

Plan local d'urbanisme

De nouveaux projets prennent vie

Un an après le vote du Plan local d'urbanisme (PLU) par le conseil municipal, beaucoup de nouveaux projets sont apparus qui témoignent du dynamisme retrouvé de notre ville.

Les besoins des familles mieux pris en compte

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, en novembre 2005, six cent cinquante-sept dossiers de demande d'autorisation et d'utilisation des sols ont été déposés en mairie, dont cent vingt-sept demandes de permis de construire. La moitié de ces demandes de permis de construire n'aurait pas pu voir le jour sans le PLU. Des chiffres en hausse significative : + 40 % de demandes de permis de construire accordés par rapport à la même période de l'année précédente. Beaucoup de difficultés rencontrées par les jeunes ménages saint-germanoïses à l'occasion de l'agrandissement de la taille de leur foyer ont pu être réglées.

Par exemple, rue d'Hennemont, une famille avec quatre enfants, aujourd'hui trop à l'étroit dans 108m², va construire quatre nouvelles pièces grâce au PLU. La superficie totale de la maison sera portée à 242m² sur une parcelle de 330m².

Autre exemple d'amélioration du cadre de vie, rue Victor-Hugo, avec ce couple de cinq enfants. Leur maison pourra être surélevée à 5 mètres, autorisant une extension de 30 m² pour cette maison de 163m² (article 7.3 du PLU).

La relance du logement social

La mixité sociale et entre les générations est au cœur de notre PLU.

Permettre le plus possible, malgré une grave pénurie foncière qui alimente la hausse des prix, à nos jeunes de rester à Saint-Germain justifie une vigoureuse relance du logement social (sous le double aspect du logement locatif à loyers inférieurs au coût du marché et de l'accession sociale à la propriété).

PROJET MAISON VERTE



À l'angle de la rue Saint-Léger et de la rue des Lavandières, bientôt de nouveaux logements. En haut : vue depuis la rue Saint-Léger. En bas : l'insertion dans le site.

Quatre opérations sont ou vont être lancées prochainement :

- Rue Saint-Léger, la Ville, propriétaire d'environ 10000m², va procéder à leur aménagement en y faisant construire des immeubles de logements dans une véritable "cité jardin" (opération de la "Maison Verte").

Il est prévu de construire cent soixante logements : cent logements locatifs sociaux ; trente logements en accession sociale à la propriété ; trente logements en accession libre.

Les futurs immeubles répondront aux critères de Haute qualité environnementale (HQE). Cette démarche tend à améliorer la durabilité de la construction, mais aussi le fonctionnement quotidien des immeubles (choix des matériaux, orientation des bâtiments, mode de chauffage, récupération des eaux pluviales...).

Le projet retenu affiche une cohérence globale, sans distinction de la qualité sociale ou libre des logements, et son intégration dans le site est particulièrement soignée.

L'aménagement autour des immeubles mettra en scène la source

de Bouvet dans le cadre de la mise en valeur paysagère du site.

- Toujours rue Saint-Léger, plus à l'ouest, dans le cadre de la mise en valeur du ru de Buzot, trente logements en accession sociale à la propriété (dont douze à caractère "très social") et trente logements sociaux seront construits. Il s'agira de maisons de ville accolées avec jardin privatif ou espace vert (*lire en page 4*).

- Cent cinquante à deux cents logements, dont cent logements sociaux, verront également le jour dans le quartier de la Grande-Ceinture, sur des "franges ferroviaires".

- Par ailleurs, vingt logements sociaux seront intégrés à une opération privée de dix-huit maisons rue de Fourqueux.

20% de logements sociaux

Une des dispositions du PLU prévoit que tout nouvel ensemble de plus de cinq logements intègre 20 % de logements sociaux, comme cela sera le cas rue Félicien-David, dans un ensemble en cours de construction de trente-six appartements, du studio au cinq pièces.

Lorsqu'elles auront déménagé

sur le site du centre hospitalier intercommunal, les cliniques Louis XIV et Marie-Thérèse vont laisser la place à cinquante et un logements en habitat collectif et à neuf pavillons individuels.

Grâce au Plan local d'urbanisme, la Ville de Saint-Germain-en-Laye exerce son droit de préemption dans le centre ancien : rue de Pontoise (sept logements), rue Jouy-Boudonville (sept logements), rue de la République (trois logements). La Ville a également exercé récemment son droit de préemption sur un ensemble immobilier appartenant aux *Charbonnages de France* situé 2^{bis}, rue de Turenne, en vue de la préservation de logements sociaux et de leur classement en type PLS (prêts locatifs sociaux). Ce bien immobilier a été rétrocédé au bailleur social *Le Foyer pour tous*.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye participe également à la réhabilitation et à la mise aux normes de l'habitat social, comme actuellement dans le quartier du Bel-Air avec les quatre cent soixante-neuf logements de l'*Immobilière "3F"*.

Le développement durable intégré au cœur du projet

Vision de notre ville à moyen et à long terme, le Plan local d'urbanisme s'engage en faveur du développement durable, favorisant les projets architecturaux novateurs (maisons en bois, par exemple), économes en énergie (capteurs solaires, géothermie) et utilisant des

matériaux respectueux de l'environnement. Il comporte des recommandations paysagères. Il prévoit de préserver la perméabilité des sols pour un meilleur écoulement de l'eau de pluie.

Certains éléments de paysage, espaces verts ou libres, sont répertoriés comme "Éléments paysagers à protéger" (EPP) en raison de la nécessité de les protéger, de les mettre en valeur ou les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Toute construction, installation ou modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, superficie ou caractéristiques essentielles, est interdite.

Le Plan local d'urbanisme veille à la pérennité de notre forêt en garantissant son classement en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ce qui étend la zone d'inconstructibilité sur une bande de 50m en lisière du massif.

Les logements vacants ou insalubres

Une étude pré-opérationnelle à une éventuelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) vient de faire apparaître qu'il y a moins de logements vacants que prévu à Saint-Germain-en-Laye, notamment au-dessus des commerces, et que notre ville comptait encore de nombreux logements en mauvais état, notamment côté cour.

Sans le nouveau PLU, aucun de ces projets n'aurait pu voir le jour.

PROJET RU DE BUZOT



Dans le cadre de la mise en valeur du ru de Buzot soixante logements sociaux seront construits de part et d'autre du ru remis à l'air libre.

PLU : une vision à long terme

Mis en place par la loi Solidarité et renouvellement urbain, dite SRU, de décembre 2000, le Plan local d'urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui a remplacé le Plan d'occupation des sols (POS).

Le Plan local d'urbanisme précise les règles générales d'utilisation du sol dans la commune. Mais il indique aussi les grandes orientations d'aménagement retenues par la commune. Ce faisant, il oblige à porter un regard global sur la ville, dans une perspective à moyen et à long termes (quinze ans).

PROJETS À LA PLACE DES CLINIQUES



Les bâtiments actuels des cliniques Marie-Thérèse (à gauche) et Louis-XIV (à droite) vont être réaménagés en logements.