire). Ce choix vise à garantir la bonne instruction des demandes d'autorisation (permis de construire) des futures opérations.

En matière de réhabilitation, les niveaux de performance retenus sont issus des pratiques constatées en Île-de-France (notamment à Paris via son Plan Climat) et des labels existants.

Les niveaux de performance retenus sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

En matière de préservation des sols et de la biodiversité, les règles retenues s'appuient sur trois outils :

- La surface de pleine terre.
- Le coefficient d'imperméabilisation.
- Le coefficient biotope.

Ces outils sont complémentaires.

La surface de pleine terre garantit la préservation ou la reconquête de sol naturel au sein du tissu urbanisé.

Le coefficient d'imperméabilisation valorise, au-delà de la pleine terre, les surfaces perméables de type parking enherbé ou toiture végétalisée. Les niveaux de performance visés sont notamment issus du référentiel Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments (niveau Performant et Très Performant).

Le coefficient biotope introduit une dimension relative à la présence ou non de végétation (distinction entre un cheminement perméable en stabilisé et en pavés enherbés par exemple) et valorise la végétalisation verticale. Les niveaux retenus sont issus d'exemples existant dans des tissus similaires.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et afin de favoriser le développement de la biodiversité dans le cadre de l'OAP n°2, chaque type de surface utilisée pour le calcul du coefficient de biotope est valorisé par des potentiels de développement de biodiversité appelés coefficients de biodiversité. Ces coefficients tiennent également compte de la bonne qualité des perméabilités écologiques des corridors biologiques linéaires : la capacité des espaces privés à rez-de-chaussée (sur dalle ou en pleine terre) en continuité avec des espaces publics plantés à participer à des continuités typologiques pour renforcer la pérennité écosystémique et lutter contre les effets du morcellement sera donc également valorisé. De plus, dans le cadre de l'OAP n°2, une valorisation du coefficient de biotope est introduite en cas d'adhésion à une labellisation homologuée telle que Biodivercity, BREEAM ou Eco-jardin ou en cas d'intégration d'un écologue à la maitrise d'œuvre.

Ces outils sont déclinés selon les zones et sous-zones, en fonction de leurs caractéristiques (centre urbain dense, tissu résidentiel aéré…), de leur vocation et des enjeux identifiés. Les exigences sont maximales en zone naturelle et minimales en zone urbaine de centre-ville (en lien avec les contraintes inhérentes à ce tissu : patrimoine bâti, accès au soleil…).

Les niveaux retenus pour ces trois outils sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les règles imposent une plantation minimale des espaces libres et leur entretien afin de promouvoir la qualité paysagère de ces espaces.

Afin de protéger la faune et la flore locale et de lutter contre les nuisances apportées par les espèces envahissantes, leur plantation est proscrite par le règlement. De même, la plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Le règlement souhaite en outre privilégier les espèces indigènes adaptées au sol et au climat et une diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) dans une logique paysagère et de préservation de la biodiversité.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et seront de préférence végétalisées afin de garantir leur intégration paysagère et la continuité de la trame verte urbaine.

Dans le même esprit, les aires de stationnements de plus de 6 places puis celles supérieures à 1000m² devront faire l'objet de traitements paysagers spécifiques, et, dans les zones urbaines, les parkings souterrains avec dalle aménagée devront être végétalisées et plantées.

Dans les zones concernées, des dispositions spécifiques encadrent strictement les aménagements autorisés dans les lisières des massifs boisées de plus de 100 hectares afin de préserver et valoriser ces lisières, supports de biodiversité et garantes des continuités écologiques entre les zones urbaines et les zones naturelles et forestières de la commune

- **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

En lien avec les orientations du PADD visant à préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire, certains sites et secteurs bénéficient d'une protection spécifique. Il s'agit d'espaces végétalisés et/ou arborés protégés par une trame d'Espaces Paysagers Protégés (EPP), d'arbres d'alignements ou d'arbres remarquables. (*Cf. paragraphe 3.6.2 du présent rapport*).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à redonner sa place au cycle de l'eau en ville, à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration et le stockage à la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement notamment.

En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les aménagements doivent garantir un écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales.

Les règles imposent que les eaux pluviales issues de surface imperméabilisée présentant des risques de pollution puissent être traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions.

d. Stationnement

Ces normes sont issues du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui fixe des règles en matière de stationnement automobile et vélo, traduites aux articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-36 du code de l'urbanisme impose des normes différentes dans les périmètres de 500 mètres autour des gares de transports en commun structurants, dites de « bonne desserte » et en dehors de ces périmètres. Au regard de ce plan, sont considérés comme des points de bonne desserte « les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen ». Aussi, Saint-Germain-en-Laye compte **deux gares de bonne desserte** du RER A :

- Saint-Germain-en-Laye
- Achères-Grand-Cormier

Les deux gares du transilien L ne peuvent être considérées comme desservies par un transport en commun structurant justifiant une adaptation des règles de stationnement. Néanmoins, l'arrivée future du tram 13 Express modifiera cette classification.

Le stationnement automobile

En matière de stationnement automobile, les règles imposées portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux. Concernant les autres destinations (équipements d'intérêt collectif et services publics, commerce, industrie, l'exploitation agricole et forestière, …) le PDUIF ne définit pas de règles.

1. Pour les constructions destinées à l'habitation :

Au regard du PDUIF, « La valeur plancher (…) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune ».
Afin de maintenir les règles en vigueur dans le précédent PLU et au regard de l'éloignement des transports en commun de certains quartiers, le PLU arrondi cette norme plancher à la valeur supérieure et fixe dans les zones urbaines un minimum de **2 places à produire pour tout nouveau logement de type T2 et plus**. En revanche pour les studios, la Ville souhaite être moins exigeante que le PDUIF et impose un minimum **d'une place par logement**.

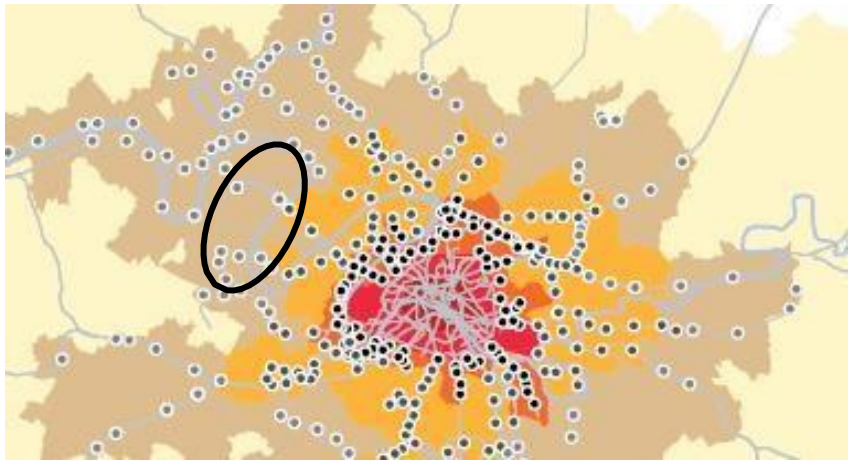
Par ailleurs, à l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares de bonne desserte, le PDUIF fixe une norme plancher **d'une place de stationnement par logement.**

Enfin, en matière de logement locatif social, le règlement instaure des normes de stationnement différentes pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (*article L. 151-35 du code de l'urbanisme*).

Pour ce type de constructions il sera ainsi créé **1 place de stationnement** par logement en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares de bonne desserte et **0,5 places** par logement à l'intérieur de ces périmètres.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

CARTE DES NORMES QUANTITATIVES DU PDUIF EN MATIERE DE BUREAUX
Source : PDUIF, 2014, page 150



Saint-Germain-en-Laye est classé dans la catégorie *« Agglomérations centrale »* dans le PDUIF.

Pour ces communes, en matière de stationnement bureaux, dans un rayon de 500 mètres autour d'un point de desserte structurante en transports en commun, il ne peut être créé plus d'une place pour 45m² de surface de plancher. En dehors de ces périmètres, *« les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² de surface de plancher »*.

Le présent PLU reprend ces normes sur l'ensemble du territoire.

2. Pour les constructions destinées aux autres destinations :

Le PDUIF n'impose pas de norme pour les constructions destinées aux autres destinations. Néanmoins, le PLU fixe des règles pour ces constructions afin de répondre aux besoins engendrés par ces constructions. Les règles sont ainsi déclinées par sous-destination afin de répondre au mieux aux spécificités de chacune.

Le stationnement vélo

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

Habitat : < T2 : 0,75 m²/logement ; > T2 : 1,5 m²/logement, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m²/100 m² de surface de plancher ; Commerces : 1 place/10 employés ;

Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves (écoles primaires), 1 place pour trois à cinq élèves (collèges et lycées) et 1 place pour trois à cinq étudiants (université et autres).

1. En termes d'équipements et de réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU impose que seuls les terrains desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères soient constructibles.

Enfin, les règles prévoient la protection des cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, permettant le développement des modes doux et faisant partie de l'identité Saint-Germainoise.

b. Desserte par les réseaux

Afin de garantir un accès à l'eau potable, un assainissement, l'accès au réseau d'énergie, de télécommunication et de communication électroniques pour toute nouvelle construction ou installation qui le requière, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée aux réseaux.

Dans un souci de préservation du paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux soient conçus en souterrain.

- Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les règles imposent dans l'ensemble des zones que les constructions et installations réalisées respectent les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur dans une logique de préservation des risques.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini (1 L/s.ha). Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues

3.1.2. Les règles spécifiques des zones urbaines

La zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel de la ville, dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité de paysage et d'architecture. Elle est située pour partie en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. […]

Il s'agit d'un tissu urbain dense, présentant des hauteurs et des densités assez élevées et formant un front bâti continu le long de l'emprise publique. Déjà existante dans le PLU précédent, cette zone a été élargie pour intégrer l'ensemble du tissu urbain traditionnel dont une partie était précédemment classée en zone UDa.

Cette zone à vocation mixte regroupe les fonctions de centralité telles que de l'habitat principalement collectif, des équipements, des commerces et des activités, aux abords immédiats du centre-ville ; elle est davantage résidentielle en s'éloignant du centre.

La zone UA comprend deux secteurs :

- **Le secteur UAa** qui correspond à un tissu moins dense plus éloigné du centre-ville, présentant des caractéristiques urbaines et paysagères similaires à la zone UA, mais des hauteurs plus faibles et une vocation plus résidentielle. Ce secteur est composé de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles ;
- **Le secteur UAp** qui regroupe un ensemble de constructions de grand intérêt patrimonial, principalement composé d'immeubles collectifs, contigu au SPR dont une partie du bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

L'objectif de la zone UA est de conforter et développer le centre-ville en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales garantes de sa qualité paysagère et de son animation. Il s'agit ainsi de proposer un règlement adapté aux projets à venir et de conforter, en lien avec le PADD, la vitalité et la pluralité d'usages du centre-ville de la commune et de conserver la spécificité du secteur UAa.

Il s'agit également de préserver le tissu patrimonial du secteur UAp destiné à être intégré dans le périmètre du Site patrimonial Remarquable (SPR) actuellement en révision. Dans l'attente de son approbation, seules les prescriptions opposables du présent PLU s'appliquent.

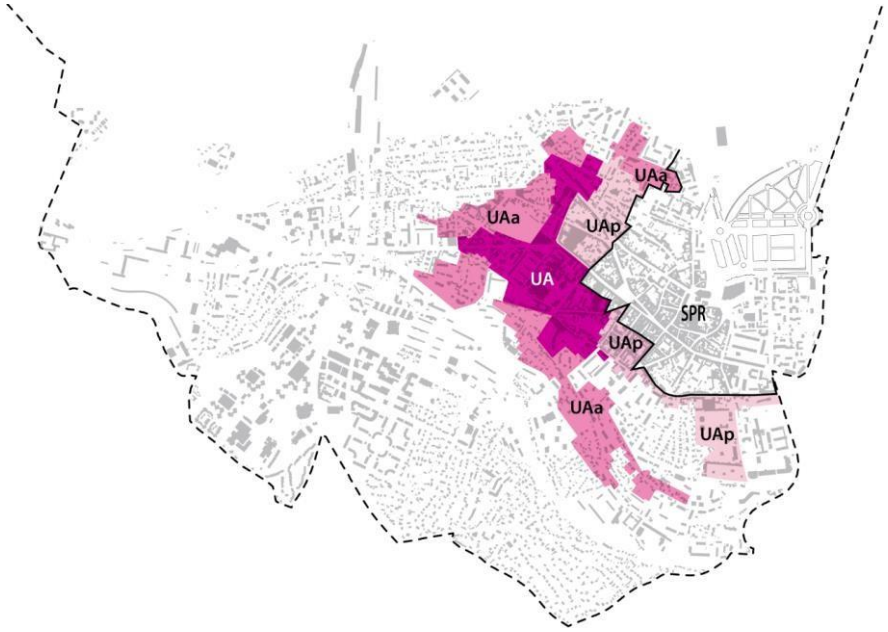
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est définie au sein de la zone, sur le site de l'hôpital, pour encadrer sa restructuration et sa reconversion *(pièce n°4 du présent PLU)*.

Philosophie du règlement de la zone

Conformément au PADD, les règles de la zone UA visent à conforter et poursuivre la vitalité ainsi que la pluralité d'usages du centre-ville. Le règlement entend ainsi promouvoir une mixité de fonctions tout en préservant le tissu traditionnel en continuité du centre-ville historique protégé par le SPR.

De plus, sur le site de l'hôpital, les opérations devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP n°2 (*pièce n°4 du présent PLU*).

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt L'habitation, la restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie des secteurs de centralité, ainsi que les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (habitations légères de loisirs, terrains de campings, caravanes…). A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, les bureaux, …
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UA (hors secteurs) : 60% max de la superficie totale du terrain. Si commerce à rez-de-chaussée : 80% max en rez-de-chaussée. **Secteurs UAa et UAp :** 50% max de la superficie totale du terrain. Si commerce ou artisanat à rez-de-chaussée : 60% max en rez-de-chaussée. **Dans le périmètre de l'OAP n°2 :** non règlementée.	Les règles visent à préserver une densité urbaine caractéristique du tissu urbain traditionnel du centre-ville en continuité du SPR. Une disposition particulière permet de privilégier les commerces à rez-de-chaussée, caractéristiques des rues animées du centre-ville. Dans le **secteur UAa**, l'emprise au sol est moins importante, en accord avec son tissu traditionnel davantage résidentiel et plus aéré que celui de la zone UA. Dans le secteur **UAp**, l'emprise au sol est moins importante qu'en zone UA pour préserver les qualités patrimoniales et paysagères. Dans le périmètre de **l'OAP n°2**, aucune règle n'est fixée, celle-ci nécessitant une grande souplesse pour ne pas contraindre le projet et fixant des orientations écrites et schématiques.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum **Zone UA (hors secteurs) :** 12 mètres max à l'égout du toit et 15 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 12 mètres max au faîtage. Toitures terrasses : 12 mètres max à l'acrotère (15 mètres si dernier étage en retrait). Commerce à rez-de-chaussée : la hauteur maximale sera augmentée de 1 mètre. **Secteur UAa :** 9 mètres max à l'égout du toit et 12 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 9 mètres max au faîtage. Toitures terrasses : 9 mètres max à l'acrotère (12 mètres si dernier étage en retrait). **Secteur UAp** : la hauteur doit rester inchangée. **Périmètre de l'OAP n°2** : il est fixé des règles de hauteur différenciées selon les rues existantes et le long des voies nouvelles.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes, caractéristiques du paysage urbain du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye (**zone UA**) et de la première couronne du centre-ville, plus bas (**secteur UAa**). Ces règles sont adaptées en fonction du type de toiture de la construction et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public. Dans le **secteur UAp**, tout comme pour le bâti protégé (article L151-19 du code de l'urbanisme), la hauteur reste inchangée, les bâtiments existants étant protégés au titre de leurs qualités patrimoniales et paysagères. Dans le **périmètre de l'OAP n°2**, les règles ont été déclinées afin d'établir, voie par voie, la hauteur maximale adaptée au contexte urbain et paysager. Cela permet de gérer les transitions avec les ilots environnants et d'établir des dégradés de hauteur, tenant compte de la topographie du site, pour favoriser une plus grande harmonie urbaine.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou sur le retrait graphique (hors piscine de plein air enterrées ou « hors-sol »). En cas de mur protégé : retrait de 4 mètres min ou sur retrait graphique. Dans le cas des parcelles de second rang, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas et les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de terrain de la parcelle de premier rang. **Secteur UAa** : implantation dans une bande constructible mesurée en fonction de la profondeur du terrain. Dans certains cas et dans le but de privilégier la meilleure intégration possible par rapport à l'existant, une implantation en retrait de l'alignement, respectant la même marge de recul que les constructions avoisinantes, pourra être autorisée lorsque les constructions existantes sur les parcelles avoisinantes du terrain d'assiette de l'opération sont elles-mêmes implantées à en retrait de l'alignement. **Par rapport aux limites séparatives :** implantation obligatoire, sur tout ou partie de la ou les façade(s) de la construction, sur au moins une limite séparative et possible en fond de parcelle. En cas de retrait : **Zone UA et UAp hors périmètre de l'OAP n°2** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres min (façade aveugle) et 6 mètres min (façade avec ouvertures).	Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir un front bâti continu, en accord avec le paysage existant. Toutefois, afin de favoriser la densification du tissu existant tout en préservant les fonds de parcelles non bâtis et aérés du secteur, les possibilités de construire pour les parcelles de second rang sont facilitées avec toutefois une marge de recul imposée depuis la limite de fond de terrain de premier rang. Sur certains axes, des retraits graphiques permettent, au regard du contexte urbain et paysager, d'inciter à la végétalisation des espaces privés aux abords de la voie et de reculer les bâtiments le long de certains axes à fort trafic. Le PLU se devant de prévoir l'avenir à court et à long terme, ces retraits permettent également d'anticiper un élargissement des emprises publiques pour donner davantage de place aux modes doux (élargissement des trottoirs, aménagement de pistes cyclables, ...). En cas de mur protégé, un retrait est imposé (ou alignement sur le retrait graphique) pour respecter la composition qualitative traditionnelle mur-jardin végétalisé-bâtiment. En **secteur UAa**, une bande constructible permet de préserver des cœurs d'ilots végétalisés tout en autorisant certaines exceptions pour privilégier les surfaces commerciales et artisanales en rez-de-chaussée et pour les petites surfaces admises en cœur d'ilot de type les garages, annexes, piscines de plein air ...l'implantation en limite séparative est interdite en fond de parcelle.

Secteur UAa : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres minimum (façade aveugle) et 6 mètres minimum (façade avec ouvertures). **Périmètre de l'OAP n°2** : au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 6 mètres min (façade avec ouvertures). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** distance minimum entre deux constructions non contiguës au moins égale à : **Zone UA (hors secteurs)** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). **Secteur UAa** : la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres minimum (façade aveugle), 6 mètres minimum (1 façade d'un bâtiment avec ouvertures) et 8 mètres min (façades avec ouvertures). **Périmètre de l'OAP n°2** : au moins égal à 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres, et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant et d'entretien des espaces entre deux constructions. Dans le **secteur UAp**, sont appliquées les règles d'implantation de la zone UA.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). **Récupération des eaux pluviales :** conforme au règlement d'assainissement. **Gestion des déchets :** les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin de réduire l'impact sur l'environnement et d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Ces règles sont moins exigeantes en zone UA que dans d'autres zones (de type renouvellement urbain) en raison des spécificités du tissu urbain traditionnel et patrimonial, générant des contraintes par exemple en matière d'accès au soleil.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone UA (hors secteurs) : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 5 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,1. **Secteur UAa** : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 70 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 10 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2. **Périmètre de l'OAP n°2** : non règlementées.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont adaptées au tissu urbain traditionnel, très dense et minéral, du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye. Dans le **secteur UAa**, ces règles sont plus exigeantes qu'en zone UA, le tissu ayant vocation à y être moins dense. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune. Dans le **périmètre de l'OAP n°2**, les dispositions imposent la compatibilité avec les orientations de l'OAP, afin d'apporter davantage de souplesse au projet.
Clôtures	
Zone UA : En cas de clôtures située en continuité d'un linéaire de clôture protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, la démolition de la partie non protégée de la clôture devra conduire à la restitution d'un mur reprenant des matériaux, des dimensions et des mises en œuvre identiques au linéaire de clôture protégé.	La zone UA est une résonnance au Site Patrimonial Remarquable et conserve un haut caractère patrimonial. Parmi les différents éléments patrimoniaux, un certain linéaire de clôture protégé qui a parfois pu faire l'objet de dégradations. Le but de cette précision règlementaire est de renforcer la valorisation des linéaires de clôture protégés existants.

La zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé principalement à proximité des gares du transilien L et des stations à venir du Tram 13 Express.

Dans le PLU précédent, cette zone était intégrée dans différents secteurs aux caractéristiques distinctes, UBa, UC, UCa, UCb, UCc, UDa, UE ainsi qu'une partie de la zone UL. Ils faisaient par ailleurs l'objet de plusieurs Orientations d'Aménagement qui ont conduit à encadrer des opérations de constructions aujourd'hui achevées ou en cours.

Cette zone regroupe des secteurs de centralité à vocation mixte et des secteurs stratégiques de projet ou de réflexion ; il se compose ainsi des secteurs ayant fait l'objet d'une restructuration récente ou en cours (Lisière Pereire, ZAC CUBA) et des secteurs propices au renouvellement urbain ou à des mutations (zone d'activités des coteaux du Bel Air, secteur des Sources …).

La vocation de la zone est de permettre le renouvellement urbain sur ces espaces urbanisés stratégiques et d'établir un couture nord-sud du territoire, de part et d'autre de la RN13 :

- A l'ouest, entre l'écoquartier Lisières Pereire et le carrefour du Bel Air d'une part et le quartier des Rotondes et la zone d'activité des coteaux du Bel Air d'autre part, en intégrant des équipements structurants comme l'école Sciences Po et les deux gares du transilien ;
- A l'est, par le renforcement de la liaison rue de Fourqueux-centre-ville, en passant par la restructuration de la place d'Aschaffenburg.

L'objectif de cette zone est donc d'accompagner leur renouvellement urbain, en proposant un règlement encadrant la mutabilité et adapté aux projets à venir, en permettant de favoriser, en lien avec les orientations du PADD, l'affirmation de ces secteurs de centralité sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye.

Cette zone se compose de trois secteurs :

- **Le secteur UBa** qui correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire et fait l'objet de l'OAP n°1 Eco-quartier Lisière Pereire pour permettre la finalisation de l'OA « reconquête des franges ferroviaires » du PLU précédent ;
- **Le secteur UBb** qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix.
- **Le secteur UBc** qui correspond à une zone à fort potentiel de mixité fonctionnelle à l'intérieur du secteur UBb.

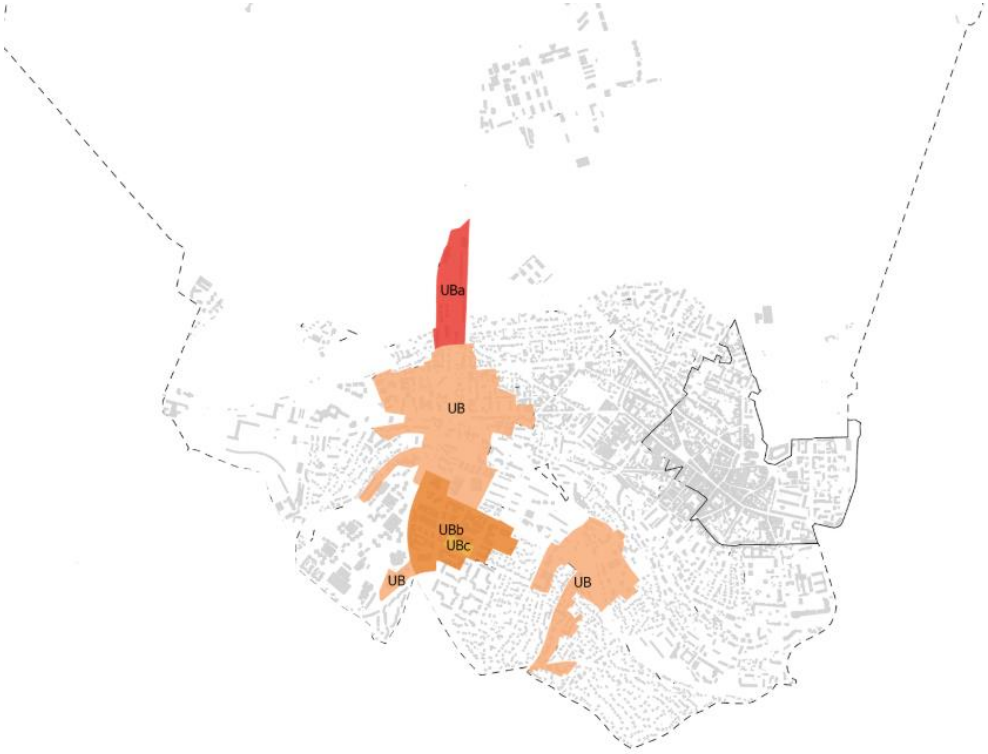
La zone UB et ses secteurs UBb et UBc sont concernés par l'OAP n°4 Rû de Buzot - RN13 qui a pour objet d'encadrer la restructuration de ce secteur autour de l'émergence d'un pôle d'équipements et de services publics et d'une couture végétale nord-sud.

Philosophie du règlement de la zone

Dans la zone UB, les règles visent à conforter les secteurs de centralité par le renforcement de la pluralité des fonctions qu'ils accueillent et par la mutation et le renouvellement urbain de ces secteurs. Ainsi, conformément au PADD, il convient d'encourager la mixité fonctionnelle et un renouvellement urbain qualitatif par la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions exemplaires.

Le secteur UBa reprend les dispositions règlementaires du PLU précédent (secteur UCc), en complément de l'OAP n°1, afin de finaliser le quartier (il n'est donc pas détaillé dans le tableau qui suit).

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition L'habitation, la restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie des secteurs de centralité. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, les bureaux, les hôtels et les autres hébergements touristiques ...
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
Zone UB (hors secteur UBb et UBa) : Pour toutes constructions nouvelles, opérations de réhabilitations lourdes et rénovations de 1 500 m² ou plus de surface de plancher, 85% maximum de la surface de plancher (à l'échelle de l'ensemble des constructions de l'unité foncière) sera dédiée à la destination « habitation ». **Secteur UBb :** un maximum de 30% d'habitation par construction nouvelle ou opérations de réhabilitations lourdes et rénovations. Dans le cadre d'un projet comportant 50% de sa surface de plancher dédiée à la destination « établissement d'enseignements, de santé et d'action sociale », la part maximale d'habitation est portée à 40%. **Secteur UBc :** Les constructions nouvelles, les opérations de réhabilitations lourdes et de rénovation devront comporter, à l'échelle de l'unité foncière, un maximum de 55% de surface de plancher dédiées à la destination « habitation ».	Exclusivement dédiée dans le PLU précédent à l'activité économique, le règlement vise l'introduction d'une part de logements dans la zone d'activité des Coteaux du Bel Air pour l'ouvrir à la mixité fonctionnelle et permettre de régénérer son dynamisme économique. Afin de renforcer le développement de l'enseignement supérieur dans la zone UBb, davantage de surface dédiée à l'habitation est autorisée pour les projets mixtes comportant 50% de surface de plancher dédiée à l'enseignement supérieur. La règle de mixité fonctionnelle en zone UB (hors UBb et UBa) permet d'assurer les qualités architecturales et fonctionnelles des projets au sein de ces secteurs de développement économique et de renouvellement urbain : ne pas seulement créer des bâtiments réservés au logement, mais également des projets capables de faire de la ville par le développement d'activités (autres que le logement et l'hébergement). La zone UBc permet de facilité la mise en place de la mixité fonctionnelle et d'encourager les projets de renouvellement urbain.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UB (hors secteurs), UBb et UBc : 50% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à autoriser une densité plus importante que celle du PLU précédent, afin de favoriser le renouvellement urbain de ces secteurs. Dans les **secteurs UBb et UBc**, l'emprise au sol est également fixée à 50% maximum bien que les emprises existantes soient déjà proches ou égales à 100% afin de tenir compte des mécanismes de démolition-reconstruction sur ce secteur et de la nécessité de prendre en compte les thématiques environnementales au sein des projets

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum La règle de hauteur des autres constructions est définie sur le document graphique Plan général des hauteurs de la zone UB (*pièce n°5.2.8 du PLU*).	Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur plus élevée pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des autres constructions est règlementée sur un plan général des hauteurs afin d'établir, ilot par ilot, la hauteur maximale adaptée au contexte urbain et paysager environnant. Ce plan permet de gérer les transitions avec les autres zones, notamment pavillonnaires. Il permet d'établir des dégradés de hauteur, pour éviter les transitions brutales et favoriser une plus grande harmonie urbaine.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : A l'alignement ou sur le retrait graphique. En cas de mur protégé : retrait de 4 mètres minimum ou sur le retrait graphique. Une exception est faite pour les constructions desservies par un appendice d'accès ou une servitude de passage à condition que leur architecture et leur insertion dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. **Par rapport aux limites séparatives :** Abords des voies ferrées : les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative de l'emprise ferroviaire. Implantation obligatoire, sur tout ou partie de la ou les façade(s) de la construction, sur au moins une limite séparative et possible sur les autres. En cas de retrait, il sera au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec : ***Zone UB* (hors secteurs)** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres minimum (façade aveugle) et 8 mètres minimum (façade avec ouvertures). ***Secteur UBb et UBc*** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres minimum (façade aveugle) et 6 mètres minimum (façade avec ouvertures).	**Par rapport aux voies et emprises publiques** : les règles d'implantation de la zone UB visent à permettre la réalisation d'opérations qualitatives s'inscrivant dans un tissu urbain de centralité (alignement sur rue, implantation en ordre continu en limites séparatives). Sur certains axes, des retraits graphiques permettent de définir un nouvel alignement des constructions (*cf. chapitre relatif aux règles graphiques*). En cas de mur protégé, un retrait est imposé pour permettre le maintien d'un jardin de devant entre le mur et la construction. **Par rapport aux limites séparatives** : les règles visent à maintenir ou créer un paysage urbain dans cette zone de renouvellement urbain en imposant l'implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, un retrait minimal des constructions est imposé pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres, et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant et d'entretien des espaces entre deux constructions. Un retrait est imposé pour les constructions destinées à l'habitation le long des voies ferrées afin de ne pas exposer les nouvelles populations aux nuisances sonores.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions (suite)	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : distance min entre deux constructions non contiguës au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec : ***Zone UB* (hors secteurs)** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres minimum (façade aveugle) et 6 mètres minimum (façade avec ouvertures). ***Secteur UBb et UBc*** : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres minimum (façade aveugle), 6 mètres minimum (une façade avec ouvertures) et 8 mètres (façades avec ouvertures).	**Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux constructions sur une même propriété pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres, et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant et d'entretien des espaces entre deux constructions.
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. La zone UB étant une zone privilégiée de renouvellement urbain ces règles sont exigeantes afin d'inciter à la production d'opérations exemplaires à faible impact environnemental. L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment).

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Performances énergétiques et environnementales (suite)	
Récupération des eaux pluviales : Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers, un local réservé aux encombrants et, pour les opérations importantes, un emplacement pour système de compostage.	Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source).
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. Toute nouvelle construction ou installation, sauf les parcs publics de stationnement, doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont exigeantes dans ce secteur de renouvellement urbain afin d'introduire davantage de nature en ville, mais adaptées pour permettre les commerces en rez-de-chaussée. Le coefficient de biotope permet alors de garantir une « compensation », malgré la réduction du pourcentage de surface de pleine terre. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Afin d'assurer la création de stationnements en nombre suffisant pour convenir aux besoins des équipements de zone de densification, déjà relativement imperméabilisée, il est apparu nécessaire que la règle de pleine terre ne s'applique pas aux parcs publics de stationnement. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa : pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, la hauteur maximale de la clôture pourra être portée à 2,20 mètres à condition que la proposition architecturale de la clôture s'insère dans son environnement.	Cette disposition fait suite aux préconisations des études de sureté en termes de protection des enfants au sein des établissements d'enseignement, qui fixent à 2,20 mètres le minimum requis pour une meilleure protection.

La zone UC

La zone UC correspond principalement aux opérations d'habitat collectif des années 1960-1970 et leurs équipements d'accompagnement implantés sur de grandes emprises foncières largement végétalisées ou en urbanisme de dalle (Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) du Plateau du Bel-Air) ainsi qu'aux opérations d'habitat et d'équipements plus récentes implantées à l'intérieur du tissu urbanisé, au cœur d'anciennes propriétés closes de murs. Il s'agit d'un tissu réparti en périphérie de la ville et aux abords de la RN13, et des quartiers militaires (Goupil, Camp militaire des Loges et Gallieni).
Son contour reprend en très grande partie celui de la zone UC du PLU précédent ainsi qu'une partie des anciennes zones UB, UBb, UD, UDa et ULm.

Les caractéristiques urbaines et paysagères sont en rupture avec la morphologie traditionnelle de la ville historique. Les bâtiments sont généralement implantés au sein de vastes espaces ouverts composés d'espaces verts et de parking. Dans le quartier Rotondes – Saint-Léger, les bâtiments sont implantés sur dalle. Cette zone n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement important.

La zone UC comprend deux secteurs :

- **Le secteur UCa** qui correspond au secteur d'habitat collectif Rotonde-Saint-Léger, à l'ouest des voies ferrées, ancienne Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) du Plateau du Bel-Air, et à ses équipements et commerces d'accompagnement. Issu de l'urbanisme de dalles des années 1970, ce tissu est composé d'immeubles de grande hauteur entourés d'espaces verts arborés. Cette zone reprend les périmètres des zones UB et UBb du PLU précédent ainsi qu'une partie de la zone UL. En incluant dans cette zone les secteurs dédiés aux équipements et activités de la zone UL, l'objectif est d'introduire plus largement la mixité et la diversité des fonctions du quartier.

  Ce quartier a fait l'objet d'un ambitieux projet de restructuration et d'aménagement de la place des Rotondes, ouvrant la dalle sur le quartier ainsi que sur la gare du Transilien L et la future station du Tram 13 Express.

- **Le secteur UCb** qui correspond au tissu de grandes opérations situé en bordure de forêt au nord et en limite du Site patrimonial Remarquable (SPR) au sud, davantage ancré dans le tissu urbain environnant.

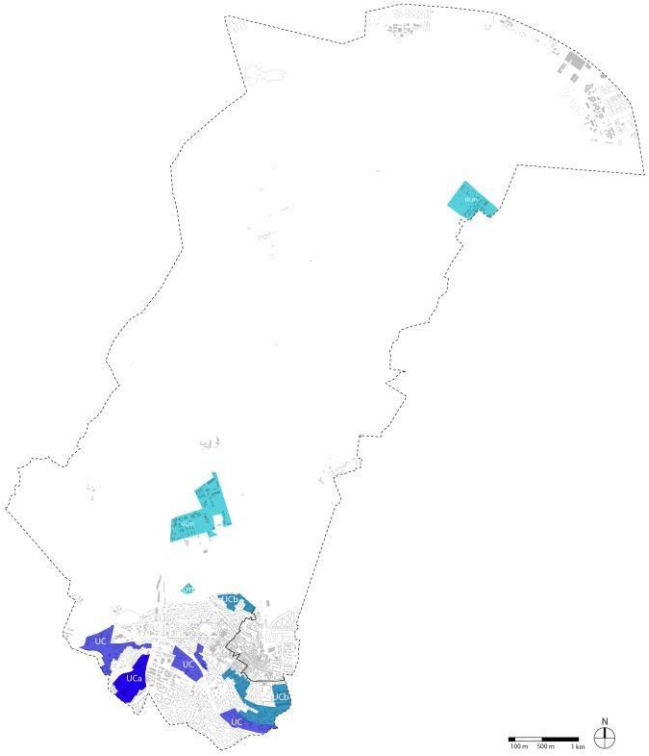
- **Le secteur UCm** qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges, et le quartier Goupil.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 est définie au sein de cette zone sur le village d'Hennemont pour encadrer sa densification *(pièce n°4 du présent PLU)*.

Philosophie du règlement de la zone

Dans la zone UC, les règles visent à conforter la vocation mixte de la zone : sa fonction résidentielle sous forme d'habitat collectif notamment, les équipements de proximité qui l'accompagnent et sa vocation commerciale, principalement sous forme de commerces de proximité, tout en préservant les espaces libres et plantés en pied d'immeuble. Conformément au PADD, il convient de valoriser l'identité paysagère et de préserver la trame verte urbaine de ces quartiers, bien représentée dans la zone.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Hôtels - Autres hébergements touristiques Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition L'habitation, la restauration et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions. Dans le secteur UCm, dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil est autorisée la construction d'entrepôts liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics. Dans le secteur UCm, hors camp militaire, la sous-destination « hôtel » est autorisée.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie des habitants : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie de ces secteurs mixtes à dominante résidentielle. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, ... La sous-destination « hôtel » est autorisée en zone UCm, hors camp militaire, afin de garantir la continuité de cette activité existante au sein de cette zone. Le maintien et le développement des activités militaires est également assuré.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UC (hors secteurs) : 30% max de la superficie totale du terrain. **Secteur UCa :** non règlementé. **Secteur UCm hors camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil** : 20% max de la superficie totale du terrain pour les constructions de destination principale « habitation »	Les règles visent à préserver les larges espaces libres largement végétalisés en pied d'immeuble, garants de la biodiversité urbaine et d'espaces de respiration et de loisirs. Le **secteur UCa** étant concerné par un urbanisme de dalle qui couvre la totalité de la surface de l'unité foncière, l'emprise au sol n'est pas règlementée. Tout en permettant l'implantation de constructions à destination d'habitation dans le secteur UCm, l'emprise au sol de ces constructions est toutefois réduite à 20% afin de limiter leur volume et ainsi préserver la forêt de protection des perturbations induites par l'accueil permanent de population dans ce secteur. Cette règle ne s'applique pas aux camps militaires afin de ne pas compromettre les besoins spécifiques en logements liés à leurs activités.

Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm, la hauteur des équipements de service public et d'intérêt collectif n'est pas limitée. **Secteur UCm hors camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil :** 7 mètres max à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres max au faîtage pour les constructions de destination principale « habitation ». **Zone UC (hors secteurs) :** 15 mètres max à l'égout du toit et 18 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 15 mètres max au faîtage. Toitures terrasses : 15 mètres max à l'acrotère (18 mètres si dernier étage en retrait). **Secteur UCa :** 18 mètres max à l'égout du toit et 21 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35. Toitures à pentes inférieures à 35° : 18 mètres max au faîtage. Toitures terrasses : 18 mètres max à l'acrotère (21 mètres si dernier étage en retrait). **Secteurs UCb et UCm** : 12 mètres max à l'égout du toit et 15 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35. Toitures à pentes inférieures à 35° : 12 mètres max au faîtage. Toitures terrasses : 12 mètres max à l'acrotère (15 mètres si dernier étage en retrait).	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général, en particulier dans les camps militaires. La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu. Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture de la construction et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public. Dans le **secteur UCa**, déjà densément urbanisé, la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans le reste de la zone UC pour correspondre à la hauteur des bâtiments existants pouvant aller jusqu'à 24 mètres. Dans le **secteur UCb**, la hauteur des constructions est inférieure à la hauteur autorisée en zone UC afin de davantage s'inscrire dans son tissu environnant : tissu pavillonnaire, proximité des lisières de la forêt domaniale au nord et proximité du Site Patrimonial Remarquables (SPR) et des secteurs UAa et UAp. De même, dans le secteur UCm, la proximité à la forêt de protection nécessite des hauteurs relativement modérées pour une bonne insertion dans le tissu forestier protégé. Dans le **secteur UCm**, hors camps militaires, la hauteur des constructions à destination principale d'habitation est réduite afin de limiter leur volume et ainsi préserver la forêt de protection des perturbations induites par l'accueil permanent de population dans ce secteur. Cette règle ne s'applique pas aux camps militaires afin de ne pas compromettre les besoins spécifiques en logements liés à leurs activités.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UC (hors secteur UCa)*** : en retrait de 5 mètres min. ***Secteur UCa*** : non règlementé. En dehors des espaces urbanisés : implantation en retrait plus important des axes de transports présentant une importante nuisance sonore. Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle. **Par rapport aux limites séparatives :**	Les règles d'implantation de la zone UC visent à préserver les caractéristiques d'implantation de ce type de tissu : constructions en retrait des espaces publics et également en retrait des limites séparatives ainsi qu'une distance respectée entre les constructions sur une même propriété. Ces dispositions permettent de préserver des espaces libres autour des constructions, les plaçant dans un « écrin de verdure ». Le **secteur UCa** étant issu d'un urbanisme de dalle presque en totalité urbanisé, il présente des caractéristiques particulières. Compte tenu de la configuration du site, les

Zone UC (hors secteur UCa) : en retrait des limites séparatives et des fonds de parcelle (sauf bâtiments dont la hauteur est de 3 mètres max). Retrait : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UCa*** : implantation possible, sur tout ou partie de la ou les façade(s) de la construction, sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites. (Cf. règles de retrait de la zone UC ci-dessus). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** ***Zone UC (hors secteur UCa)*** : distance min au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UCa*** : contiguë ou en retrait au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	constructions nouvelles porteront principalement sur des extensions des bâtiments. Il n'y a pas d'intérêt à fixer une règle d'implantation par rapport à l'espace public. En revanche les règles s'assurent de permettre une certaine densification, mais dans le respect de l'équilibre du paysage du secteur. Afin d'assurer le maintien et le développement des activités militaires, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers, un local réservé aux encombrants et, pour les opérations importantes, un emplacement pour système de compostage.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment). Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source).

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone UC (hors secteur UCa) : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5. **Secteur UCa :** Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 85 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont plus exigeantes en zone UC (hors secteur UCa). En effet, en **secteur UCa** la présence de dalles réduit les marges de manœuvres notamment en termes d'espaces verts de pleine terre et d'imperméabilisation du sol. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale. Il n'est pas fixé de règle dans les camps militaires afin de tenir compte des contraintes de sécurité des sites militaires.

La zone UD

La zone UD correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent une grande partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par des maisons implantées au centre d'un jardin ou au plus sur l'une des limites séparatives.

La zone UD hors secteur correspond au tissu pavillonnaire « classique ». Ce secteur était classé en UE, UEa1 et pour une toute petite partie en zones UC et en UF dans le PLU précédent.

Elle comprend en outre cinq secteurs, qui se distinguent par leur morphologie urbaine, leur architecture et leur paysage urbain spécifiques :

- **Le secteur UDa** qui correspond au tissu de « villas » situé au nord de la ville aggloméré, en lisière de forêt. Ce secteur était classé en UEa et en partie en UD dans le PLU précédent ;
- **Le secteur UDb** qui correspond à une partie du tissu pavillonnaire plus aéré. Ce secteur était classé en zone UF dans le PLU précédent ;
- **Le secteur UDc** qui correspond au tissu d'habitat pavillonnaire issu d'opérations groupées dans lequel les constructions sont identiques. Ce secteur, issu de Zone d'Aménagement Concerté, était classé en UBc dans le PLU précédent ;
- **Le secteur UDd** qui correspond à la zone pavillonnaire située au cœur de la forêt domaniale, au sud du secteur Grand Cormier, qui n'a pas vocation à évoluer en raison de sa situation enclavée en cœur de forêt. Ce secteur était classé en Nu dans le PLU précédent ;
- **Le secteur UDp** qui correspond à un ensemble de maisons qualitatif, en limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont la protection doit être assurée.

Philosophie du règlement de la zone

En lien avec les orientations du PADD, la zone UD a vocation à encadrer et à maitriser l'évolution de ces quartiers afin d'en valoriser l'identité et le paysage et de conforter leur vocation résidentielle dominante ; elle n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement important.

Les règles définies dans cette zone visent à favoriser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs pavillonnaires, notamment des secteurs très qualitatifs. Elles visent également à préserver les jardins et les cœurs d'îlot végétalisés caractéristiques de ce type de tissu.

Cette volonté de maintenir les caractéristiques urbaines de la zone et de préserver le front bâti aéré qui le compose, se traduit également par l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui permet dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, d'apprécier les règles applicables à la zone UD au regard de chacun des lots ou terrains issus de la division.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Restauration - Commerce de gros - Hôtels - Autres hébergements touristiques Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition Le logement est autorisé sous conditions. **Dans le secteur UDd :** Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de l'extension des constructions existantes limitées à 20m².	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie des habitants notamment les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées. Compte tenu du caractère résidentiel et de l'éloignement de certains des secteurs des pôles de centralité, la zone UD n'a pas vocation à accueillir des fonctions qui nuiraient au voisinage : les Cinéma, Industrie, Entrepôt, ..., sont interdits. Ainsi, les règles autorisent donc les constructions destinées à l'habitat et les équipements d'intérêt collectif et services publics qui leurs sont liés. Les bureaux sont également autorisés notamment afin de permettre les professions libérales et d'introduire une certaine souplesse, permettant d'anticiper les nouvelles formes de travail et l'artisanat et le commerce de détail pour permettre une certaine mixité. Le **secteur UDd** n'ayant pas vocation à évoluer et à accueillir un développement, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Seules les extensions des constructions existantes sont permises, afin de permettre leur évolution à la marge.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UD et secteur UDa : 30% max de la superficie totale du terrain. **Secteur UDb :** 25% max de la superficie totale du terrain. **Secteur UDc :** emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. **Secteur UDd :** 10% max de la superficie totale du terrain. **Secteur UDp :** 40% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent, dans la zone et chacun des secteurs, à préserver la morphologie du tissu concerné et à maintenir les jardins. Le **secteur UDc** étant composé d'un tissu d'habitat groupé dense, l'emprise au sol doit être préservée. Le **secteur UDp** n'autorisant pas les constructions nouvelles et limitant les extensions à 20m², l'emprise au sol est plus souple pour ne pas les contraindre, les parcelles étant souvent de petite taille.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 15 mètres maximum **Zone UD et secteurs UDb et UDp :** 7 mètres max à l'égout du toit et 10 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 7 mètres max à l'égout du toit. Toitures terrasses : 7 mètres max à l'acrotère. **Secteur UDa :** 9 mètres max à l'égout du toit et 12 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 9 mètres max à l'égout du toit. Toitures terrasses : 9 mètres max à l'acrotère. **Secteur UDc et UDd:** hauteurs existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. **Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :** Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur des constructions ou extensions ne pourra excéder 3 mètres.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et chacun des secteurs, et à la morphologie de leur tissu. Les hauteurs en **zone UD et secteurs UDb et UDp** s'apparentent à celles des pavillons « classiques ». En **secteur UDa**, les hauteurs sont légèrement supérieures pour tenir compte de cette caractéristique des maisons de type « villas » et maisons de maître, plus hautes. Les règles sont déclinées en fonction du type de toiture de la construction et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public. Le **secteur UDc** étant composé d'un tissu d'opération groupée, la hauteur des constructions participe à la composition d'ensemble qu'il convient de préserver. Il en est de même pour le **secteur UDd**, dont l'évolution est limitée. Dans la **zone UD** et les **secteurs UDa et UDb**, au-delà d'une bande de 30 mètres, les hauteurs sont réduites, afin de limiter la constructibilité des jardins et cœurs d'ilots végétalisés.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UD hors secteur UDa*** : en retrait de 5 mètres min, dans une bande constructible variable selon la profondeur du terrain mesurée depuis l'alignement des voies. ***Dans le secteurs UDa***: en retrait de 5 mètres min dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement des voies **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone UD et secteur UDd*** : implantation possible, sur tout ou partie de la ou les façade(s) de la construction, sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites. Retrait : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	Les règles d'implantation de la zone UD et de ses secteurs visent à préserver le paysage urbain. Les règles fixent des implantations limitées, adaptées aux typologies de chacun des secteurs : villas, pavillons classiques, pavillons « aérés » ou opérations groupées. En outre, dans la zone UD hors UDa, le règlement fixe une bande constructible variable selon la profondeur de la parcelle depuis l'alignement des voies afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins, et ainsi retrouver des fonds de parcelle non bâtis. Seules les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur pourront déroger à cette règle pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général et laisser une possibilité d'aménager les jardins privés par un cabanon de jardin par exemple.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions (suite)	
Secteurs UDb, UDa et UDp : en retrait des limites séparatives et des fonds de parcelle. Retrait : au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** ***Zone UD et secteurs UDa et UDp*** : distance au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UDb et UDd*** : retrait fixe au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). **Secteur UDc** : implantations identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.	Dans le cas où la construction ne s'implante pas ou ne peut s'implanter en limite séparative et dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété, un retrait minimal est imposé pour garantir un ensoleillement des façades et espaces libres, et éviter les problèmes de gestion des « recoins » et délaissés. L'implantation en limite séparative latérale est interdite en UDb, UDa et UDp afin de préserver le tissu urbain aéré existant et la qualité du cadre de vie. Le **secteur UDc** étant composé d'un tissu d'opération groupée, l'implantation des constructions participe à la composition d'ensemble qu'il convient de préserver, celle- ci doit donc être identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU .
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Performances énergétiques et environnementales (suite)	
Récupération des eaux pluviales : Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers. Pour toute maison individuelle, lorsqu'il est prévu le ramassage des déchets devant la maison, une surface au sol d'1 m² min permettant le positionnement d'au moins deux bacs roulants doit être identifiable dans les dépendances (abri, garage, …).	Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales pour contribuer à la préservation de la ressource en eau. Les règles de gestion des déchets sont adaptées au tissu pavillonnaire et aux caractéristiques de l'habitat principalement individuel qu'il constitue.
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone UD et secteurs : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65%. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient biotope supérieur ou égal à 0,4. **Zone UD hors secteur UDc :** Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%. **Secteur UDc :** Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont plus exigeantes en zone UD (hors secteur UDc). En effet, en **secteur UDc** la composition des opérations groupées réduit les marges de manœuvres en termes d'imperméabilisation du sol et de coefficient biotope notamment. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

La zone UE

La zone UE correspond aux zones d'activités de Saint-Germain-en-Laye. Elle a vocation à accueillir des activités économiques et ferroviaires qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. La zone UE reprend une partie des zones UL et UJ du précédent PLU. En zone urbaine, elle a été largement réduite pour favoriser les programmes mixtes dans le tissu urbanisé au plus près des équipements et notamment des transports collectifs.

Sa vocation consiste à permettre l'évolution, renforcer et développer les activités de la zone, et à garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage notamment au voisinage des zones urbaines à vocation d'habitat.

La zone UE comprend deux secteurs :

- **Le secteur UEa** qui correspond à la station d'épuration Seine Aval et à ses zones d'exploitation. Ce secteur était classé en An, UN, UN1 et UEb dans le PLU précédent ;
- **Le secteur UEb** qui correspond au site de l'ancienne gare de triage d'Achères Grand Cormier. Le site comprend une gare-voyageurs du RER A. Ce secteur était classé en UJ dans le PLU précédent. En plein cœur de la forêt domaniale, ce secteur, concerné par une servitude de périmètre d'attente, n'a pas vocation à se développer à court terme *(cf règles graphiques, périmètre d'attente)*
- **Le secteur UEc** qui correspond au site de la future déchetterie intercommunale

Philosophie du règlement de la zone

Les règles visent à conforter la vocation d'activités de cette zone, traduisant ainsi règlementairement l'orientation du PADD selon laquelle il convient de revitaliser et régénérer les zones d'activités et de soutenir le développement économique.

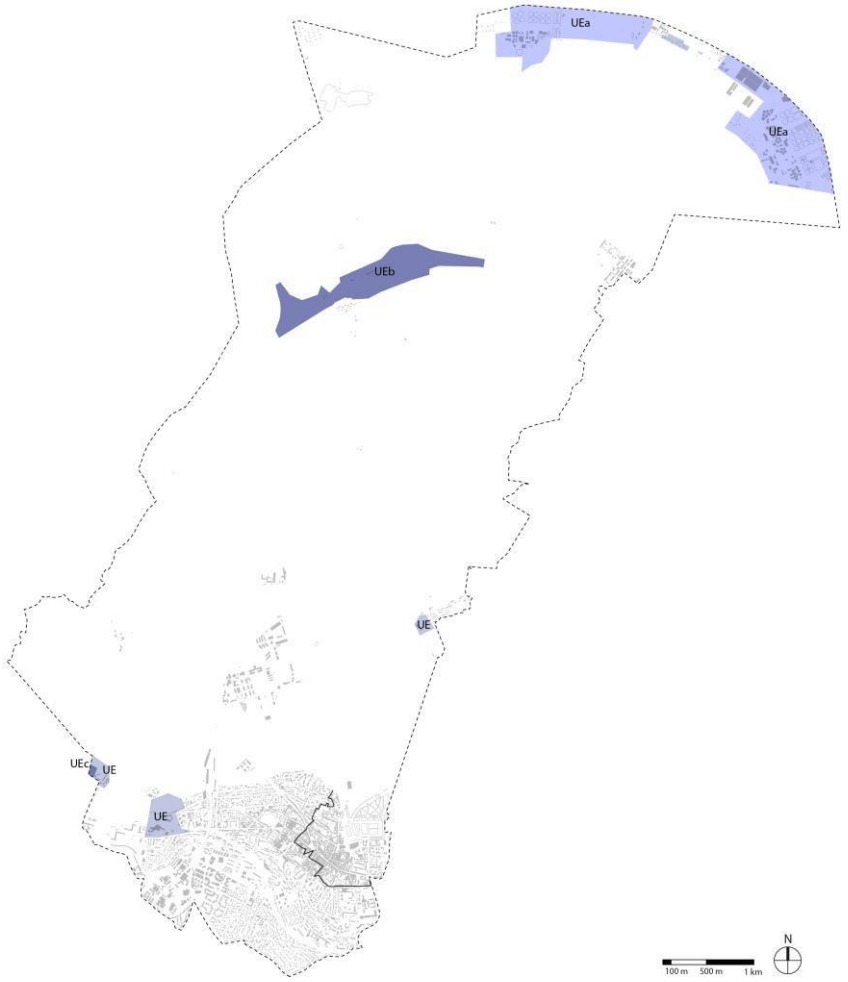
Les règles ont vocation à encadrer le développement des activités et à améliorer la qualité paysagère pour maintenir et développer le dynamisme des zones d'activités. De plus, du fait de leur localisation en entrée de ville, en bordure de quartiers résidentiels et à proximité de la forêt domaniale, la maîtrise du paysage des zones d'activités est nécessaire.

Le **secteur UEa** a vocation à permettre à la station d'épuration Seine Aval d'évoluer et de répondre aux besoins de son activité.

Le **secteur UEb** a vocation à permettre le maintien de l'activité ferroviaire et des autres activités présentes (hébergement, …) et leur développement uniquement.

Le **secteur UEc** a vocation à permettre la réalisation de la future déchetterie.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Zone UE (hors secteurs) : interdit les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros Le logement, les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés sous certaines conditions. Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sont autorisés sous conditions pour les installations classées (ICPE) soumises à déclaration et à enregistrement et à l'exception des installations classées soumises à autorisation qui sont interdites. **Secteur UEa :** interdit les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce et activités de service - Salle d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public - Centre de congrès et d'exposition Le logement est autorisé à condition d'être nécessaire à la direction, l'exploitation ou au gardiennage du site. Les sous-destinations suivantes sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité de la station d'épuration Seine Aval : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Industrie - Entrepôt - Bureaux	Les règles interdisent les installations et constructions qui ne sont pas liés à la vocation de la zone telles que l'exploitation agricole et forestière ou les installations classées soumises à autorisation, ou qui impliqueraient une augmentation de la population dans ces zones soumises à des risques et nuisances (autres que les logements directement nécessaires à l'activité). Les installations classées soumises à autorisation sont interdites en raison de considérations de sécurité et de salubrité publiques, la zone UE étant principalement dans la ville agglomérée, à proximité d'espaces résidentiels. L'extension ou l'aménagement d'installations classées soumises à autorisation existantes est néanmoins autorisée, sous condition, afin d'accompagner ces installations vers davantage de sécurité et vers une réduction des nuisances. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et au dynamisme économique notamment les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, l'artisanat et le commerce de détail ou la restauration. Dans le **secteur UEa**, les règles encadrent strictement le développement de la zone, en lien avec l'activité de la station d'épuration Seine Aval. Les destinations qui ne lui sont pas nécessaires sont ainsi interdites.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (suite)	
Secteur UEb : Les constructions nouvelles sont interdites. Seule l'extension limitée des constructions existantes à l'approbation du présent PLU est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas : - 30% de la SDP existante pour les bâtiments destinés aux activités ferroviaires, - 5% de la SDP existante pour les autres destinations Il en est de même pour les installations classées existantes	Dans le **secteur UEb**, les règles visent à permettre l'évolution de l'activité ferroviaire et du centre d'hébergement d'urgence, sans admettre le développement d'autres destinations sur ce site en cœur de la forêt domaniale et concerné par un périmètre d'attente (*Cf. Règles graphiques – Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global*)
Secteur UEc : Seules les constructions liées à la future déchetterie sont autorisées	Dans le **secteur UEc**, les règles visent à permettre l'installation de la future déchetterie intercommunale
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UE (hors secteurs) : 60% max de la superficie totale du terrain. **Secteur UEa, UEb et UEc:** non règlementé.	Les règles visent à préserver des espaces libres autour des constructions, pour permettre notamment le stationnement et le retournement des véhicules sur les parcelles ainsi que le paysagement, garants de la biodiversité urbaine et de la qualité de ces secteurs. Dans le **secteur UEa** l'emprise au sol n'est pas règlementée pour ne pas contraindre la station d'épuration et lui permettre de répondre aux besoins liés à son évolution. Dans le **secteur UEb**, concerné par une servitude de périmètre d'attente (*Cf. Règles graphiques – Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global*), l'emprise au sol n'est pas règlementée car les constructions nouvelles sont interdites et l'extension des constructions existantes est encadrée précédemment. Dans le **secteur UEc** l'emprise au sol n'est pas règlementée pour ne pas contraindre le projet de la future déchetterie et ses besoins de fonctionnement.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum **Zone UE (hors secteurs) :** 12 mètres max. **Secteur UEa :** 18 mètres à l'égout et 21 mètres au faîtage. La hauteur des dispositifs techniques ne peut excéder 25 mètres. **Secteur UEb :** 10 mètres max. La hauteur des dispositifs techniques ne peut excéder 25 mètres.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur maximale autorisée des autres constructions permet de maitriser le paysage urbain de cette zone tout en répondant aux besoins des constructions liées à l'activité économique. Dans le **secteur UEa**, la hauteur des constructions autorisée est plus importante pour donner davantage de souplesse à la station d'épuration dans le cadre de ses activités. Dans le **secteur UEb**, la hauteur des constructions est moins importante, le secteur n'ayant pas vocation à se développer mais à permettre l'évolution de l'activité ferroviaire, le site étant soumis à une servitude de périmètre d'attente (*Cf. Règles graphiques – Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global*).
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UE (hors secteurs)*** : à l'alignement ou en retrait de 4 mètres min. Dispositions spécifiques aux abords de l'autoroute A14 ***Secteur UEa*** : en retrait de 5 mètres min. ***Secteur UEb*** : en retrait de 6 mètres min. Retrait de 10 mètres min par rapport à l'emprise de la voie ferrée. **Secteur UEc** : il n'est pas fixé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone UE (hors secteurs)*** : sur les limites séparatives, sur tout ou partie de la ou les façade(s) de la construction, ou en retrait, et en retrait obligatoire des fonds de parcelle. Retrait au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UEa*** : en retrait au moins égal la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UEb*** : non règlementé. **Secteur UEc :** il n'est pas fixé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	Les règles d'implantation sont souples afin d'être en accord avec le bon fonctionnement des activités. Les retraits imposés visent à préserver des espaces libres, végétalisés ou non, afin de valoriser le paysage urbain. Aux abords de la voie ferrée et de l'A14, des règles de retrait plus importantes sont établies afin de limiter l'impact des nuisances sonores de ces infrastructures de transports et les risques technologiques qu'elles engendrent. Dans le cas où la construction ne s'implante pas ou ne peut s'implanter en limite séparative et dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété, un retrait minimal est imposé pour garantir un ensoleillement des façades et espaces libres, et éviter les problèmes de gestion des « recoins » et délaissés. Ce retrait n'est pas imposé en **secteur UEb** pour les implantations par rapport aux limites séparatives afin d'introduire davantage de souplesse et de ne pas contraindre l'organisation bâtie de ce secteur particulier. L'absence de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UEc permet d'assurer la faisabilité du projet de déchetterie intercommunal au regard des contraintes des parcelles de cette zone.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions (suite)	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : ***Zone UE (hors secteurs)*** : distance min au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). ***Secteur UEa***: distance min au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures), sauf installations techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne ferroviaire. ***Secteur UEb*** : non règlementé.	Concernant l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété, la règle prévoit une exception pour les installations techniques nécessitant une proximité dérogeant aux dispositions prévues pour assurer le bon fonctionnement des installations (**secteur UEa**) et pour les constructions nécessaires au fonctionnement de la ligne ferroviaire (**secteur UEb**). La localisation et proximité de ces installations dépendant de contraintes techniques, il ne leur est pas imposé de contraintes.
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment). Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales pour contribuer à la préservation de la ressource en eau.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 20 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont moins contraignantes que dans les secteurs résidentiels ou mixtes, pour ne pas excessivement contraindre le développement des activités. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

3.2. Les zones agricoles et naturelles

3.2.1. Des règles similaires aux zones agricoles et naturelles

1. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Dans toutes les zones, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront déroger, sous certaines conditions, aux règles d'implantation et de hauteur afin de garantir une cohérence entre la construction existante et son extension notamment, et à permettre pour les constructions existantes de recourir aux dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Caractéristiques architecturales**

Dans toutes les zones, le règlement du PLU, s'appuie sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule :

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

Le recours à l'article R.111-27, à la fois rigoureux et souple, est apparu le plus pertinent pour maîtriser le paysage bâti, pour laisser place à la créativité architecturale de qualité.

Seule la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au règlement s'impose dans toutes les zones.

Les clôtures qui participent très fortement à la qualité du paysage et notamment des espaces publics, seront constituées de haies végétales afin de préserver la vocation de ces espaces.

- **Performances énergétiques et environnementales**

En matière de conception bioclimatique et énergétique, les règles retenues reposent sur les coefficients issus de la règlementation thermique en vigueur : coefficients Bbio (besoin bioclimatique) et Cep (consommation d'énergie primaire). Ce choix vise à garantir la bonne instruction des demandes d'autorisation (permis de construire) des futures opérations.

En matière de réhabilitation, les niveaux de performance retenus sont issus des pratiques constatées en Île-de-France (notamment à Paris via son Plan Climat) et des labels existants.

Les niveaux de performance retenus sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

En matière de préservation des sols et de la biodiversité, les règles retenues s'appuient sur trois outils :

- La surface de pleine terre.
- Le coefficient d'imperméabilisation.
- Le coefficient biotope.

Ces outils sont complémentaires.

La surface de pleine terre garantit la préservation ou la reconquête de sol naturel au sein du tissu urbanisé.

Le coefficient d'imperméabilisation valorise, au-delà de la pleine terre, les surfaces perméables de type parking enherbé ou toiture végétalisée. Les niveaux de performance visés sont notamment issus du référentiel Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments (niveau Performant et Très Performant).

Le coefficient biotope introduit une dimension relative à la présence ou non de végétation (distinction entre un cheminement perméable en stabilisé et en pavés enherbés par exemple) et valorise la végétalisation verticale. Les niveaux retenus sont issus d'exemples existant dans des tissus similaires.

Ces outils sont déclinés selon les zones et sous-zones, en fonction de leurs caractéristiques (centre urbain dense, tissu résidentiel aéré…), de leur vocation et des enjeux identifiés. Les exigences sont maximales en zone naturelle et minimales en zone urbaine de centre-ville (en lien avec les contraintes inhérentes à ce tissu : patrimoine bâti, accès au soleil…).

Les niveaux retenus pour ces trois outils sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Compte tenu de la vocation de ces zones, les aménagements des espaces libres autour des constructions devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et seront de préférence végétalisées afin de garantir leur intégration paysagère et la continuité de la trame verte. Dans le même esprit, les aires de stationnements de plus de 6 places puis celles supérieures à 1000m² devront faire l'objet de traitements paysagers spécifiques.

Dans les zones concernées, des dispositions spécifiques encadrent strictement les aménagements autorisés dans les lisières des massifs boisées de plus de 100 hectares afin de préserver et valoriser ces lisières, supports de biodiversité et garantes des continuités écologiques entre les zones urbaines et les zones naturelles et forestières de la commune.

- **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

La plus grande part des espaces naturels ou arborés est protégée par des espaces boisés classés. En dehors de ces espaces et des zones cultivées, le PLU utilise cet article pour protéger des espaces ouverts végétalisés et/ou arborés par une trame d'Espaces Paysagers Protégés (EPP), des arbres d'alignements et des arbres remarquables (*Cf. paragraphe 3.6.2 du présent rapport*).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à redonner sa place au cycle de l'eau en ville, à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration et le stockage à la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement notamment.

Les règles imposent que les eaux pluviales issues de surface imperméabilisée présentant des risques de pollution puissent être traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions.

d. Stationnement

Dans les zones naturelles et agricoles, le stationnement doit se faire à proximité des bâtiments selon les normes fixées aux constructions autorisées. Dans les zones urbaines, afin de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement se fasse sur le terrain d'assiette des opérations, sauf impossibilité technique, selon des normes qui varient suivant la nature des constructions et les zones concernées.

2. En termes d'équipements et de réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU impose que seuls les terrains desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères soient constructibles.

b. Desserte par les réseaux

Afin de garantir un accès à l'eau potable, un assainissement, l'accès au réseau d'énergie, de télécommunication et de communication électroniques pour toute nouvelle construction ou installation qui le requière, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée aux réseaux.

Le règlement impose que les raccordements aux réseaux soient conçus en souterrain.

Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement, un système d'assainissement autonome est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

- **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles imposent que les constructions et installations réalisées respectent les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur dans une logique de préservation des risques.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini (1 L/s.ha). Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues.

3.2.2. Les règles spécifiques des zones agricoles et naturelles

La zone agricole

La zone A regroupe deux types d'espaces bien distincts sur le territoire. Le premier correspond aux espaces cultivés ou ouverts situés au sud-ouest sur la plaine de la Jonction, secteur à préserver en raison de son potentiel agronomique, économique et paysager. Le second correspond aux espaces ouverts situés au nord du territoire dédiés à l'emprise de la station d'épuration Seine Aval.

Elle reprend au sud-ouest les contours du zonage A du précédent PLU auquel s'ajoute l'emprise du lycée agricole et horticole de Saint-Germain-en-Laye précédemment classé en zone Ne. En effet, celui-ci accueille des activités directement liées à l'exploitation agricole : production, vente, espaces cultivés à vocation pédagogiques. Elle intègre également le centre équestre classé en zone N dans le PLU précédent, considéré comme activité agricole conformément à la législation en vigueur, au sein d'un **secteur Ab.** Ce secteur de taille et de capacité limités (STECAL) permet au centre équestre d'évoluer.

L'ENS, classé dans la zone A au PLU précédent est dorénavant classé en zone N, secteur Nl, pour affirmer sa vocation.

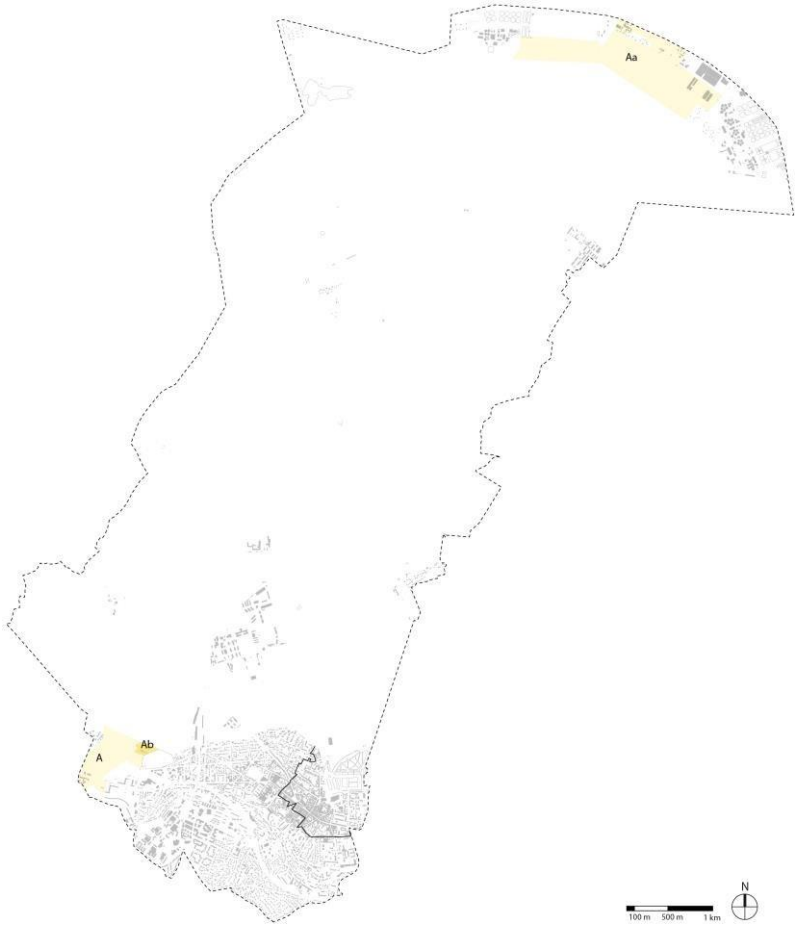
Une partie de l'emprise de la station d'épuration Seine Aval a été maintenue en zone A, au sein d'un **secteur Aa** spécifique (secteur An du PLU précédent). Ce choix résulte d'une volonté communale de limiter l'urbanisation en continuité de la zone urbanisée UEa concentrant l'essentiel des bâtiments d'exploitation de la station d'épuration. Le secteur a vocation à préserver les espaces ouverts de ce site tout en permettant les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration notamment au traitement des boues, pouvant s'entendre comme une composante de l'activité agricole, et « *à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal* » (3. Orientations réglementaires, SDRIF 2013, p. 39). Ce classement doit également être regardé en continuité de la plaine agricole d'Achères, située en lisière nord du site, sur la commune éponyme, afin de lutter contre la fragmentation de ces espaces.

Philosophie du règlement de la zone

Les règles ont pour objet de conforter la vocation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole et ouvert y soit préservé. Le règlement de la zone vise ainsi à traduire règlementairement l'orientation du PADD selon laquelle il convient de maintenir l'activité agricole et d'accompagner les évolutions de l'agriculture urbaine vers l'innovation. Les règles définies ont vocation à préserver l'intégrité de ces espaces, à la fois en termes de taille et de qualité des milieux.

Au nord, sur l'emprise de la station d'épuration Seine Aval, les règles du secteur Aa visent à encadrer les constructions sur le site et à préserver le paysage ouvert de la Vallée de la Seine, tout en permettant à la station d'épuration d'accueillir les ouvrages et installations nécessaires à son activité.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Dans la zone A, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation forestière - Hébergement - Commerces et activités de service - Salle d'art et de spectacles - Autres équipements recevant du public - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire Le logement est autorisé à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et à l'exception habitation légère de loisirs. Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées le sont à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.	Les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec l'activité agricole. Les destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans condition, concernent toutes les constructions, installations et dispositifs techniques nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui lui sont affiliées (lycée agricole et horticole, centre hippique, …).
Dans le **secteur Aa**, sont uniquement autorisées l'activité agricole et les destinations et sous-destinations suivantes, à condition d'être strictement nécessaire aux activités de la Station d'Epuration Seine Aval : - Logement, à l'exception d'habitation légère de loisirs - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées - Industrie - Entrepôt	Dans le **secteur Aa**, entièrement dédié aux activités du SIAAP, les règles permettent l'exploitation et le gardiennage du site et l'évolution des activités de la Station d'Epuration Seine Aval tout en interdisant les autres constructions afin de préserver la vocation de la zone et le caractère ouvert du site.
Dans le **secteur Ab**, sont uniquement autorisées l'activité agricole et les destinations et sous-destinations suivantes, à condition d'être strictement nécessaire au centre équestre - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Equipements sportifs - Entrepôt	Dans le **secteur Ab**, entièrement dédié aux activités du centre équestre, les règles permettent son exploitation, son aménagement et son extension le cas échéant

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Il n'est pas fixé de règles.	L'emprise au sol n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre les besoins d'évolution des activités agricoles et de la station d'épuration, les destinations et sous-destinations étant en effet contraintes par les dispositions précédentes.
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum Dans toute la zone, hauteur des dispositifs techniques : 25 mètres max. **Zone A (hors secteur Aa) :** hauteur des constructions : 12 mètres max. **Secteur Aa :** hauteur des constructions : 18 mètres max.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des constructions est limitée afin de réduire leur impact sur le paysage tout en répondant aux besoins des constructions nécessaires à l'activité agricole tels que les hangars. La règle accorde plus de souplesse pour le secteur Aa, au regard des constructions particulières nécessaires aux activités du SIAAP, et pour les dispositifs techniques, soumis à davantage de contraintes en matière de hauteur.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone A (hors secteur Aa) :*** en retrait de 10 mètres minimum. ***Secteur Aa :*** en retrait de 6 mètres minimum. **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone A (hors secteur Aa) :*** en retrait de 10 mètres minimum. ***Secteur Aa :*** retrait au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** la distance minimum entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres (façade aveugle) et 8 mètres (façade avec ouvertures). Dans toute la zone, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares est proscrite.	Les règles d'implantation des constructions visent à réduire l'impact paysager de ces constructions, notamment depuis les voies et emprises publiques et depuis les limites séparatives. En **zone A** (hors secteur Aa), les règles d'implantation retenues sont celles du PLU précédent, ces règles fonctionnant bien au regard de la nature des activités et de leurs besoins. En **secteur Aa**, les règles ont été adaptées en raison de la nature des destinations et sous-destinations autorisées, s'apparentant davantage à des industries ou des entrepôts qu'à des hangars agricoles comme en zone A. La règle relative à l'urbanisation au sein des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares vise à protéger ces massifs, à préserver la vocation écologique de ces espaces et à limiter les risques pour les constructions (*Cf. Règles graphiques – Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares*).

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Les constructions soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. **Récupération des eaux pluviales :** Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, …) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets :** Les exploitations agricoles doivent prévoir la valorisation de leurs déchets agricoles en filière courte.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique » et à « développer une agriculture urbaine innovante ». Aussi, les règles imposent des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (notamment dans le cadre des activités des exploitations) et sa gestion des déchets. Elles visent à inscrire les exploitations agricoles dans des pratiques durables dès la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires à leurs activités et ainsi réduire leur impact global sur l'environnement. Un niveau performant est visé en matière d'énergie et exemplaire en matière de préservation de la ressource en eau et de valorisation des déchets produits au plus de la source.
c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone A (hors secteurs Aa et Ab) : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont exigeantes en zone agricole, qui a pu vocation à être construite ou imperméabilisées au regard du caractère même de son activité. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées, sans pour autant imposer de contrainte. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (suite)	
Secteur Aa : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 70 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,4.	Ces règles diffèrent en **secteur Aa** en raison de la nature des constructions et des activités sur ce site qui peut entraîner une plus grande imperméabilisation à la parcelle. Ainsi le coefficient d'imperméabilisation, le pourcentage d'espaces de pleine terre et le coefficient biotope sont légèrement moins exigeants dans ce secteur.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune tels que la forêt domaniale, en cours de classement en forêt de protection intégrant le golf de Saint-Germain-en-Laye et le parc forestier de la Charmeraie ou les grands parcs publics, tout comme dans le PLU précédent. Ces espaces sont partie intégrante de l'identité de Saint-Germain-en-Laye. Cette zone vise à les protéger de toute urbanisation et à préserver leur qualité paysagère et leur richesse écologique. Elle rend toutefois possible la réalisation de constructions nécessaires à sa valorisation et aux activités qui lui sont liées (activité forestière notamment). Elle vient ainsi traduire règlementairement les orientations du PADD visant à une valorisation exemplaire de ces espaces et à affirmer la place de la nature en ville.

Tout comme dans le PU précédent, les espaces herbacés situés au nord du territoire sont également classés en zone N malgré le projet d'extraction de granulats dont ils doivent faire l'objet. En effet, cette exploitation de carrière répond aux exigences du SDRIF en ce qu'elle n'engendrera pas de destructions irréversibles et que les sols concernés auront vocation à redevenir naturels ou boisés une fois l'extraction terminée.

Outre leur classement en zone N, une partie des espaces boisés est également protégée en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ce qui favorise de manière complémentaire leur stricte préservation. C'est notamment le cas de la forêt domaniale ainsi que du massif arboré le long du ru de Buzot en limite communale sud-ouest.

La zone N comprend trois secteurs :

- Le **secteur Na**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) qui correspond au secteur de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur, au nord du Camp des Loges dans la forêt domaniale, comme dans le PLU précédent. Ce secteur particulier doit permettre les projets de construction, d'aménagement et d'extension nécessaire à l'évolution de cet équipement (construction d'un bâtiment destiné à accueillir les archives, agrandissement d'un gymnase, extension du bâtiment d'accueil, …) ;
- **Le secteur Nl**, qui correspond aux espaces naturels ayant vocation à accueillir des activités de loisirs (étang du Corra, piscine intercommunale, terrains de sport) et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de façon très localisée et en rapport avec les activités sportives ;
- **Le secteur Nv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au nord du territoire communal (en zone UN1n dans le PLU précédent).

Philosophie du règlement de la zone

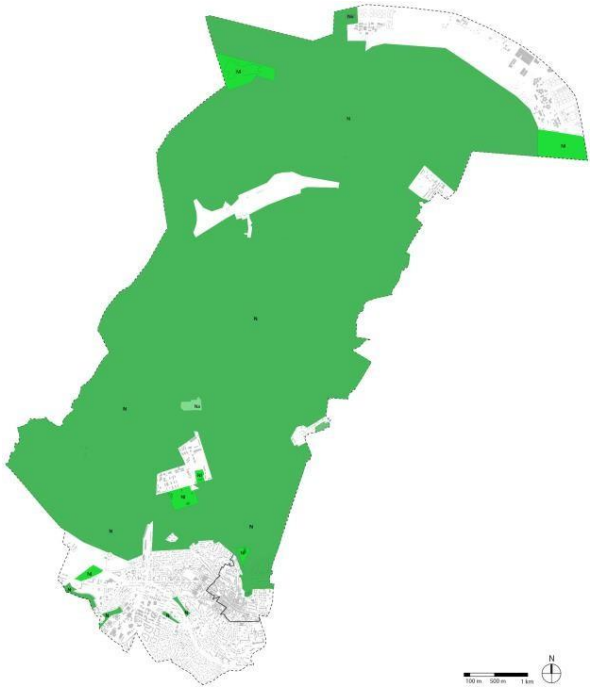
L'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone N vise à limiter la constructibilité des espaces naturels ou forestiers du territoire communal. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces. La traduction règlementaire a pour objectif de protéger et renforcer, comme le PADD le prévoit, la biodiversité existante sur le territoire, particulièrement présente dans cette zone.

Au sein du **secteur Na**, les règles encadrent strictement l'évolution possible pour permettre les projets de construction, d'aménagement et d'extension de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur.

Les règles du **secteur Nl** permettent le maintien et le développement des activités de loisirs, ainsi que l'évolution des équipements sportifs déjà présents au sein de la zone et les activités de service pouvant s'y référer.

Au sein du **secteur Nv**, les règles permettent l'évolution de l'aire des gens d'accueil du voyage.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Zone N (hors secteurs) : Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole - Hébergement - Commerce et activités de service - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salle d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire Le logement est autorisé à condition d'être strictement nécessaire à l'exploitation forestière et à l'exception habitation légère de loisirs. Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées **Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol** (article L.151- 34 2° du CU) : l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisés sous réserve de ne pas engager de destructions irréversibles et de garantir le retour à l'état initial de ces espaces. Dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, cette autorisation est conditionnée à la réduction maximale de l'impact environnemental et le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée. **Secteur Na** : autorise uniquement la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les logements et équipements sportifs qui lui sont liés, à condition de répondre à un besoin de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur. **Secteur Nl** : interdit et autorise sous condition les mêmes destinations et sous-destinations que la zone N, à l'exception de la sous-destination « Equipements sportifs », qu'il autorise sous condition de ne pas compromettre le caractère la zone, et de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qu'il autorise à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et d'être localisée dans les bâtiments répertoriés pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le plan de zonage de PLU. La sous-destination logement est autorisée pour le gardiennage nécessaire aux sites.	Les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec la vocation naturelle ou forestière de la zone. Les rares destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans condition, ont vocation à permettre l'exploitation forestière et à maintenir le caractère naturel et forestiers de ces espaces. La zone N admet des **secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol** qui doivent permettre l'exploitation de carrière pour l'extraction de granulats dans le cadre d'une démarche responsable. Ces secteurs font exception au régime des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, et ce pour toute la durée d'exploitation. Cette extraction et les installations qui lui sont nécessaires sont soumises à conditions afin de garantir le retour de ces zones à leur état initial, notamment concernant les lisières de la forêt, en raison de leur qualité écologique. Le **secteur Na**, en raison de sa vocation de STECAL dédiée à la Maison d'Education de la Légion d'Honneur, autorise les équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que les logements du personnel et les équipements sportifs à condition de répondre aux besoins de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur afin de permettre l'évolution de cet équipement public. Le **secteur Nl** autorise la sous-destination des équipements sportifs au regard de sa vocation de loisirs. La majorité des secteurs Nl concernent des sites sur lesquels sont déjà établis des activités de ce type (piscine intercommunale, …), qui ont vocation à évoluer dans leur enveloppe. Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements admis devront respecter strictement le caractère naturel et forestier de la zone. La sous-destination « logement » est autorisée sous condition d'être liée au gardiennage des sites. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et d'être localisée dans les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, cela en vue de permettre l'installation d'activités en rapport avec les équipements sportifs présents, comme les cabinets médicaux.

	Il concerne également l'ENS qui a vocation à être aménagé pour son ouverture au public.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (suite)	
Secteur Nv : autorise uniquement les « Autres équipements recevant du public » à condition d'être destinés à accueillir les gens du voyage.	Le **secteur Nv**, en raison de sa vocation, autorise uniquement les « Autres équipements recevant du public » à condition d'être destinés à accueillir les gens du voyage. Cette sous-destination recouvre en effet les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif tels que les aires d'accueil des gens du voyage.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone N (hors secteurs Nl et Nv) : 20% max de l'assiette foncière. **Secteur Nl** : 25% max de l'assiette foncière. **Secteur Nv** : 30% max de l'assiette foncière. **Secteur Na** : l'emprise au sol est définie par des règles graphiques fixant le périmètre maximum des constructions possibles.	Les règles limitent la constructibilité de cette zone n'ayant pas vocation à être urbanisée, tout en permettant de répondre aux besoins des activités nécessaires à l'exploitation forestière ou au maintien de leur caractère naturel et forestier. Les règles sont plus souples dans les STECAL Nl et Nv, ceux-ci ayant vocation à accueillir des constructions dans des périmètres très limités. Elles maintiennent néanmoins plus des deux tiers en secteur Nv et les trois quarts en secteur Nl de l'assiette foncière en espace libre non bâti afin de préserver la vocation de la zone.
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : 21 mètres maximum **Zone N (hors secteur Nv)** : 11 mètres maximum **Secteur Nv** : 7 mètres maximum	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des constructions en zone N est limitée afin de réduire leur impact sur le paysage tout en répondant aux besoins des constructions. Dans le **secteur Nv**, la hauteur est réduite afin de davantage correspondre aux besoins des constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : en retrait de 6 mètres minimum. Equipements d'intérêt collectif et services publics : implantation possible à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre. Dispositions spécifiques aux abords des voies RN13, RN184, RD190, RD284 et RD308.	Les règles d'implantation des constructions visent à réduire l'impact paysager des rares constructions autorisées et à permettre des implantations similaires à l'existant, répondant aux besoins observés dans ces zones.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions (suite)	
Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite séparative ou en retrait au moins égale à 8 mètres. Retrait de 20 mètres min par rapport à l'emprise de la voie ferrée. **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** la distance minimum entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.	Dans un souci de réduction des nuisances et des risques, des dispositions spécifiques prévoient un retrait plus important aux abords de certaines voies routières et des voies ferrées.
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Les constructions soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. **Récupération des eaux pluviales :** Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, …) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un emplacement pour système de compostage.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, les règles imposent des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique et la récupération des eaux pluviales. Elles visent, prioritairement dans ces secteurs à caractère naturel, véritables poumons verts à l'échelle communale et intercommunale, à inscrire les rares constructions dans des pratiques durables dès la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires à leurs activités et ainsi réduire leur impact global sur l'environnement. Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant voire exemplaire par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source) pour une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone N (hors secteurs Nl et Nv) : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 45 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,6. **Secteur Nl** : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 55% par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 40 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,55. **Secteur Nv** : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 25 %.	Les règles visent à préserver les surfaces non imperméabilisées tels que les espaces végétalisés et boisés afin de maintenir la vocation de ces espaces de respiration, de loisirs et de biodiversité, comme le PADD le prévoit. Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Ces règles sont exigeantes en zone naturelle et forestière, qui a pu vocation à être construite ou imperméabilisées. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope élevé permet d'inciter fortement au maintien de la pleine terre. L'ensemble de ces règles permet de garantir le maintien du caractère naturel de la zone, de favoriser la biodiversité, de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de construire la ville inclusive de demain, notamment en matière d'impact sur la santé. Dans les **secteurs Nl et Nv**, les règles sont légèrement moins exigeantes, notamment en Nv, en raison de leur vocation et de leur caractère de STECAL.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

3.3. Les règles graphiques

3.3.1. Les dispositions règlementaires spécifiques

Les retraits graphiques imposés

L'article L.151-17 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* » Le retrait graphique imposé permet ainsi de règlementer graphiquement l'implantation des constructions, en complément des dispositions du règlement écrit.

L'objectif du retrait graphique est d'imposer une distance entre l'alignement actuel et l'implantation des constructions afin d'anticiper l'élargissement de l'emprise publique de la voie.

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye comprend des retraits graphiques sur les rues du Maréchal Gallieni, de Fourqueux, Albert Priolet, Pereire, Bastiat, Turgot, des Lavandières, de la Liberté, du boulevard de la Paix, avenue Taillevent, ainsi que sur une partie de la RN13, à l'ouest du carrefour du Bel Air et au sud de la place Aschaffenburg, à « l'arrière » des parcelles donnant sur la rue Bonnemain.

La majorité de ces rues se trouvent au sein de la zone UB, une zone à vocation de renouvellement urbain sur laquelle les retraits graphiques doivent permettre d'anticiper l'avenir à court, moyen et long terme.

Cette règle permet le maintien ou la création de jardin de devant, garantissant la nature en ville et qualifiant le paysage urbain des axes concernés. Sur certain axe, elle a pour objectif de permettre l'amélioration des déplacements et la valorisation des modes doux en permettant ultérieurement l'élargissement de l'emprise publique. Cet élargissement accompagné d'un aménagement qualitatif des trottoirs (plantation d'arbres, ...) permettra la circulation confortable et sécurisée des piétons et le cas échéant, la création de voies ou bandes cyclables.

Cette disposition n'existait pas au PLU précédent.

Les emprises constructibles

Dans le secteur Na, la règle d'emprise au sol est fixée sur le document graphique qui délimite le périmètre des surfaces constructibles dans le secteur.
Cette disposition n'existait pas au PLU précédent.

Linéaires des sentes et chemins à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

La protection des linéaires des sentes et chemins à conserver répond à l'orientation du PADD visant à « encourager les modes doux et les mobilités non-carbonées (piétons, vélos ...) ». En effet, la qualité de vie s'appuie également sur les déplacements, notamment doux, que le PLU entend donc préserver et développer.
De nombreux cheminements piétonniers existent déjà et permettent de relier facilement les différents quartiers, de rejoindre des équipements ou de traverser la RN13, sans utiliser la voiture ou emprunter les trottoirs des voies routières qui effectuent parfois des détours, notamment en raison de la forte topographie du territoire. Il s'agit au travers du PLU de préserver, de poursuivre et de mettre en valeur ce maillage de cheminements doux.
Les principaux cheminements doux existants de la commune sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Cela représente un linéaire de **2,3 km de cheminements doux protégés**.

Cette disposition n'existait pas au PLU précédent.

Le plan général des hauteurs de la zone UB

Cette disposition permet de fixer graphiquement la hauteur maximale des constructions lorsque les spécificités locales nécessitent des règles plus précises et nuancées que la règle de hauteur écrite générale.

A Saint-Germain-en-Laye, cette disposition permet d'adapter les règles de hauteur dans la zone UB ilot par ilot au regard de la vocation de renouvellement urbain de la zone, des contraintes extérieures (topographies, desserte, etc.) et du contexte urbain et paysager. Ce plan permet de gérer les transitions avec les autres zones, notamment pavillonnaires. Il permet ainsi d'établir des dégradés de hauteur, pour éviter les transitions brutales et favoriser une plus grande harmonie urbaine dans une zone au tissu urbain très hétérogène.

Cette disposition n'existait pas au PLU précédent.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

L'article L. 151-41 du code de l'urbanisme précise que : « *[…] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Ainsi, le PLU peut définir des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global dans les zones urbaines ou à urbaniser. Ces servitudes permettent d'interdire, au sein de ces périmètres, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini dans le règlement, sous réserve d'une justification et pour une durée maximale de cinq ans. Cet outil laisse le temps à la collectivité de définir un projet d'aménagement global.

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye a recours à cet outil pour permettre à la municipalité de mener une réflexion sur l'aménagement et le développement du secteur Grand Cormier, autour de la gare Achères Grand-Cormier, en lien avec le futur projet Port Seine Métropole Ouest (PSMO) sur les communes d'Achères, d'Andrésy et de Conflans-Sainte-Honorine. Le périmètre d'attente couvre une **superficie d'environ 66 hectares**.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global de Saint-Germain-en-Laye répond aux orientations du PADD relatives à l'anticipation du devenir du secteur Grand Cormier en lien avec les projets du territoire de Confluence Seine Oise et à la création des conditions d'un développement économique pourvoyeur d'emplois sur la commune, en lien avec la Communauté d'Agglomération CASGBS, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Desservie par une gare du RER A, ce quartier possède un potentiel d'évolution sur les emprises de l'ancienne gare de triage qui se composent d'un grand nombre de faisceaux ferrés et de bâtiments liés à leur exploitation.

Son emplacement en cœur de forêt, son relatif éloignement du centre-ville et la temporalité du projet PSMO amène la commune à prendre le temps d'engager une réflexion globale sur ce secteur en amont de tout projet.

3.3.2. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques […]

Ainsi le PLU peut délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de tout autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, …).

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye compte **24 emplacements réservés** sur son territoire.

Vingt-trois de ces emplacements réservés existaient déjà dans le PLU précédent. Il s'agit principalement d'emplacements réservés dédiés à l'élargissement de voies et à la création de chemins piétons :

- L'emplacement réservé n°1, pour l'élargissement de la rue du Bas Huet ;
- Les emplacements réservés n°2 et 3 pour l'élargissement de la rue des Cytises ;
- Les emplacements réservés n°4 et 5 pour l'élargissement de la route de Fourqueux ;
- L'emplacement réservé n°6 pour l'élargissement de la rue des Graviers ;
- L'emplacement réservé n°7 pour l'élargissement de la rue du Panorama ;
- L'emplacement réservé n°8 pour l'élargissement de la rue Sainte Radegonde ;

- Les emplacements réservés n°9, 10, 11, 12, et 13 pour l'élargissement de la rue Saint Léger ;
- L'emplacement réservé n°14 pour l'élargissement de la rue Saint Fiacre
- L'emplacement réservé n°15 pour l'élargissement de la rue des Colombes ;
- L'emplacement réservé n°16 pour l'élargissement de la rue Sainte Radegonde ;
- L'emplacement réservé n°17 pour la création d'un chemin piéton entre la rue Félicien David et la rue Schnapper ;
- L'emplacement réservé n°18 pour le maintien d'un chemin piéton entre la rue du Prieuré et la rue Bonnemain.
- L'emplacement réservé n°19 pour la création d'un chemin piéton entre le boulevard Franz Liszt et l'avenue Taillevent.
- L'emplacement réservé n°20 pour l'élargissement de voie publique, rue Grande Fontaine.
- L'emplacement réservé n°21 pour un cheminement mobilités douces.
- L'emplacement réservé n°22 pour la création d'un espace public.
- L'emplacement réservé n°23 pour la création d'un espace public.

La modification simplifiée n°2 du PLU créé un nouvel emplacement réservé :

- L'emplacement réservé n°24 pour la création d'un programme de logements étudiants au 136 rue du Président Roosevelt

L'ensemble de ces emplacements réservés est au bénéfice de la commune. Leur surface est précisée dans les pièces annexes du règlement, pièce n°5.1.2 du dossier de PLU.

3.3.3. Les protections écologiques, paysagères et patrimoniales

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés comme « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Cet article est complété par l'article L.113-2 qui expose les contraintes liées à ce classement *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Les espaces boisés classés (EBC) de Saint-Germain-en-Laye se situent principalement dans la zone forestière de la forêt domaniale.

Ces EBC reprennent en très grande partie ceux du PLU précédent. Cependant, certains EBC sont déclassés pour permettre la réalisation de projets sur le territoire tels que l'exploitation de granulats au nord du territoire (6,7 hectares d'EBC déclassés), le Tram 13 Express (10,3 hectares d'EBC déclassés) ou la réalisation d'un nouvel écoquartier sur le site de l'Hôpital (objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2).

Le périmètre d'un EBC parcelle AV24, au nord de la rue Saint-Léger, a également été modifié (augmentant sa surface d'environ 150m²). Cette évolution s'appuie sur une étude de terrain des espaces boisés, permettant de déplacer la surface constructible au sud de la parcelle et de conserver une continuité boisée au nord, en cohérence avec la continuité des espaces paysagers protégés pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, certains espaces largement boisés situés dans les massifs boisés de plus de 100 hectares sur la commune n'étaient pas classés en EBC dans le

précédent PLU. C'est désormais le cas, ainsi **la surface d'EBC est plus importante dans le présent PLU.**

Aussi, le PLU de Saint-Germain-en-Laye classe en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

- La forêt domaniale, en cours de classement en forêt de protection qui intègre dorénavant le Golf de Saint-Germain-en-Laye ;
- Les espaces boisés faisant partie d'un massif boisé de plus de 100 hectares inscrits au SDRIF présents dans la ville agglomérée ;
- Certains espaces verts à préserver et à valoriser sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF (tel que l'espace arboré du Village d'Hennemont) ;
- Les grands parcs urbains classés en zone naturelle dans le tissu aggloméré de la ville.

La superficie des EBC est ainsi augmentée par rapport au PLU précédent, passant de 3 459 hectares à **3 564 hectares**, soit une **augmentation de 105 hectares**.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye intègre les lisières de 50 mètres de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF).

Deux massifs sont concernés par ces lisières, il s'agit de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et du massif situé au sud-ouest du territoire, le long du rû de Buzot en limite de la commune de Fourqueux.

La protection des lisières de ces massifs répond à plusieurs considérations :

- Réduction de la fragmentation, du mitage et des pressions foncières sur ces espaces forestiers ;
- Préservations de la biodiversité des espèces et des milieux situés dans ces espaces de transition et lutte contre l'imperméabilité des fronts urbains pour le déplacement de la faune ;
- Protection contre les risques en limitant la proximité des bâtiments et donc le risque de propagation des feux de forêt ou les risques liés aux chutes d'arbres en cas de phénomène climatique important (tempête, …).

Ces lisières identifiées sur le document graphique du PLU sont de deux types :

- Les lisières en dehors des sites urbains constitués : application stricte des lisières de la zone des 50 mètres. Ainsi, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares est proscrite.
- Les lisières dans les sites urbains constitués : adaptation des lisières aux bâtiments existants afin de permettre l'évolution du tissu urbain. Les lisières relient, dans la bande des 50 mètres, les angles extérieurs des constructions existantes ou autorisées.

Au regard du SDRIF, est considéré comme site urbain constitué « *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées* ». Son existence et ses limites sont étudiées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voies de desserte de chacun des sites.

Ainsi, sont entendus comme site urbain constitué sur le territoire :

- La **ville agglomérée au sud** du territoire, à l'exception de la plaine de la Jonction dédiée à l'activité agricole et de la piscine intercommunale ;
- Le **quartier Goupil**, site entièrement urbanisé accueillant une caserne de la garde républicaine et desservi par la RD190 ;
- Le **Camp des Loges**, dans ses parties urbanisées (hors équipements sportifs), desservi par l'avenue du Président John Fitzgerald Kennedy, et par la future infrastructure de transport du Tram 13 Express ;
- Le **Château du Val et son quartier**, en ce qu'ils s'inscrivent en continuité du continuum urbain de la commune du Mesnil-le-Roi et qu'ils sont desservis par un maillage de voies existantes (avenues du Général Dubail, du Val, des Marronniers, …) ;
- Le **site de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur**, en grande partie urbanisé, dont la partie sud (hors boisements), bien que classée en zone N en raison de son inscription en cœur de forêt et de sa vocation d'équipements d'intérêt collectif, constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) desservi par la route des Loges (RD284) ;
- La **Cité de la Croix-Saint-Simon et la cité Coligny**, deux zones pavillonnaires situées à proximité de la gare de RER A Achères Grand-Cormier, qui n'ont pas vocation à se développer mais dont l'évolution des

habitations existantes est permise par la modulation de la lisière, très contraignante sur ces sites ;

- La **Caserne Gallieni**, site urbanisé notamment sur sa partie est, accueillant une activité et des logements militaires, desservie par la route forestière des Pavillons, et qui s'inscrit en continuité du continuum urbain de la commune de Maisons-Laffitte ;
- Le **centre équestre** site en partie urbanisé dans la plaine de la Jonction qui accueille les bâtiments propres à l'équipement

Par ailleurs, sur le site de l'écoquartier Lisière Pereire en cours d'achèvement les bâtiments n'apparaissent pas encore au cadastre. La limite de la lisière suit tout de même les angles des bâtiments projetés afin de correspondre à la réalité. Il en est de même pour certains bâtiments n'apparaissant pas sur le plan de cadastre sur le reste du territoire (tels que des pavillons ou la Glacière sur le périmètre du Château du Val notamment).

Le précédent PLU identifiait les lisières de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués. Le PLU protège désormais également les lisières au sein de ces sites urbains constitués.

Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

La protection de parcs et jardins, d'arbres remarquables et d'arbres l'alignement dans le tissu urbain peut être assurée au travers de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme stipule que :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les **sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et **les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques** à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 h) du code de l'urbanisme.

Ainsi le PLU de Saint-Germain-en-Laye protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout ou partie de parcs et jardins, publics ou privés, largement paysager et arborés dans lesquels les arbres doivent être préservés ou remplacés par des essences locales et seuls des aménagements légers peuvent être réalisés, ces espaces devant rester en pleine terre. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements…) comme présentés ci-après.

Les espaces paysagers protégés (EPP)

A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces verts à préserver pour des motifs d'ordre écologique qui participent à la trame verte sur la commune. Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, ou de jardins, de bandes enherbées, notamment le long de la RN13 et de la voie ferrée, ou encore de masses arborées ou de bosquets. Ils sont localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

Le précédent PLU ne protégeait pas d'EPP au titre de l'écologie, ceux-ci étant « regroupés » avec les EPP au titre du paysage. La surface des EPP au titre de l'article L.151-23 est de **15,2 hectares.**

Les arbres remarquables

Le document graphique du PLU fait également figurer des arbres remarquables protégés. Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et environnementale, tant du point du vue de leurs essences, de leur âge que de leur « usages », ces arbres servant de refuges pour certaines espèces. Présents sur l'espace public ou dans des parcelles privées, ils participent à la forme de l'espace public et à la biodiversité urbaine. C'est pourquoi le règlement du PLU assure leur conservation ; leur abattage n'étant autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Au total, **245 arbres remarquables sont protégés** sur la commune.

Les alignements d'arbres protégés

Le document graphique du PLU fait figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage qui contribuent également au maintien des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement d'arbres, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Cela représente un linéaire de **21,2 km d'alignements d'arbres**.

Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain qu'il convient de conforter, tant pour des motifs paysagers qu'écologiques.

Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (règlement du PLU).

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments protégés portent à la fois sur des immeubles bâtis ou sur des espaces non bâtis, espaces publics ou privés.

Il s'agit d'éléments de paysage qui méritent d'être protégés au titre de cet article qui stipule que : *« Le règlement peut identifier et localiser **les éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, **espaces publics**, monuments, **sites et secteurs à protéger**, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs **d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Le bâti et les clôtures protégés

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient les éléments bâtis d'intérêt historique et architectural à préserver à Saint-Germain-en-Laye. Ces éléments ont été repérés dans l'ensemble des secteurs de la Ville, ayant vocation à fortement évoluer ou non : il convenait de sauvegarder les bâtiments et clôtures qui font partie de l'identité du territoire et qui seraient susceptibles d'être affectées par du renouvellement urbain ou de la mutation urbaine.

Le règlement précise que seuls les aménagements et les extensions sont autorisés à condition de respecter l'identité architecturale de la construction. Les démolitions des éléments protégés sont interdites, sauf en cas d'impératifs de sécurité. Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées dans le règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de leurs caractères originels.

La liste des bâtiments protégés est disponible en annexe du règlement, pièce 5.1 du PLU.

Les espaces paysagers protégés (EPP)

La ville de Saint-Germain-en-Laye comprend de nombreux espaces ouverts, des cours ou jardins qui accompagnent le patrimoine historique, ou entourent d'espaces verts ou espaces ouverts les constructions d'immeubles collectifs. Ces espaces sont parfois installés sur des dalles de parking en sous-sol.

Dans les quartiers pavillonnaires, ces espaces ouverts permettent l'accès et le stationnement des véhicules, l'implantation de piscine de plein air ou encore, dans l'ensemble des zones, la construction d'annexes telles que les abris de jardin.

Tout comme dans l'article L.151-23 précédent, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, **d'une déclaration préalable**.

Ainsi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient les éléments paysagers d'intérêt culturel, historique et architectural à préserver à Saint-Germain-en-Laye, souvent en accompagnement des éléments bâtis.

Il s'agit de jardins et de cours au sein desquels sont parfois implantés les bâtiments remarquables. Il s'agit également de parcs ou jardins qui participent à la qualité du paysage urbain de différentes secteurs ou quartiers.

Avant la loi ALUR, un seul article permettait de préserver les éléments bâtis et les éléments paysagers. La loi ALUR a introduit un article spécifiquement dédié à la protection des continuités écologiques et des éléments de paysage qui contribuent à leur préservation.

Un grand nombre de ces espaces étaient déjà protégés dans le PLU précédent. Cela représentait 43,6 hectares. Le PLU distingue désormais les EPP au titre de l'écologie au regard de l'article L.151-23 (cf. ci-dessus : 15,2 hectares) et les EPP au titre du paysage au regard de l'article L.151-19 : **36,9 hectares**.

3.3.4. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

L'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme précise que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il s'agit d'une disposition spéciale qui peut concerner les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Saint-Germain-en-Laye est concernée par le Schéma Départemental des Carrières (SDC) des Yvelines 2013-2020. Il s'agit d'un outil de planification présentant la politique des matériaux dans le département et l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement. D'après le SDC, la commune est concernée par des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière (zones dites « 109 » en référence à l'ancien article du Code Minier). Ces zones permettent d'utiliser les dispositions applicables aux mines en matière de maîtrise foncière pour permettre la recherche et l'exploitation de substances d'importance reconnue.

Le SDC indique que le secteur Est de la boucle d'Achères (zone de 300 ha à l'est de la RN184, sur les communes d'Achères, de Conflans et de Saint-Germain-en-Laye) « *constitue, de par son positionnement à la confluence de la Seine et de l'Oise, une réserve de sables et graviers à fort enjeu du fait de la forte dépendance de l'Ile-de-France en matière d'approvisionnement de granulats et de sa situation en bord de voie d'eau au regard des difficultés d'acheminement des matériaux jusqu'aux principales zones de consommations.* »

Aussi, un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol a été identifié au nord-ouest du territoire, sur **une superficie de 135,1 hectares**, afin de permettre la mise en valeur de ces ressources.

Ce secteur se superpose au massif boisé de plus de 100 hectares identifié par le SDRIF et le Porter-à-Connaissance du Préfet. Afin de permettre l'exploitation, les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au précédent PLU n'ont pas été reportés (6,7 hectares) et ont donc fait l'objet d'un déclassement. La lisière de 50 mètres a été maintenue, en ce qu'elle borde toujours un massif boisé, mais les aménagements et installations nécessaires sont autorisés dans son périmètre, sous réserve d'une remise en état à la cessation de l'exploitation.

3.4. Les évolutions depuis le précédent PLU

Nota : la surface totale de la commune est de 4 827 hectares (INSEE).
Le calcul des surfaces par zone du PLU précédent comptabilise plus de 4 900 ha, soit une marge d'erreur de 2%.
Les calculs issus du fichier SIG du PLU révisé comporte également une marge d'erreur de l'ordre de 2%.

Comparativement au PLU précédent, le découpage en zones est simplifié et a évolué pour traduire le projet communal.

Aussi, les zones urbaines ont été réduites par rapport au PLU précédent passant de 825,4 ha à 780,4 ha au profit des zones naturelles et agricoles et la zone à urbaniser AUa située au nord du territoire a été supprimée et réintégrer en zone naturelle.

La zone agricole a légèrement augmenté passant de 139 ha dans le PLU précédent à 152 ha dans le PLU révisé, tout comme la zone naturelle dans une moindre mesure, qui passe de 3914,7 ha à 3 943,7 ha.

Ainsi la part de chacune des zones est la suivante :

- **Zones urbaines** : 15 % du territoire (+65 ha SPR)
- **Zone agricole** : 3% du territoire
- **Zone naturelle** : 80 % du territoire

Le PLU révisé voit sa surface d'Espaces Boisés Classés légèrement augmenter par rapport au PLU précédent d'environ 105 ha sur un total de 3 564 représentant 73,5% du territoire communal. Avec 52,1 ha, il voit également sa surface d'Espaces Paysagers Protégés augmenter de 8,5 ha.

Il convient d'ajouter à ces protections, celles des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, largement renforcées dans le PLU révisé et qui n'avait pas été comptabilisées dans le PLU précédent, ne permettant une comparaison chiffrée.

Ainsi les protections des espaces verts se trouvent globalement renforcées dans le PLU révisé.

Total des surfaces par zone		
	PLU antérieur	PLU révisé
PSMV - SPR	65 ha	65 ha
Total zone urbaine	825,4 ha	780,4 ha
Total zone à urbaniser	2,3 ha	0 ha
Total zone agricole	139 ha	152,0 ha
Total zone naturelle	3914,7 ha	3943,7 ha
Total de la commune	4946,4	4941,1 ha

Total des surfaces		
	PLU antérieur	PLU révisé
Espaces boisés classés (EBC)	3 459 ha	3 564 ha
Espaces paysagers à protéger au titre du paysage	43,6 ha	36,9 ha
Espaces paysagers à protéger au titre de l'écologie		15,2 ha

PLU antérieur		
Zone	**Secteur**	**Surface**
Zones urbaines		
UA		23,7 ha
Total UA		**23,7 ha**
UB	UB	14,6 ha
	UBa	4,4 ha
	UBb	1,6 ha
	UBc	15,6 ha
Total UB		**36,2 ha**
UC	UC	69,6 ha
	UCa	4,2 ha
	UCb	1,4 ha
	UCc	9,2 ha
Total UC		**84,4 ha**
UD	UD	50 ha
	UDa	89,2 ha
	UDb	4,5 ha
Total UD		**143,7 ha**
UE	UE	59,4 ha
	UEa	35,4 ha
	UEa1	6,2 ha
	UEb	22,3 ha
Total UE		**123,3 ha**
UF	UF	14,8 ha
	UFa	7,1 ha
	UFb	2,9 ha
Total UF		**24,8 ha**
UJ		93,2 ha
Total UJ		**93,2 ha**
UL	UL	30 ha
	ULa	8,2 ha
	ULb	3 ha
	ULm	66,3 ha
Total UL		**107,5 ha**
UN	UN	94,1 ha
	UN1	90,3 ha
	UN1n	1 ha
Total UN		**185,4 ha**
US		3,2 ha
Total US		**3,2 ha**
Total zones urbaines		**825,4 ha**

PLU révisé		
Zone	**Secteur**	**Surface**
Zones urbaines		
UA	Ua	25,2 ha
	UAa	43, 8 ha
	UAp	24,2 ha
Total UA		**93,2 ha**
UB	UB	61,5 ha
	UBa	9,2 ha
	UBb	16,4 ha
	UBc	1 ha
Total UB		**88,1 ha**
UC	UC	41,6 ha
	UCa	22,2 ha
	UCb	53,8 ha
	UCm	71,7 ha
Total UC		**189,3 ha**
UD	UD	64,9 ha
	UDa	28,6 ha
	UDb	17,6 ha
	UDc	15,4 ha
	UDd	3,7 ha
	UDp	6,6 ha
Total UD		**136,8 ha**
UE	UE	26,9 ha
	UEa	179,6 ha
	UEb	65,7 ha
	UEc	0,3 Ha
Total UE		**273 ha**

PLU antérieur		
Zone	**Secteur**	**Surface**
Zones à urbaniser		
AUa		2,3 ha
Total AUa		**2,3 ha**
Total zones à urbaniser		**2,3 ha**
Zones agricoles		
A	A	32,6 ha
	AN	106,4 ha
Total A		**139 ha**
Total zones agricoles		**139 ha**
Zones naturelles et forestières		
N	Na	135 ha
	Na1	8,6 ha
	Nc	133,6 ha
	Ne	4,9 ha
	Ns	36,1 ha
	Ns1	2,8 ha
	Nt	35,1 ha
	Nu	4,6 ha
	Nu1	1,4 ha
	N	3552,6 ha
Total N		**3914,7 ha**
Total zones naturelles et forestières		**3914,7 ha**

PLU révisé		
Zone	**Secteur**	**Surface**
Zones agricoles		
A	A	32,4 ha
	Aa	116,8 ha
	Ab	2,8 ha
Total A		**152,0 ha**
Total zones agricoles		**152,0 ha**
Zones naturelles		
N	N	3843,2 ha
	Na	5,4 ha
	Nl	94,1 ha
	Nv	1 ha
Total N		**3943,7 ha**
Total zones naturelles		**3943,7 ha**