



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<b>APPROBATION DE LA REVISION GENERALE</b>	<b>APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE L'HOPITAL</b>
Délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019	Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021
<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b>	<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2</b>
Délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2020	Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2025



## SOMMAIRE

<b>O.A.P. n°1 : Reconquête des franges ferroviaires .....</b>	<b>6</b>
1. Situation et contexte .....	6
1. Objectif de l'OAP .....	7
2. Principes d'aménagement.....	7
<b>O.A.P. n°2 : Site de l'hôpital .....</b>	<b>9</b>
1. Situation et contexte .....	9
2. Objectif de l'OAP .....	10
3. Principes d'aménagement.....	10
<b>O.A.P. n°3 : Village d'Hennemont.....</b>	<b>16</b>
1. Situation et contexte .....	16
2. Objectif de l'OAP .....	16
3. Principes d'aménagement.....	17
<b>O.A.P. n°4 : Rû de Buzot – RN13 .....</b>	<b>19</b>
1. Situation et contexte .....	19
2. Objectif de l'OAP .....	19
3. Principes d'aménagement.....	20



## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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. [...] »

Elles sont précisées à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...] ».

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que « tous travaux constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ... » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU prévoit la finalisation de l'éco-quartier Lisère Pereire, la reconversion et le développement du site de l'hôpital, l'optimisation et la densification du village d'Hennemont ainsi que le développement de liens nord-sud en s'appuyant notamment sur le secteur sous-préfecture, la rénovation du secteur des Sources et la valorisation du ru de Buzot comme vecteur d'identité et de lien entre les quartiers

Aussi le PLU définit quatre O.A.P. pour encadrer les projets d'aménagement de ces secteurs :

- 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

CARTE DE REPERAGE DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Agence KR



# O.A.P. N°1 : RECONQUETE DES FRANGES FERROVIAIRES

## 1. SITUATION ET CONTEXTE

*La reconquête des franges ferroviaires a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans le PLU de 2005, qui s'est traduite par la réalisation de l'Eco-quartier Lisière Pereire, en cours d'achèvement.*

*Afin de permettre la finalisation de cette opération en maintenant les orientations d'origine, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation reprend le contenu de l'O.A. du PLU antérieur.*

« Enclavé entre la forêt et la voie ferrée de la Grande Ceinture, ce site a accueilli les installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Ferré de France.

Depuis la fermeture de la ligne de la Grande Ceinture, considérée non rentable, des hangars ont été installés et mis à disposition de Tibet et Britten, société de distribution de boissons.

Il comprend également la propriété de la S.A. MERCIER (DOR & LEPINAT), le Centre Technique Municipal et la déchetterie.

Ce site est donc entièrement construit et l'emprise au sol des bâtiments occupe 32% de la surface du terrain. Il s'agit d'un site urbain constitué.

Il est desservi, en impasse, par la rue Bastiat et par un passage à niveau sur le tronçon de la RN 184.

La RN 184 suit un axe nord/sud pour rejoindre la RN 13. La qualification urbaine de cette zone est difficilement affirmée avec un déséquilibre notable : d'un côté, deux barres de logements, dont les accès et les sorties sont tournés vers la voie ferrée, de l'autre un espace boisé important. La nationale se poursuit en passant devant la gare pour enfin pénétrer dans un environnement urbain.

La remise en service de la ligne de la Grande Ceinture, en décembre 2004, et le départ annoncé de Tibet et Britten constituent une opportunité de développement à saisir, compte tenu de la rareté du foncier sur la commune. » OA PLU 2005

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°1

Source : Géoportail



## 1. OBJECTIF DE L'OAP

---

L'objectif est de reconquérir une friche ferroviaire et logistique pour réaliser un aménagement de qualité, accompagnant l'arrivée de la ligne du Tram 13 Express qui desservira à l'horizon 2020 la gare de la Grande Ceinture, et d'assurer une transition entre la forêt domaniale et l'espace urbanisé existant, en particulier la polarité secondaire de la place Frahier.

## 2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

---

### 2.1. Programme

Cette reconversion consiste en la mise en place d'un projet d'urbanisation mixte (logements, commerces, services, bureaux) de part et d'autre des voies ferrées avec la volonté d'assurer un développement équilibré du territoire communal.

Le programme de logements comportera un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. L'implantation de locaux destinés à recevoir des activités tertiaires participe à la volonté de renforcer l'attractivité de la ville.

Cette requalification urbaine s'accompagne d'un projet d'aménagement d'espaces publics dédiés en partie aux mobilités douces et d'un équipement structurant, le passage sous voies ferrées avec dissociation des flux véhicules et piétons/cycles, assurant une perméabilité Est-Ouest.

### 2.2. Composition urbaine et paysagère

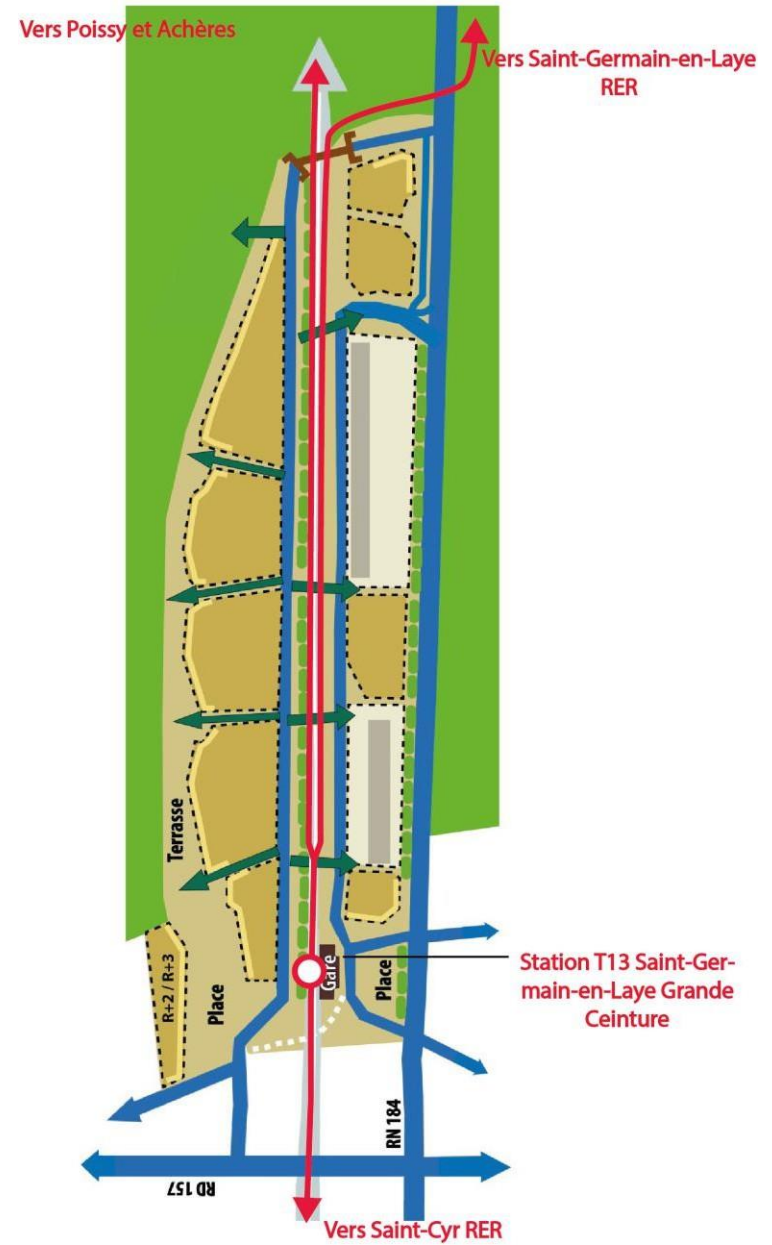
Le projet s'organisera autour des actions d'aménagement suivantes :

- Couture urbaine Est-Ouest au sein du secteur d'aménagement par un passage sous voies ferrées au Nord ;
- Création d'une voirie parallèle aux voies ferrées, l'avenue Winchester, desservant le secteur qui pourra être connecté à la RN 184 par la contre-allée des aqueducs de Retz ;  
Cette voie en double sens comportera des plantations d'alignement sur un côté minimum et sera ponctuée d'une place, la place Michel Péricard, offrant une large perspective vers la forêt.  
L'urbanisation sera perméable et devra ménager de larges perspectives sur la forêt de part et d'autre des voies ferrées et de la RN 184 ;
- Aménagement paysager de l'entrée de ville ;
- Redressement et réaménagement de la rue Henri Dunant accompagnant les travaux de résidentialisation mené par le bailleur social sur son patrimoine.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°1

Source : d'après PLU de 2005

- Espace boisé
- Espace mixte: activités et habitat
- Place, esplanade, cheminements doux, espaces verts
- Bâtiment de logements déjà sur place
- Alignement d'arbres
- Passage sous voie
- Voiries automobiles
- Voies ferrées
- Perspective visuelle vers la forêt
- Lots
- Implantation privilégiée des bâtiments
- Voie piétonne



## O.A.P. N°2 : SITE DE L'HÔPITAL

### 1. SITUATION ET CONTEXTE

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 porte sur le site de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye et ses abords immédiats.

En effet, le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) dans un souci d'optimisation de l'offre de soins publics, prévoit la concentration de l'activité hospitalière au sud de l'emprise actuelle de l'hôpital, libérant ainsi le reste de l'emprise.

La ville de Saint-Germain-en-Laye a saisi cette opportunité pour projeter la reconversion de ce tissu situé en cœur de ville et développer un nouvel écoquartier.

Ce projet vise à revaloriser le site en préservant son identité patrimoniale, de proposer une nouvelle offre mixte de logements, de commerces et services et un pôle de santé conforté, et à créer des liaisons et des espaces publics de qualité en vue de connecter le site au reste de la ville et notamment au centre-ville adjacent, classé en Site Patrimonial Remarquable.

L'ensemble de l'O.A.P. est classé en zone UA du PLU et son périmètre est délimité de la façon suivante :

- à l'ouest, par les fonds jardins des opérations situées rue Boucher de Perthes ;
- au nord par la rue Léon Desoyer ;
- à l'est par la rue Armagis ;
- au sud par la rue d'Ourches et la rue de la Grande Fontaine.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°2

Source : Géoportail



Le site hospitalier, totalement urbanisé, est composé en majeure partie de bâtiments destinés à l'activité médicale du CHIPS ainsi que d'une clinique privée. L'entrée principale de l'hôpital s'effectue rue Armagis.

Outre la chapelle de l'Hôpital Saint-Louis, inscrite au titre des Monuments Historiques, le site de l'hôpital comprend également trois bâtiments historiques remarquables (deux pavillons et la grande galerie de l'hôpital).

Le périmètre de l'OAP comprend actuellement environ 300 logements.

Des immeubles de logements bordent la rue Léon Desoyer à l'est, intégrant un commerce de restauration et un coiffeur à l'ouest de la rue ; sont également implantés deux châteaux d'eau et un parc public composé d'une aire de jeux.

Outre l'hôpital au sud, des immeubles de logements sont implantés au nord de la rue Armagis.

Enfin, à l'ouest du site, sont implantés six bâtiments de logement locatif social situés de part et d'autre le long de la rue du Docteur Maurice Larget et une rangée de box de stationnement en limite ouest du périmètre de l'O.A.P.

## 2. OBJECTIF DE L'OAP

L'OAP vise à encadrer la mise en place d'un projet urbain global en lien avec la restructuration hospitalière.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye souhaite permettre la naissance d'un projet ambitieux, véritable « morceau de ville » en continuité du centre-ville. Le site doit ainsi accueillir une mixité de programme, repenser les liaisons, valoriser le paysage urbain et développer l'activité médicale et paramédicale.

## 3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### 3.1. Programme

Outre la restructuration du CHIPS, le programme attendu est le suivant :

- Un minimum de 500 logements de typologies et de tailles diversifiées, dont environ 200 logements locatifs sociaux, logements intermédiaires et en accession à coût maîtrisé.
- Des commerces à rez-de-chaussée des immeubles le long de la rue Léon Desoyer assurant la continuité commerciale, dans le prolongement de la rue de Pologne ;
- Une offre de santé complémentaire via des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Des activités/services/bureaux ;
- Deux parcs de stationnement publics souterrains ;
- Des espaces publics permettant la circulation sécurisée et confortable des modes actifs ;
- Un espace vert récréatif (square) ;
- ...

### 3.2. Composition urbaine et paysagère

Dans le périmètre actuel du site hospitalier, à l'exception de la chapelle Saint-Louis protégée au titre des Monuments Historiques et des bâtiments remarquables, la mutabilité du bâti existant peut-être en tout ou partie réalisée.

Le projet devra permettre la valorisation de la chapelle et des bâtiments remarquables repérés sur le schéma de l'OAP. Il devra également préserver la maison remarquable identifiée rue d'Ourches.

Enfin, le projet, intégrera la rénovation avec démolition/reconstruction de tout ou partie de la résidence Larget.

Le long de la rue Léon Désoyer ainsi que le long des nouvelles liaisons créées dans le cadre du projet, depuis la rue Armagis jusqu'au pavillon Lamant, devront être implantés des commerces en rez-de-chaussée des immeubles.

Le projet pourra conduire à redéfinir totalement l'ambiance de la rue Léon Désoyer. Le positionnement du square pourra être repensé dans le cadre du projet global. La démolition de la barre de logements sociaux située au nord du site permettrait notamment le prolongement direct de la rue du Docteur Maurice Larget jusqu'à la rue Léon Désoyer face au centre administratif qui serait ainsi mis en valeur.

Sur le site de l'hôpital, les constructions nouvelles constitueront un front bâti le long de la rue Armagis ; en cas de démolition, un nouvel alignement pourra être défini.

La composition des nouveaux îlots devra s'inscrire comme un prolongement « naturel » du centre-ville. L'intégration des places de stationnement dans les programmes prioritairement en sous-sol devrait minimiser l'impact sur voirie et ainsi permettre la qualification des espaces publics.

### 3.3. Desserte et liaison

Le projet devra permettre d'améliorer l'ouverture du site sur son quartier par la création de liaisons nouvelles (routières/piétonnes). Ces voies nord-sud et est-ouest raccordées aux voies périphériques existantes permettront de desservir le cœur d'îlot.

La rue du Docteur Maurice Larget avec son double alignement d'arbres se prolongera jusqu'à la rue Léon Désoyer mettant ainsi le centre administratif en fond de perspective.

L'ensemble des nouveaux espaces publics sera qualifié ou requalifié, notamment afin d'accroître la place des modes actifs (piétons et cycles) et de la nature en ville. Les trottoirs et accotements seront paysagers et arborés.

### 3.4. Environnement

Avec la labellisation écoquartier, le projet d'aménagement portera une haute ambition de durabilité et de qualité en s'inscrivant dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Espaces extérieurs

Sauf contraintes techniques liées à l'accessibilité, les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles (entrées de bâtiments, parvis...) seront perméables.

Les alignements d'arbres présenteront une diversité d'essences végétales (a minima 3 par rue). Les pieds d'arbres seront végétalisés sur a minima 1,5 m<sup>2</sup>.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée (ouvrages de gestion paysagers à ciel ouvert).

#### Constructions

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique et justifieront l'atteinte d'un besoin bioclimatique Bbio inférieur de 20 % au besoin bioclimatique conventionnel (Bbio max). Elles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max) pour les bureaux et inférieure de 20 % pour tous les autres bâtiments.

Le raccordement au réseau de chaleur de la ville est obligatoire pour toute construction neuve ou réhabilitée faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire déposée(s) sur le périmètre de l'OAP n° 2, lorsque cette construction est composée en tout ou partie de locaux affectés à la destination « habitation » et/ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou aux sous-destinations « hébergement hôtelier ou touristique », « bureau » et/ou « centre de congrès et d'exposition ».

Toute opération devra justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.

La notion d'opération s'entend, pour l'application de la présente règle, comme toute(s) demande(s) d'autorisation de construire déposée(s) sur le périmètre de l'OAP n° 2 par un maître d'ouvrage, par un groupement de maître d'ouvrage ou les membres d'un même groupement de maître d'ouvrage, y compris si ces demandes portent sur des unités foncières distinctes et/ou non contiguës.

Le coefficient de biotope d'une opération est apprécié :

- Soit à l'échelle de l'unité foncière,
- Soit, en cas de dépôts de plusieurs autorisations de construire sur une même unité foncière ayant vocation à faire l'objet d'un ou plusieurs détachements mais se rapportant à une même opération au sens de l'alinéa ci-dessus, à l'échelle globale de l'ensemble des îlots détachés, y compris si ces îlots détachés ne sont pas contigus,
- Soit en cas de dépôts de plusieurs autorisations de construire sur des unités foncières différentes mais se rapportant à une même opération au sens de l'alinéa ci-dessus, à l'échelle globale de l'ensemble des unités foncières concernées par les demandes, y compris si ces unités foncières ne sont pas contiguës, et font l'objet de demandes de permis distinctes.

En cas de globalisation du coefficient à l'échelle des îlots détachés ou de plusieurs unités foncières, le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la ou des unité(s) foncière(s) concernée(s) par la globalisation, le calcul de la répartition du coefficient entre les opérations ou projets précédemment ou concomitamment autorisés et l'accord du ou des autres pétitionnaire(s) :

Coefficient biotope à l'échelle de l'unité foncière = (Coefficient biotope unitaire 1 \* Surface 1 + Coefficient biotope unitaire 2 \* Surface 2 + ... + Coefficient biotope unitaire N \* Surface N) / Surface totale

OU

Coefficient biotope à l'échelle de plusieurs unités foncières = (Coefficient biotope unitaire 1 unité foncière 1 \* Surface 1 unité foncière 1 + Coefficient biotope unitaire 2 unité foncière 1 \* Surface 2 unité foncière 1 + ... + Coefficient biotope unitaire N unité foncière 1 \* Surface N unité foncière 1 + Coefficient biotope unitaire 1 unité foncière 2 \* Surface 1 unité foncière 2 + Coefficient biotope unitaire 2 unité foncière 1 \* Surface 2 unité foncière 2 + ... + Coefficient biotope unitaire N unité foncière 2 \* Surface N unité foncière 2) / Surface totale des unités foncières

- Les coefficients de biotope unitaire sont les suivants (règlement du PLU) :

Type de surface	Détail	Coefficient biotope unitaire
Surface imperméable ou sans végétation	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau ou sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage)	0
Surface semi-ouverte avec	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de	0,5

végétation	pluie, avec végétation (par ex. dallage disjoint de bois, pierres de treillis de pelouse)	
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre ≤ 80 cm)	Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 80 cm)	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat ≤ 20 cm)	Végétalisation extensive ou semi-intensive avec un substrat peu épais (inférieur ou égal à 20 cm)	0,4
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat > 20 cm)	Végétalisation semi-intensive ou intensive avec un substrat épais (supérieur à 20 cm) et une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Verdissement vertical	Végétalisation des murs jusqu'à la hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5

La ville de Saint-Germain-en-Laye, au regard des conditions micro-climatiques urbaines et pédologiques en présence et des enjeux urbains et climatiques à venir, souhaite privilégier sur son territoire communal des habitats naturels adaptables en milieu urbain, permettant, malgré l'effet mosaïque lié au découpage parcellaire très fin du milieu urbain, de préserver, de conforter et/ou de faire venir plus facilement certaines espèces.

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 coefficient de biodiversité (voir guide du BioMOS édité par la DRIEA Ile-de-France). Les surfaces du coefficient de biotope sont donc bonifiées lorsque la biodiversité est valorisée.

De plus, la bonne qualité des perméabilités écologiques des corridors biologiques linéaires est recherchée : 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. Pour le calcul, il faut compter un mètre (largeur théorique d'un corridor biologique permettant la conversion du linéaire en emprise) de largeur sur l'ensemble du linéaire de corridor.

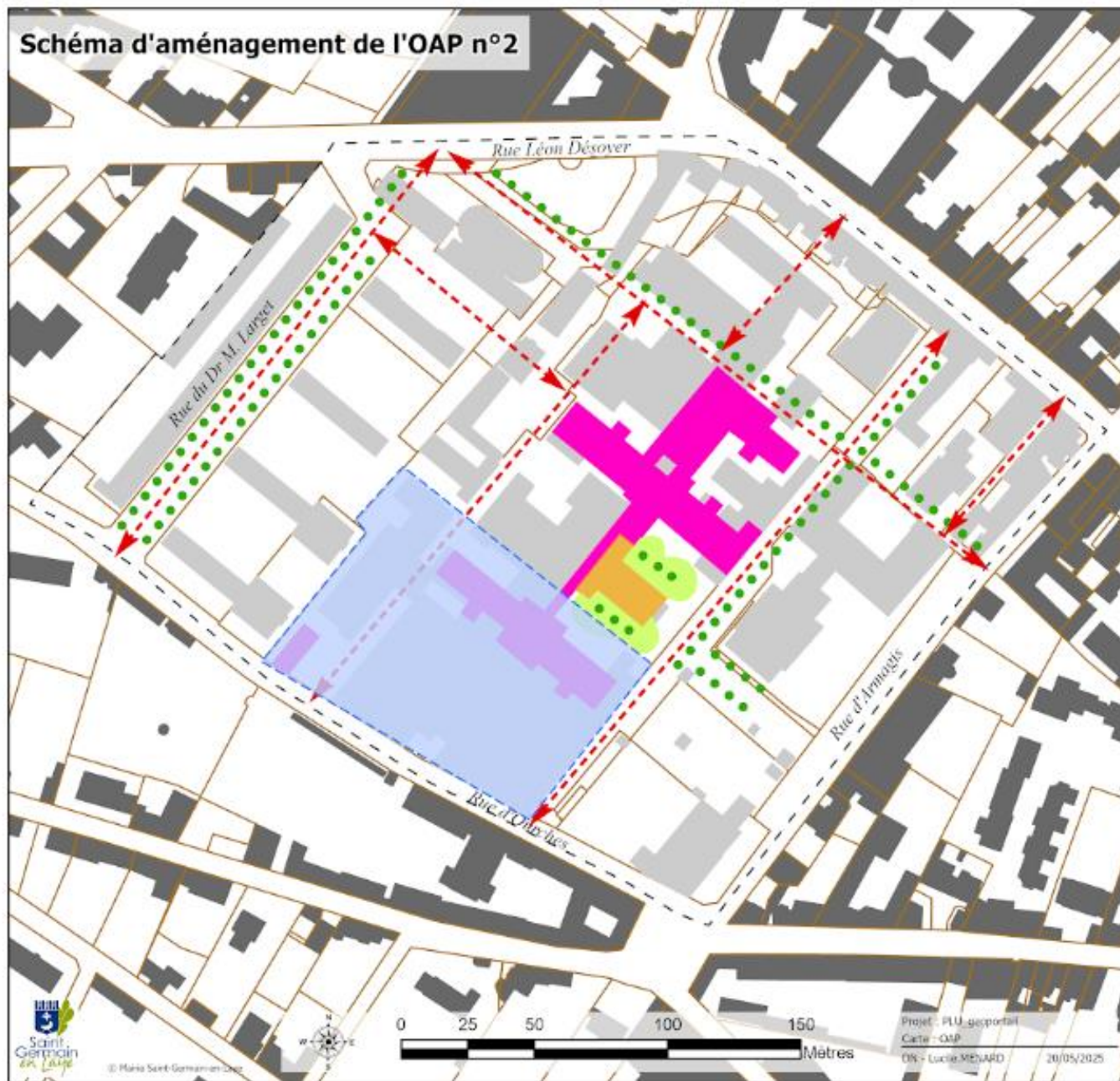
	Nombre et type de strate	Valorisation des surfaces
<b>Espaces verts en pleine terre</b>	Présence d'une strate herbacée diversifiée (au moins 10 espèces prévues)	1,1
	Présence d'une strate herbacée et d'une strate arbustives diversifiées (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée et 5 espèces prévues en strate arbustive)	1,2
	Présence d'une strate herbacée, arbuste et arborée diversifiée (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée, 5 espèces prévues en strate arbustive et 3 espèces prévues en strate arborée)	1,8
<b>Toitures, jardins sur dalle et murs végétalisés</b>	Une seule strate et murs végétalisés de plantes grimpantes diversifiées (au moins 3 espèces différentes)	1,1
	Une seule strate et espaces plantés sur dalle ou en toiture présentant une strate herbacée diversifiée (au moins 10 espèces prévues)	1,1
	Présence d'une strate herbacée et d'une strate arbustives diversifiées (au moins 10 espèces prévues en strate herbacée et 5 espèces prévues en strate arbustive)	1,2
<b>Zones humides</b>	Espace de rétention minéralisé à ciel ouvert temporaire	1,1
	Espace de rétention minéralisé à ciel ouvert avec un fond d'eau permanent	1,2
	Espace de rétention végétalisé temporaire	1,3
	Espace de rétention végétalisé avec fond humide permanent	1,4
	Espace de rétention végétalisé avec fond d'eau permanent	1,5
<b>Perméabilité écosystémique des corridors biologiques linéaires</b>	Linéaire où la porosité est contrainte (mur, muret, cour anglaise) par un effet d'obstacle relatif mais ne constitue pas une barrière forte comme une façade construite de plusieurs étages	1,1
	Linéaire poreux de type clôture ajourée, notamment en pied	1,2
	Linéaire totalement poreux, c'est-à-dire qu'il ne présente aucun obstacle	1,3

L'inscription dans une démarche de labellisation homologuée telle que Biodiversity, BREEAM, Eco-jardin, etc, en précisant les moyens mis en œuvre pour la démarche (type d'arrosage, protection hivernale, prise en compte des sols, du climat, de l'exposition avec des palettes végétales en adéquation avec les milieux proposés) ou l'intégration d'un écologue à la maîtrise d'œuvre est très largement encouragée et pourra être valorisée à hauteur de 0,05 point dans le coefficient de biotope si elle est effective.




A noter que dans tout projet, une attention particulière doit être donnée à la relation entre la taille des espaces disponibles (souvent petits) et les enjeux d'usages. Le choix des espèces végétales devra faire l'objet d'une réflexion approfondie au regard de leur pouvoir allergène (nombreuses graminées, bouleaux...) et de leur précautions d'utilisation (espèces toxiques, agressives, baies juteuses et/ou nauséabondes).

Toute opération devra optimiser les possibilités de réemploi in situ des matériaux de déconstruction et des terres, sous réserve de compatibilité structurelle et sanitaire.

Au-delà des niveaux acoustiques réglementaires, les constructions situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transport classées respecteront des exigences renforcées dans les locaux de sommeil (chambres, dortoirs...) avec un positionnement privilégié à l'écart des sources de bruit et une isolation minimale en façade de 35 dB(A).



**LEGENDE**

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment remarquable
-  Bâtiment inscrit
-  Bâtiment mutable
-  Liaison
-  Alignement d'arbres
-  Principe paysager
-  Emprise réservée à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale



© Mairie Saint-Germain-en-Laye

Projet : PLU géoportail  
 Carte : OAP  
 DR - Lucile MEYARD  
 20/05/2025



## O.A.P. N°3 : VILLAGE D'HENNEMONT

### 1. SITUATION ET CONTEXTE

Situé en entrée ouest de la commune, le Village d'Hennemont est une grande opération de logements collectifs réalisée sur un site très largement boisé dans les années 1950. Cette opération expérimentale conçue par les architectes Jean Dubuisson et Félix Dumail est emblématique des grands ensembles de cette époque.

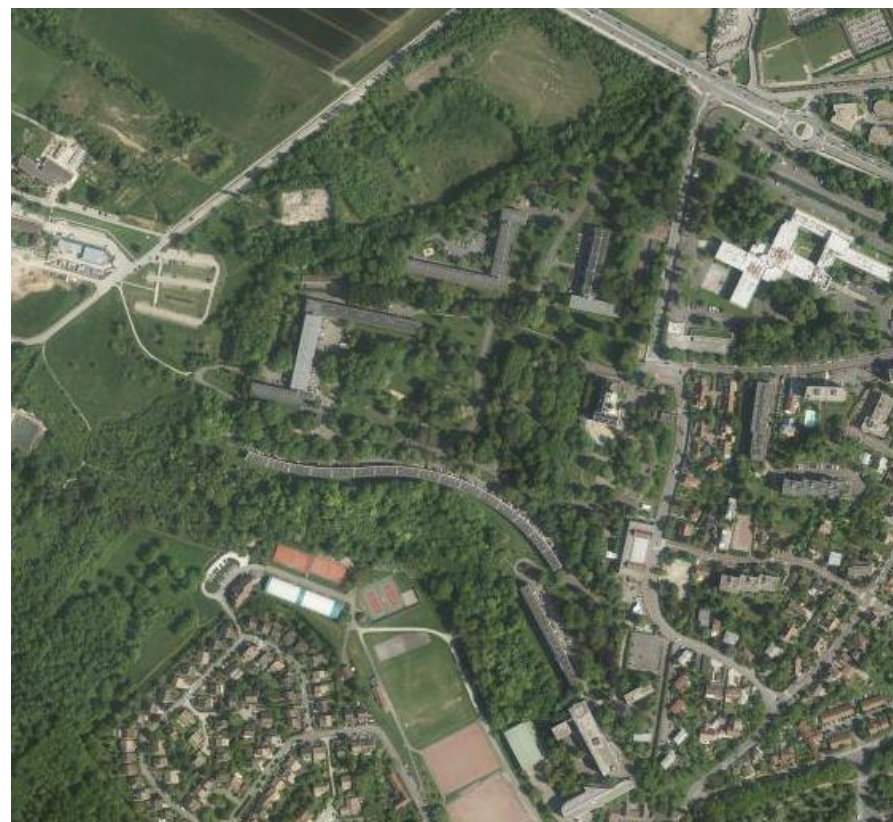
Le site très largement boisé est à protéger et valoriser au titre des espaces verts dans le SDRIF approuvé en 2013 d'une part et au titre des lisières du massif boisé de plus 100 hectares qui le borde au sud d'autre part.

### 2. OBJECTIF DE L'OAP

L'objectif de cette O.A.P. est de permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements dans la partie nord du site, en partie en lieu et place des box de stationnement, tout en mettant en valeur et en protégeant le caractère paysager remarquable du site.

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°2

Source : Géoportail



## 3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 3.1. Programme

Le programme portera sur environ 180 logements favorisant le parcours résidentiel.

Le stationnement sera réalisé en sous-sol. Le programme prévoira des places supplémentaires en remplacement des boxes de stationnement supprimés.

### 3.2. Composition urbaine et paysagère

L'organisation spatiale des bâtiments tiendra compte de la composition d'ensemble du bâti actuel et s'attachera à préserver au maximum les arbres existants.

### 3.3. Desserte et liaison

La desserte des nouveaux programmes se fera depuis les voies existantes. Dans le cas de création de voies et/ou de cheminements nouveaux, ils seront judicieusement dessinés afin de réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.

### 3.4. Environnement

Le projet d'aménagement portera une haute ambition de durabilité et de qualité en s'inscrivant dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles, tant dans la construction du bâti que dans l'aménagement de ses abords, en lien avec les continuités et espaces naturels présents au sein et à proximité du site.

#### Espaces extérieurs

Tous les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles (entrées de bâtiments, parvis...) seront perméables.

Les noues seront paysagées, avec la plantation d'essences végétales adaptées à l'hydromorphie attendue des sols et la création de pentes douces accessibles pour la faune sur au moins un côté (pente maximale 3/2).

#### Constructions

Les constructions privilégieront l'utilisation de matériaux biosourcés et à faible impact carbone.

Afin de conforter le corridor écologique identifié au SRCE IDF en bordure ouest du site, des zones constructibles à exigence renforcée sont cartographiées. Dans ces zones à exigence renforcée :








- Toute nouvelle opération devra justifier d'une surface de pleine terre supérieure ou égale à 40 % de la surface totale de l'unité foncière.
- Toutes les toitures seront de manière privilégiée végétalisées sur a minima 70 % de leur surface. La végétalisation sera qualitative avec a minima 6 essences plantées différentes et une hauteur de substrat de 15 cm minimum.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°3  
Source : Agence KR



**LEGENDE**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Exigence environnementale renforcée
-  Bâti à supprimer
-  Noue paysagère à créer
-  Espace boisé à préserver
-  Préserver et conforter les continuités écologiques

## O.A.P. N°4 : RU DE BUZOT – RN13

### 1. SITUATION ET CONTEXTE

Le rû de Buzot, largement canalisé, n'est encore que peu perceptible et la RN 13, qui s'est en grande partie implantée dans la vallée du rû, constitue une coupure nord-sud importante dans la ville.

Cette O.A.P. couvre donc un vaste périmètre qui s'étend depuis l'opération du rû de Buzot, dite rû de Buzot 1, à l'ouest, du viaduc du Val Saint-Léger de la voie ferrée jusqu'à la place Aschaffenburg au nord-est de la RN13. Il intègre le secteur des Sources et la cité Caraman au nord du boulevard de la Paix et le secteur de la sous-préfecture au sud de la RN13.

Les nouvelles opérations de logements implantées le long du rû comprennent un aménagement spécifique du traitement de leurs abords pour permettre, autant que faire se peut la renaturation du rû. Aujourd'hui la ville entend poursuivre dans cette voie, conformément aux orientations du PADD qui visent notamment à développer la nature en ville et à renaturer le rû de Buzot.

Par ailleurs, le PADD contient également une orientation visant à réduire la coupure nord-sud que constitue la RN 13, que traduit en partie dans cette O.A.P.

### 2. OBJECTIF DE L'OAP

L'objectif de cette O.A.P. est de définir des principes d'aménagement reposant sur la mise en valeur le rû de Buzot et la création d'une liaison « trame verte et bleue », Est-ouest et Nord-Sud de part et d'autre de la RN 13, notamment au travers d'opérations de restructuration urbaine (secteur des Sources) ou de renouvellement urbain (Caraman, sous-Préfecture). Il s'agit également de développer des espaces publics paysagers confortables et sécurisés notamment pour favoriser les modes doux.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°4

Source : Géoportail



## 3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 3.1. Programme

Le programme porte sur les opérations suivantes :

- Restructuration du pôle d'équipements publics du secteur des Sources : conservatoire départemental, gymnase, groupe scolaire, tennis, square public ;
- Consolidation des pôles d'équipements publics, le service des finances publiques d'une part et sous-préfecture/gendarmerie ;
- Opération de renouvellement urbain et création d'une centaine de nouveaux logements sur la cité Caraman ;
- Renaturation du rû de Buzot partout où cela est possible.

### 3.2. Composition urbaine et paysagère

Aménagement paysager qualitatif du boulevard de la paix en « avenue parc » ou « park way », à l'est, depuis le parc situé place Pompidou jusqu'au pont de la voie ferrée, à l'ouest.

Création dans le pôle d'équipements, secteur des Sources, d'un cône de vue vers le centre historique au nord au travers d'un mail ou d'un parc public paysager descendant du boulevard de la Paix vers le rû de Buzot.

Valorisation du paysage des bords du rû de Buzot renaturisé.

Couverture partielle de la RN 13 par un parc paysager de part et d'autre du pont de la rue de Fourqueux.

### 3.3. Desserte et liaison

Création d'un chemin piéton depuis le boulevard de la Paix descendant jusqu'au rû de Buzot sur le site des équipements, secteur des Sources permettant de rejoindre la cité Caraman.

Création d'une passerelle piétonne au-dessus de la RN 13 dans le prolongement de la rue sainte Catherine.

Déplacement de la rue Bonnemain sur le site de la CAF pour un débouché face à l'impasse rue Sainte Catherine, réduisant ainsi les conflits d'usage au sortir du pont de la rue de Fourqueux et dégageant des emprises foncières plus confortables le long de la RN 13.

### 3.4. Environnement

A l'échelle de la vallée du rû, la création d'un corridor écologique s'appuie sur les dispositions suivantes :

- La continuité de la pleine terre et de la trame herbacée sera assurée dès que possible pour favoriser le déplacement de la petite faune.
- La continuité des houppiers des arbres à l'âge adulte herbacée sera assurée dès que possible pour favoriser le déplacement des espèces volantes.
- Les essences végétales plantées proposeront des abris et une ressource alimentaire adaptée aux espèces présentes à Saint-Germain-en-Laye.

Les berges du rû du Buzot seront plantées d'essences adaptées à l'hydromorphie du sol (système racinaire en particulier). Dans la mesure du possible, des pentes douces seront recrées (pente maximale 2/1), avec une végétation étagée : strate herbacée à proximité du rû puis arbustive et arborée en s'éloignant.

Les places à réaménager devront comporter a minima un arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup>, avec une diversité d'essences végétales. Les pieds d'arbres seront en pleine terre et végétalisés (strates arbustive et herbacée) sur a minima 2 m<sup>2</sup>.

Les alignements d'arbres sur rue présenteront une diversité d'essences végétales (a minima 3 par rue). Les pieds d'arbres seront en pleine terre et végétalisés sur a minima 1,5 m<sup>2</sup>.

Toutes les eaux pluviales seront gérées via des ouvrages paysagers à ciel ouvert accessibles à la petite faune (pente maximale 3/2) et plantés d'une végétation adaptée à l'hydromorphie attendue des sols. Une mise en connexion de ces ouvrages sera recherchée (création d'un réseau d'ouvrages).

Dans tous les aménagements, les revêtements de sol seront perméables.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°4

Source : Agence KR

