

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## CONCERTATION SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE PHASE DE DIAGNOSTIC

--

### SYNTHESE DES ATELIERS PARTICIPATIFS

## 1-RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES MODALITÉS DES ATELIERS

---

### OBJECTIFS DES ATELIERS

- Expliquer le rôle du PLU et ses étapes d'élaboration
- Recueillir le diagnostic /l'avis des habitants sur le fonctionnement actuel de la commune, plus particulièrement sur les thématiques :
  - Habitat et développement urbain ;
  - Mobilités et transports ;
  - Commerces et développement économique ;
  - Ville et nature (protection de l'environnement, et architectural).
- Identifier les sujets sensibles pour la suite de la concertation.

### MODALITÉS DES ATELIERS

#### ▪4 rencontres de 19h à 21h30 :

- Jeudi 26 janvier à la CLEF, 46 rue de Mareil
- Vendredi 27 janvier, maison des projets, place Christiane-Frahier
- Mercredi 1er février, espace Vera, 2 rue Henri IV
- Jeudi 2 février, salle des Rotondes, place des Rotondes

#### ▪ Déroulé synthétique :

- 20 minutes de présentation du PLU et des modalités de travail
- 1h de travail autonome par tables
- 1h de restitution commune / d'échanges

#### ▪Supports :

- Des fiches d'expressions thématiques avec 3 axes :
  - Ce qui fonctionne
  - Les axes d'amélioration
  - Une priorité pour 2025 / 2030
- Des cartes de la ville
- Des post-it / gommettes pour amender / noter les contributions des autres tables

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 - SYNTHÈSE DES AVIS, REMARQUES ET QUESTIONS FORMULÉES

### HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN

#### ▪ Les aspects positifs / à valoriser / à développer :

- L'ensemble des participants estiment que la ville bénéficie d'un **héritage historique particulièrement bien préservé**. Ils insistent sur l'intérêt et l'**efficacité du PSMV** qu'ils souhaitent voir renouvelé.
- Ils soulignent la **qualité du centre-ville** qu'ils apprécient pour son **animation, sa propreté, son harmonie**.
- Le quartier du **Bel-Air** a cité de nombreuses fois en exemple d'un **développement urbain qualitatif**, tourné vers l'avenir tout en respectant l'**identité** de la ville.
- L'habitat social a été qualifié à plusieurs reprises de « **bien réparti** ».
- Le fait que plusieurs zones bien distinctes (zones d'habitat pavillonnaire, zones denses, zones historiques, habitat diffus ou collectif) se complètent **harmonieusement** dans la ville a été souligné à plusieurs reprises.
- « **La qualité dans la diversité** » constitue une formule qui résume bien ces contributions

#### ▪ Les axes d'amélioration :

- **La densification fait débat**, même si la plupart des participants sont pragmatiques quant au besoin de densifier.
- **Le manque de logements accessibles pour satisfaire la demande** issue des jeunes (étudiants, jeunes actifs, primo-accédant), des familles monoparentales et des ménages à revenus modérés **a été abordée à chaque table de chaque atelier**. Ils proposent un rééquilibrage global des surfaces habitables.
- Le souhait d'une **mixité** sociale et générationnelle renforcée a été relativement partagé. Les habitants sont généralement favorables à ce que **25% des logements soient sociaux**, ni plus ni moins.
- La **limitation des hauteurs** des bâtiment pour les futures constructions fait l'unanimité.
- **Les espaces vides** (logements mais surtout bureaux, exemple Banque de France) font l'objet d'une inquiétude relativement partagée : des solutions d'occupation (AirBnB / co-working) doivent être trouvés.
- Les participants ont insisté sur la nécessité de mieux faire **respecter les règles de construction** (quitte à imaginer des moyens coercitifs).

- **Priorité pour 2025-2030** : Encourager une densification raisonnable et modérée qui ne se fasse pas au détriment des habitants de Saint-Germain-en-Laye.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MOBILITES ET TRANSPORTS

### ▪ Les aspects positifs / à valoriser / à développer :

- L'ensemble des participants estiment que la présence du RER A (malgré ses dysfonctionnements) est un atout pour la ville.
- La **piétonisation** du centre-ville est perçue par une grande majorité des participants comme un aspect très positif.
- Le nombre de **parkings** souterrain est un atout.
- Le fonctionnement des **bus en heure de pointe** a été relevé comme à valoriser.

### ▪ Les axes d'amélioration :

Généralement, les participants souhaitent que la mobilité s'améliore par une réduction de la voiture individuelle (sauf aux entrées de ville) mais une amélioration du fonctionnement des transports collectifs, ce qui se pourrait se traduire par : (par ordre d'importance, de redondance dans les contributions)

- La **réorganisation des lignes de bus**, de leur dimension, de leurs horaires (développer les TC électriques).
- La création de **parkings-relais** (par exemple à la piscine avec navette gratuite vers le centre-ville) et l'augmentation des stationnements du centre-ville pour inciter à l'usage des TC (ne fait pas l'unanimité). La **piétonisation généralisée** a aussi été évoquée mais fait débat.
- Une **fluidification** du carrefour Bel-Air / Fourqueux / RN13, des accès au RER et vers le château.
- Des **pistes cyclables** mieux pensées, et continues.
- La couverture de la **RN13** ( avec programme habitat / espaces verts).
- La **réduction des poids lourds** dont la taille est inadaptée aux rues du centre-ville.
- Le développement de la **mobilité partagée** : autopartage, autolib, etc.
- Une **meilleure connexion Nord / Sud**.
- Une meilleure connexion routière avec les **villes voisines**.
- Une révision du plan de **circulation en centre-ville**.

### Des propositions ciblées (plus ou moins réalistes) ont émergé des débats :

Création d'une ligne de bus entre le CHIPS et centre-ville + quartier du château du Val / Agrandissement des trottoirs en centre-ville / Création d'un téléphérique entre le Ru de Buzot et le centre-ville / Création d'un tunnel entre boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny et la Piscine pour soulager le centre-ville / Enterrer le carrefour du Bel-Air.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMERCE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### ▪ Les aspects positifs / à valoriser / à développer :

3 items se dégagent :

- **Les commerces jugés très qualitatifs.** Leur diversité, leur quantité et leur qualité ont été soulignés. Les artisans, les commerces de bouche, les marchés (bien que pas assez nombreux), les restaurants ont été cités comme les « fleurons ». Les loyers pour les entreprises sont jugés attractifs.
- **Le rayonnement** de Saint-Germain-en-Laye grâce aux nombreuses écoles, à Sciences-Po, etc.
- **L'offre culturelle** (cinémas).

### ▪ Les axes d'amélioration :

- **L'offre de transport** pour les entreprises.
- **L'adaptation de l'offre** pour les entreprises aux évolutions du marché du travail : création d'espaces de coworking (évoqué à chaque atelier), de pépinières d'entreprises, de pépinières de boutiques pour attirer les jeunes et les débutants. Une priorité soulignée par les participants : l'accueil des start-up.
- L'amélioration nécessaire de la **signalétique des commerces** a été relevée par plusieurs contributeurs.
- **La dynamisation de certaines zones d'activités** qui souffrent de la vacance des locaux a été partagée et évoquée à chaque atelier.
- **La reconversion du site de l'hôpital** a été jugée comme primordiale pour la réflexion globale sur le PLU (en attente d'information sur les réflexions en cours de la ville).
- L'ensemble des participants estiment que la **présence du RER A** (malgré ses dysfonctionnements) est un atout pour la ville.
- La **piétonisation** du centre-ville est perçue par une grande majorité des participants comme un aspect très positif.
- Le nombre de **parkings** souterrains est un atout.
- Le fonctionnement des **bus en heure de pointe** a été relevé comme à valoriser.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VILLE ET NATURE

### ▪ Les aspects positifs / à valoriser / à développer :

2 items se dégagent :

- **Le patrimoine naturel** : la forêt jugée comme un atout unique pour la ville / le Ru de Buzot, la qualité des espaces verts (bien que leur quantité en centre-ville a été critiquée).
- **Le patrimoine bâti** : le château / l'architecture des immeubles du centre/ la rampe des grottes / le camp des loges. L'idée selon laquelle le camp des loges doit être protégé de tout programme immobilier était partagé par la quasi-totalité des participants.

### ▪ Les axes d'amélioration :

- Le fait d'élargir **le secteur sauvegardé** a été évoqué mais ne fait pas l'unanimité.
- La protection de **l'avenue des Loges** a émergé comme une priorité particulièrement partagée.
- La **protection de la forêt** notamment face aux dépôts sauvages d'ordures a été évoqué à de nombreuses reprises. Des participants insistent sur la nécessité de la création d'une déchèterie.
- **La RN13** est perçue comme une opportunité pour implémenter plus de nature dans la ville (espaces verts / jardins / squares) jugés insuffisants.