

Établissement public territorial

Immeuble Le Luminis

91, rue Jean Jaurès CS 30050

92806 Puteaux cedex

Tél : 01 55 69 31 50

www.parisouestladefense.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 5 juillet 2012

Mis à jour les 28 décembre 2012, 22 août 2013, 6 novembre 2014, 3 février 2017,
5 novembre 2018, 7 février 2020 et 12 juin 2020

Modifié le 17 décembre 2015

Mis en compatibilité le 29 juin 2017 suite à la déclaration de projet n° 1, le
21 novembre 2016 suite au décret n° 2016-1566, modifié par le décret n° 2022-457 du
30 mars 2022 et le 30 juin 2023 suite à l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-87

Modifié par délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial de
Paris Ouest La Défense du 30 mars 2021, du 7 décembre 2023 et du 3 avril 2024.

1 – Rapport de présentation

1.2. 2^{ème} partie : Rapport de présentation



**PARIS OUEST
LA DÉFENSE**

Établissement public territorial

Immeuble Le Luminis

91, rue Jean Jaurès CS 30050

92806 Puteaux cedex

Tél : 01 55 69 31 50

www.parisouestladedefense.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 5 juillet 2012

Mis à jour les 28 décembre 2012, 22 août 2013, 6 novembre 2014, 3 février 2017,
5 novembre 2018, 7 février 2020 et 12 juin 2020

Modifié le 17 décembre 2015

Mis en compatibilité le 29 juin 2017 suite à la déclaration de projet n° 1, le
21 novembre 2016 suite au décret n° 2016-1566, modifié par le décret n° 2022-457 du
30 mars 2022 et le 30 juin 2023 suite à l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-87
Modifié par délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial de
Paris Ouest La Défense du 30 mars 2021, du 7 décembre 2023 et du 3 avril 2024.

1.2.1. Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et justifications du zonage et du règlement



SOMMAIRE

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....3

- 1.1 – Rappel de la chronologie du POS.....4
- 1.2 – Les objectifs du PLU4
- 1.3 – L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion5
- 1.4 – La recherche d'un équilibre dans le projet urbain14

Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU15

- 2.1 - La zone UA.....17
- 2.2 - La zone UC19
- 2.3 - La zone UD21
- 2.4 - La zone UE.....22
- 2.5 - La zone UF.....23
- 2.6 - La zone UM.....24
- 2.7 - La zone UPM.....25
- 2.8 - La zone UL26
- 2.9 - La zone N27
- 2.10 - Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage29
- 2.11 - Le plan des éléments protégés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.....32

Chapitre 3

Les motifs des règles applicables34

- 3.1 - Les motifs généraux.....34
- 3.2 - Les zones urbaines35
- 3.3 - Les zones à urbaniser.....79
- 3.4 - Les zones agricoles79
- 3.5 - Les zones naturelles et forestières79

Chapitre 4

Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement.....84

- 4.1 – Le maintien et la protection des composantes paysagères84
- 4.2 – La préservation et l'amélioration des formes urbaines86
- 4.3 – Les effets sur la qualité de l'air et les mesures pour limiter les pollutions et nuisances87
- 4.4 – Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures pour limiter les pollutions.....88
- 4.5 – La prise en compte des risques88
- 4.6 – Les effets sur l'économie89
- 4.7 – Les effets sur la démographie.....91
- 4.8 – Les effets sur les équipements91

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Saint-Cloud, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).

La politique urbaine de Saint-Cloud s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- le nouveau projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine approuvé le 26 novembre 2009;
- le Plan Local de l'Habitat Cœur de Seine approuvé par le Conseil communautaire en date du 21 janvier 2009 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000 ;
- la charte de l'environnement issue de la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1^{er} mars 2005.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation au chapitre V.

1.1 - RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Cloud a été établi dans le cadre de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, en application du Code de l'Urbanisme. Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Cloud a été approuvé en 1973.

Le POS a ensuite fait l'objet d'une révision approuvée le 14 juillet 1999, suivie de plusieurs modifications en 2002, 2003 et 2004, et a été annulé suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'appel de Paris en date du 7 décembre 2006.

Par délibération en date du 30 juin 2007, le Conseil Municipal a de nouveau approuvé son Plan d'Occupations des Sols en reprenant l'ensemble les objectifs de la révision du POS de 1999 et en y adjoignant les trois modifications advenues depuis lors.

Les principaux objectifs du POS approuvé le 30 juin 2007 étaient :

- de stabiliser la population à environ 28 600 habitants, ce qui implique la construction de 65 logements par an en moyenne,
- de maintenir les emplois au niveau qui avait été recensé par le Schéma Directeur du Val de Seine pour 1990, ce qui implique la réalisation d'environ 5 250m² de surface de plancher de bureaux et d'activités par an,
- de poursuivre un effort particulier en faveur du logement social dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce document a ensuite été modifié le 4 juin 2009 pour permettre la restructuration du « Centre Hospitalier des Quatre Villes ».

1.2 - LES OBJECTIFS DU PLU

La délibération en date du 5 février 2009 a prescrit la révision du POS selon la procédure d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme. Les objectifs, fixés dans la délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- de faciliter les déplacements de proximité en privilégiant l'accès aux transports en commun et les circulations douces (piétons et cycles),
- de développer les secteurs situés à proximité des grands équipements publics afin de créer une dynamique de centre ville propice aux commerces de proximité et à la vitalité de ce quartier,
- de s'assurer de la parfaite cohérence avec la procédure d'Agenda 21 qui va être mise en place sur la ville,
- d'adapter le plan de zonage et les règlements correspondants pour améliorer la qualité de l'urbanisme, permettre l'évolution des équipements en fonction des nouveaux besoins de la population et faciliter l'évolution du bâti existant,
- de permettre la mise en œuvre du PLH adopté par le conseil communautaire de Cœur de Seine le 21 janvier 2009 et le conseil municipal du 18 décembre 2008, en respectant les principes du SCOT du Syndicat Coteaux Val de Seine.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1^{ère} partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.3 - L'ÉLABORATION DU PADD A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première partie du rapport de présentation. L'élaboration du PADD a également pris en compte les nombreux projets communaux, intercommunaux et régionaux qui, compte tenu de leur importance, dessinent l'avenir de la commune.

Pour l'avenir, la ville compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie résidentiel et convivial. L'objectif principal du PADD est de renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint-Cloud s'est orienté depuis quelques années vers des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes. C'est dans ce contexte de renouvellement de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite d'un renouvellement urbain maîtrisé et l'adaptation des constructions existantes ; la préservation patrimoniale restant intégrée dans sa politique de développement.

Ce renouvellement urbain, mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, en cohérence avec la démarche de l'Agenda 21 engagée par la Ville.

Il s'agit entre autre de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la mise en oeuvre d'une nouvelle politique de déplacements.

Le projet de ville se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Poursuivre l'équilibre de son développement avec une croissance maîtrisée de son habitat
- Mobiliser et développer le potentiel économique du territoire
- Développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Poursuivre la préservation du cadre de vie
- Améliorer durablement le cadre de vie en favorisant et en incitant les démarches environnementales

↳ 1er objectif : Poursuivre l'équilibre de son développement avec une croissance maîtrisée de son habitat

Au dernier recensement de 2009, la population clodoaldienne est estimée par l'INSEE à 29 726 habitants. Après une période de forte croissance entre 1962 et 1968, la population de la ville s'est stabilisée aux alentours de 28 000 habitants avec néanmoins une diminution préoccupante entre 1990 et 1999. Depuis cette date, grâce au dynamisme naturel de la population et au regain d'attractivité de la commune, la ville retrouve son équilibre autour de 30 000 habitants.

Cette évolution s'explique par les opérations de renouvellement urbain, réalisées sur le territoire et par la composition du parc immobilier, constitué d'un nombre important de 3 pièces et plus (71,9 % contre 63,2 % pour le département) en 2006.

Selon le diagnostic, leur nombre a progressé de + 9,0 % par rapport à 1999 et parallèlement la part des familles nombreuses (4 personnes et plus) est restée stable. Dans le même temps, les résidences principales de petites tailles (une et deux pièces) ont vu leur nombre diminuer de 3,2 %, alors que la part des petits ménages (1 à 2 personnes) a augmenté. Les familles monoparentales sont celles qui ont enregistré la plus grande progression : + 11,1 % entre 1999 et 2006.

La politique de logements et d'équipements doit permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune et de s'ancrer socialement sur le territoire.

L'objectif municipal à l'horizon 2020 est de maintenir la population à un seuil de 30 000 habitants et de favoriser l'accès au logement. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au desserrement est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

La ville ne dispose pas de réserves foncières, et c'est dans ce contexte où le foncier est rare qu'elle doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de reconstruction de la Ville sur elle-même, sur des secteurs de projet opérationnels en association notamment avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92).

Le PLU traduit ce choix par le biais de périmètres d'étude inscrits au plan de zonage et du règlement. Ceux-ci sont localisés plus particulièrement sur le quartier Pasteur – Magenta, pour y développer de nouvelles centralités en favorisant une mixité fonctionnelle :

- sur le secteur opérationnel République/Coutureau (reconduction de la zone UA),
- sur le secteur opérationnel Joséphine/Gounod (reconduction de la zone UA),
- sur le secteur opérationnel de la Source (reconduction de la zone),
- sur le secteur Pasteur/Porte Jaune (reconduction de la zone UC dans la poursuite de l'aménagement de la ZAC du même nom,
- sur le secteur situé 8 à 16 rue Gounod (reconduction de la zone UA).

Pour les mêmes raisons par le biais d'un classement en zone UA, il est favorisé un renouvellement urbain et une mixité des fonctions à proximité des gares, de manière à faciliter la mobilité et à favoriser une politique de proximité. Le PLU traduit ce choix sur les secteurs suivants :

- le long du boulevard de la République au niveau du Parc des Tourneroches,
- le long du boulevard de la République jusqu'à l'alignement du marché,
- le long de la rue Marius Franay dans la proximité de la nouvelle unité paysagère, constituée par le paysagement du talus du tramway,
- en centre ancien le long de la rue Hébert jusqu'au Parc de Saint-Cloud.

Ces objectifs résidentiels s'inscrivent en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat actuel, (Cf. partie socio-économique du rapport de présentation).

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du POS est globalement inchangé (zones UC et UD). Leurs règles sont également poursuivies dans leur globalité car elles favorisent même dans la zone pavillonnaire UD, l'implantation de petits collectifs bas, avec un souci de préserver les espaces paysagers. Une densification significative du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants. Parallèlement, afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement de des zones permet outre le renouvellement du tissu urbain, l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. La réponse aux besoins résidentiels des habitants passe, également pour une part, par l'organisation de la capacité d'adaptation du parc existant. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter les performances énergétiques des constructions.

Le PLU desserre également l'encadrement des conditions d'implantation des constructions sur la parcelle.

La préservation patrimoniale reste toutefois intégrée dans la politique de développement communal, puisque l'article 5 est maintenu sur les secteurs du Parc de Montretout et des Coteaux, compte tenu de leur intérêt paysager et historique. Les règles d'urbanisme régissant cette zone visent à faire perdurer l'ambiance résidentielle de ces quartiers tout en maîtrisant les éventuels regroupements parcellaires qui, dans le cas contraire, aboutiraient à la réalisation d'opérations inopportunes modifiant le cadre paysager, par des volumes trop importants.

Le PADD exprime également la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population. Pour cela, le PLU reconduit d'une part, les emplacements réservés qui ne sont pas encore réalisés et prévus dans le cadre du POS. Il les complète par l'inscription d'un nouvel emplacement réservé au niveau de la rue du Mont Valérien, avec pour objectif la réalisation d'un nouvel équipement socio-culturel et de loisirs.

Au-delà de ces objectifs résidentiels et démographiques à court terme, le site de la caserne Sully et quelques parcelles de la rue Dailly limitrophes à la place Clémenceau constituent une réserve foncière intéressante. Les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de constituer de nouvelles continuités urbaines et paysagères, intégrées au reste de la ville.

Sur ce secteur a été instaurée une servitude au titre de l'article L.123.2a du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet à la ville, sur une période de 5 ans maximum, de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation.

Concernant le logement social, la ville a considéré cet objectif comme prioritaire, et le développement du parc social est passé de 10% en 1990 à 15,8% au 1^{er} janvier 2009. L'intention municipale est d'atteindre à l'horizon 2015, l'objectif des 20% fixé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.).

Afin d'atteindre cet objectif, la ville a conclu un contrat de mixité sociale avec l'Etat et s'est engagée à mettre en œuvre une série d'actions (Cf. PADD).

Dans le cadre du PLU, pour favoriser la mixité sociale en application de l'article L 123-1-5 16^e, il est intégré en cas de réalisation d'un programme de logements, que 25% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux dans les secteurs définis au document graphique (dits secteurs de projet). Par ailleurs, en faveur du logement social, il est intégré un dépassement de COS de 25% sur l'ensemble du territoire et de 30% sur les secteurs de projet. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au pourcentage de logements sociaux de l'opération. Le souhait de la Ville reste une répartition géographique équilibrée et diffuse du logement social, sur le territoire.

↳ 2^{ème} objectif : Mobiliser et développer le potentiel économique du territoire

Saint-Cloud est une ville attractive pour les entreprises et possède un tissu économique, essentiellement tertiaire qui s'est renouvelé. Environ une entreprise sur trois au 1er janvier 2007 a été créée, il y a moins de 10 ans. Les plus grandes entreprises sont essentiellement implantées en bord de Seine et dans l'ensemble des Bureaux de la Colline, tandis que les PME/PMI sont plutôt réparties sur l'ensemble de la ville.

Le taux d'emploi est satisfaisant puisqu'il est de 1,28 et la ville souhaite le consolider. Même si la structure des emplois locaux est relativement proche de celle des actifs de la commune ayant un emploi, seulement 20,7 % de ces actifs travaillent à Saint-Cloud ce qui engendre d'importants déplacements quotidiens.

C'est la raison pour laquelle, la ville poursuit ses initiatives dans le cadre du PLU pour favoriser la création d'entreprises nouvelles sur le territoire. Il s'agit d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois.

De nouvelles délimitations des zones UF à vocation d'activités ont été dessinées sur le plan de zonage, en bords de Seine, à proximité des transports en commun et dans la proximité des pôles de quartier.

Essentiellement tertiaire, le tissu économique est composé en grande partie de surfaces de bureaux. L'un des deux grands pôles d'accueil de ces surfaces est constitué par les Bureaux de la Colline, dont la modernisation répondant aux critères du développement durable constitue un enjeu majeur pour perpétuer, voire amplifier l'attractivité économique de la commune.

Le périmètre d'étude instauré sur le secteur Sully favorisera également ce type d'actions et d'exigence d'aménagement.

Sur les zones résidentielles, le PLU généralise le principe de mixité des fonctions dans le règlement notamment pour les constructions à usage de commerce et d'activités. La compensation de la tertiarisation de l'activité est recherchée, en veillant à une bonne insertion dans l'environnement. Il s'agit, pour la Ville de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, de consommation et de travail.

L'offre commerciale de Saint-Cloud est composée d'environ 320 cellules de commerces et de services, ce qui représente une densité relativement faible.

Par ailleurs, le diagnostic a révélé une forte dispersion et une faible lisibilité, puisque 25% des commerces ne sont pas localisés sur les 9 pôles commerciaux du territoire. L'offre commerciale, représentée à près de 20% par les services en agence et des cellules de petite taille, ne correspond pas à la demande des Clodoaldiens. Afin de la pérenniser et d'insuffler un nouvel élan économique, la ville a mis en place divers outils : un Droit de Prémption Commercial et un FISAC (Fonds d'Intervention pour les services, l'artisanat et le Commerce), un règlement de Publicité d'enseignes et de Pré-enseignes et une charte de devantures.

Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. La zone UA est redéployée sur les pôles de quartier. L'incitation à l'implantation commerciale, sur ces secteurs les plus centraux par un COS incitatif, est reconduite.

Par ailleurs, le PLU renforce le maintien commercial et artisanal sur les axes les plus centraux et le long des corridors du tramway, repérés au plan de zonage. Sur ces linéaires, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce ou à l'artisanat.

Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

Cette disposition s'inscrit dans la logique du droit de préemption sur les baux commerciaux institué par la ville.

L'installation des commerces, des services et des activités est également favorisée par des normes de stationnement plus souples. Pour les petites cellules inférieures à 200 m² de surface de plancher, il n'est plus imposé de places de stationnement. Une place aux aires de livraison est accordée dans le cadre de surfaces commerciales et artisanales supérieures à 300m² de surface de plancher.

↳ 3ème objectif : Développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile

Le territoire de Saint-Cloud, très attractif tant sur le plan économique que sur celui des loisirs, génère de nombreux déplacements et reste un lieu de transit important. Aux heures de pointe, le réseau secondaire est saturé, notamment sur les RD 180/180A, le boulevard de la République et la RD 907.

Face à cette saturation, des alternatives à l'automobile ont été mises en place par la Ville, pour maîtriser la circulation de transit et rendre la vie de ses quartiers plus paisible.

Des actions pour dissuader le trafic de transit et améliorer les conditions de déplacements sur le territoire sont menées depuis quelques années. L'objectif recherché est de donner une plus juste place aux déplacements doux, en développant l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile – travail, en sécurisant les voies et en rapprochant les habitants du centre ville, des espaces centraux et paysagers et des équipements publics.

La Ville a développé quelques itinéraires de circulations douces, malgré un relief marqué qui rend difficiles les franchissements entre les bords de Seine et le plateau. Elle a également mis en place des « zones 30 », un réseau de circulation automobile en sens unique, installé des abris vélos, et mis en œuvre une politique de stationnement, pour éviter les voitures « ventouses » et encourager l'utilisation à d'autres modes de déplacement.

La démarche du PADD est de poursuivre ces actions. Pour assurer une meilleure régulation du trafic automobile sur l'ensemble du territoire, la Ville entend poursuivre les actions suivantes :

- Réétudier l'accès à l'A13 pour désengorger l'axe Rhin-et-Danube, place Georges Clémenceau ;
- Réaménager la place Georges Clémenceau et le pôle multimodal (dans la zone de projet liée au développement du Grand Paris) pour faciliter l'accès au Domaine national de Saint-Cloud et favoriser la cohabitation entre voitures, cyclistes et piétons. C'est également la raison pour laquelle, le document graphique du PLU intègre un périmètre de servitude au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme sur la place Clémenceau, la caserne Sully et les entrées du Domaine national ;
- Dissuader le transit en favorisant dans le cadre du PLU la requalification attendue de la Voie Rive Gauche de Seine (VRGS - D7) avec l'inscription d'Emplacements Réservés ;
- Réduire la largeur des voies de circulation au profit des circulations piétonnes et cyclistes notamment sur les RD 180/180A, le boulevard de la République et la RD 907 avec l'inscription d'Emplacements Réservés.

Il est prévu la création de nouvelles liaisons douces, corridors paysagers permettant des liaisons fonctionnelles notamment celle de la trame verte et bleue du territoire par les actions suivantes :

- valorisation du réseau de sentes piétonnes pour relier les différents espaces verts entre eux,
- création d'un maillage doux sur le plateau résidentiel,
- possibilités d'aménagement de zones de circulations partagées dans le centre-ville (rue Lauer, place du Pas, place de la Mairie) et dans les zones fortement commerçantes (nouvelle voie dans le secteur de la rue Gounod et du marché de Montretout) et la rue Coutureau,
- poursuite des liaisons piétonnières et cyclables avec les communes limitrophes,
- intégration du plan départemental des circulations douces et du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée,
- intégration de l'usage de la bicyclette électrique,
- achèvement du rabattement des vélos sur les gares, avec la création de stationnement pour les deux-roues.

L'objectif municipal est également de mettre en relation ce réseau de cheminements doux dans la continuité des projets de transport en commun, dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité. Ceux qui concernent Saint-Cloud sont les lignes 126 et 467 du Mobilien, le prolongement du tramway 2, le futur métro du Grand Paris avec une gare prévue à Saint-Cloud permettant la liaison entre le réseau transilien et le métro parisien ainsi que des liaisons plus directes et plus rapides d'une banlieue à l'autre.

La présence d'équipements et de polarités commerciales dans les quartiers permet de limiter les besoins en déplacements au quotidien. Certains équipements doivent évoluer et s'adapter aux besoins de la population pour continuer à jouer leur rôle de service de proximité, ce que prévoit le PADD. Les polarités commerciales sont protégées au PLU.

L'objectif est de maintenir une mixité de fonctions et d'imposer la conservation des locaux commerciaux et artisanaux.

Compte tenu des difficultés de stationnement, la ville a mis en place une politique de stationnement privilégiant le stationnement résidentiel en lui donnant la priorité sur la voie publique à faible coût et en le limitant à 2h à proximité des pôles d'animation (commerces, équipements, gares, activités, etc.) ; l'objectif étant de lutter contre le stationnement des voitures ventouses dans les quartiers résidentiels et au centre ville.

Le stationnement constitue l'un des outils de la maîtrise de la circulation. Pour cela, la ville envisage la création d'une offre de stationnement, notamment à proximité des gares, avec l'instauration d'un Emplacement Réservé en vue de la réalisation d'un nouveau parc de stationnement, en liaison avec l'aménagement de la VRGS.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions dans les zones urbaines renforcera les pôles d'animation et ainsi contribuera à la réduction des déplacements automobiles.

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux :

- intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés dans les constructions nouvelles,
- dissuade le stationnement sur le lieu de travail au profit des transports en commun en réduisant les normes de stationnement dans un rayon de 300 m autour des gares,
- supprime les normes de stationnement pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200m².

↳ 4ème objectif : Poursuivre la préservation du cadre de vie

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière en termes de qualité urbaine sur des secteurs vieillissants ou devenus obsolètes. Ils sont principalement situés aux portes et sur les linéaires de traversée du territoire, à proximité des pôles de transport.

L'enjeu est de maintenir la population dans ces îlots vieillissants en favorisant l'accès au logement et en adaptant l'offre aux besoins actuels et futurs, notamment sur les secteurs de projet repérés au document graphique du PLU.

Des actions de renouvellement urbain sont également envisagées sur les secteurs suivants dans le cadre du PADD et sont traduites par un nouveau zonage dans le cadre du PLU :

- la place Clémenceau et l'intégration de la Caserne Sully au reste du territoire, avec un périmètre de projet dont le but du réaménagement est d'apporter une image contemporaine du territoire et de trouver des adaptations aux déplacements piétonniers et cycles,
- quelques secteurs hétérogènes, situés dans la continuité de la pépinière d'entreprises avec un nouveau zonage UF,
- la rénovation urbaine pour rapprocher et animer les deux « rives » du boulevard de la république par un classement en zone UA.

Si la ville de Saint-Cloud est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

Dans le cadre de la phase diagnostic, une présélection de 90 bâtiments remarquables a été réalisée à l'appui d'un inventaire architectural, effectué entre 2006 et 2008. Celui-ci répertorie environ 320 constructions ou éléments de construction sur l'ensemble de la ville, représentatives soit d'un style architectural remarquable, soit des différentes vagues de construction de la ville.

De cet inventaire, 30 bâtiments ou éléments de construction ont été sélectionnés par une commission composée de quatre architectes mandatés par le Maire de Saint-Cloud, dont l'Architecte des Bâtiments de France et l'adjoint du directeur du CAUE des Hauts-de-Seine, pour une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Après information auprès des propriétaires, sept ont décliné cette proposition et donc au final, 23 bâtiments ou éléments de construction, dont la liste est jointe en annexe du règlement, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.123-1 -5 7° du Code de l'Urbanisme.

Le diagnostic environnemental illustre l'aspect verdoyant de la commune. Le territoire communal est couvert à plus de 70 % d'espaces verts très variés (dont presque 50 % par le Domaine national de Saint-Cloud) qui en font un milieu de biodiversité remarquable : parcs, jardins publics, squares, auxquels on peut ajouter les stades et les jardins privés.

Grâce à cet environnement, Saint-Cloud est la seule ville du département des Hauts-de-Seine à offrir 110 m² d'espaces verts publics par habitant.

La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conserver cet écrin vert de l'urbanisation de Saint-Cloud et de consolider sa place dans la ville, tout en permettant la valorisation des activités ludiques (aires de jeux, sport ou encore culture,...), de promenade ou technique.

Pour cela, la protection de cette biodiversité par le biais de divers outils et servitudes (zonages N ou UL, Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, ...) a été particulièrement étudiée dans le cadre du PLU.

Dans le cadre du PLU, la zone N à Saint-Cloud couvre uniquement la partie Sud du Domaine National de Saint-Cloud. Elle est en effet classée en « bois et forêt » au SDRIF de 1994 et en « espace vert » au SCOT des Coteaux et du Val de Seine, car elle constitue un vaste poumon vert qui contribue également à l'image et au charme du territoire.

Les espaces naturels boisés qui composent ce secteur doivent faire l'objet d'une protection forte, du fait de « la fragilité des milieux et/ou de leurs lisières ». Leur pérennité suppose l'interdiction de toute construction.

Se superpose ainsi à leur classement en zone N, la protection Espace Boisés Classés qui interdit tout défrichement, et où les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Le PLU introduit un nouveau type de zonage dit « UL » qui s'applique particulièrement bien pour les espaces paysagers évoluant dans les tissus urbains et ayant une destination principalement ludique. Dans ces zones UL, les règles d'urbanisme sont assorties d'une constructibilité limitée, à l'exception du Parc de Saint-Cloud et du domaine des Tourneroches où les constructions sont uniquement autorisées dans la limite nécessaire à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes permettant de garantir dans de bonnes conditions les activités de loisirs et la qualité de la voirie.

Le PLU supprime ainsi les EBC du POS inscrits dans les secteurs urbains de Saint-Cloud. Cette protection forte constitue souvent une réelle contrainte aux secteurs couverts par ce type de servitude, pour notamment permettre la valorisation et/ou le développement de leur accessibilité, de leur entretien, ou encore de leur pérennité (par exemple le remplacement des arbres dont l'état phytosanitaire pose problème,...). Le bien fondé de ce type d'outil se pose véritablement pour ces EBC situés dans les secteurs urbains (parcs et jardins publics, cœurs d'îlots paysagers,...).

Cette servitude est remplacée par le dispositif de l'EVP (Espace Vert Protégé), qui relève de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (protection d'éléments de paysage). Des prescriptions imposant leur protection sont apportées au règlement.

Afin de consolider la place des espaces verts au sein des quartiers, le PLU classe également au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables du Cadastre Vert repérés aux documents graphiques 5.3 et 5.4.

Le PLU réaffirme les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement.

↳ 5ème objectif : Améliorer durablement le cadre de vie en favorisant et en incitant les démarches environnementales

La ville a axé son PADD sur l'intégration de démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.

Par rapport à cet objectif, la ville a engagé des actions notamment avec la mise en place d'un Agenda 21, de manière à inciter les habitants aux démarches environnementales.

Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU par l'intégration des orientations du Schéma Départemental d'Assainissement pour limiter le ruissellement, l'imperméabilisation et prendre en compte les contraintes de rejet.

De même, des dispositions à la rétention des eaux de ruissellement sont intégrées. Le maintien d'espaces verts perméables permet de diminuer autant que possible les volumes de ruissellement et la mise en place de techniques alternatives de ruissellement permettra également de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.

L'un des objectifs de l'Agenda 21 est de considérer l'eau comme une ressource rare. Ainsi des moyens d'actions sont incités pour développer les dispositifs de récupération d'eau de pluie, réaliser un diagnostic afin de déterminer son taux de rendement et localiser précisément les fuites.

Il s'agit également de respecter le fleuve et d'en valoriser ses abords. La Ville entend étudier les possibilités de raccordement des bateaux logements au réseau d'assainissement de la commune. Par ailleurs, dans le cadre de la restructuration de la VRGS au profit des voies douces, le PLU favorise à ses abords le développement d'usages à vocation d'activités, de bureaux, de loisirs et de sports....

La ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, poursuit son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU par les actions suivantes :

- Poursuite de l'interdiction d'implanter les activités les plus nuisantes
- Généralisation du principe de mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines du territoire, à l'exception de la zone d'activités (UF) et de la zone d'équipements (UE)
- Conservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Renforcement des obligations en matière d'espaces verts (pleine terre), prise en compte des espaces verts en terrasse et toitures végétalisées
- Option de clôtures végétales et mise en place de liaisons douces végétalisées pour organiser une continuité écologique entre les différents espaces verts du territoire
- Préservation des espaces verts existants
- Introduction de supplément de COS autorisé pour les constructions à haute performance énergétique (article L.128-1 du code de l'urbanisme)
- Disposition permettant l'implantation de saillies, balcons, la pose de matériaux d'isolation extérieure des façades visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique
- Obligation de prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- Limitation des débits des rejets des eaux pluviales
- Dispositions visant à favoriser les déplacements doux :
 - o Obligation de créer des locaux cycles et poussettes dans les ensembles collectifs
 - o Réduction des normes de stationnement dans un rayon d'environ 300 mètres autour d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP,
- Disposition visant à favoriser le commerce de proximité le long des axes commerciaux référencés au document graphique.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particuliers pour chacun des secteurs de la ville. Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité urbaine et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins (première partie du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU), et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieures.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Saint-Cloud (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : une consultation des Clodoaldiens sur l'avenir de leur ville sous la forme d'un questionnaire, de réunions publiques, d'une exposition, d'articles dans la presse municipale permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

Cette concertation s'est tenue sous la forme de réunions publiques et d'une exposition, en deux phases :

- Phase diagnostic et PADD : mai / juin 2010
- Phase zonage et règlement : juin/septembre 2011.

L'Etat a remis un Porter à Connaissance en juillet 2009 comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L.123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des personnes publiques associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques suivantes à deux réunions d'association :

La première réunion en date du 8 novembre 2010 avait pour objet de présenter le diagnostic, de débattre des besoins ressortant des conclusions, de prendre en compte les besoins dans le PADD et de définir les grands enjeux. La seconde réunion en date du 21 septembre 2011 a présenté l'avancement du PLU dans son ensemble et la justification des dispositions réglementaires.

1.4 – LA RECHERCHE D’UN EQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l’engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la Ville de Saint-Cloud expriment la volonté d’assurer une cohérence entre, d’une part, le fonctionnement et l’attractivité de la ville, et d’autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d’habitat et d’emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d’équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s’agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s’agir, aussi, de pallier des dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l’échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d’évaluation et d’appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l’échelle de la commune.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cloud ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

- Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Saint-Cloud, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, le nouveau projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008, le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine approuvé le 26 novembre 2009, le Plan Local de l'Habitat Cœur de Seine approuvé par le Conseil communautaire en date du 21 janvier 2009, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000, la charte de l'environnement issue de la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1^{er} mars 2005.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

Le plan de zonage du POS qui comprenait 6 zones urbaines et une zone naturelle, ne couvrait pas le parc national du Domaine de Saint-Cloud :

- une zone UA, à caractère de centre ville, généralement dense, où les bâtiments sont implantés en ordre continu
- une zone UC, à dominante d'habitat collectif dans laquelle les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu
- une zone UD, à usage dominant d'habitat peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant
- une zone UF, à vocation plurifonctionnelle accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement, des activités tertiaires, artisanales, commerciales ou de service ainsi que l'habitat
- une zone UM, d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire
- une zone UPM, recouvrant les équipements hospitaliers du centre Huguenin et du centre hospitalier de Saint-Cloud
- une zone ND, d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir

La délimitation des zones du PLU de Saint-Cloud répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui fondent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant de nouvelles règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un nouveau plan de zonage. Celui-ci divisé en 8 zones urbaines et une zone naturelle couvre désormais l'ensemble du territoire communal.

Ce nouveau document graphique intègre l'ensemble des anciennes zones du POS, dont le périmètre de certaines a été modifié. Deux zones urbaines supplémentaires sont créées, l'une pour les équipements dite UE et l'autre paysagère à vocation de loisirs et de sport dite UL, dont les mesures de protection sont moins contraignantes que celles de la zone N, pour permettre la valorisation et l'ouverture des espaces paysagers localisés en milieu urbain.

2.1 - LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie de plus de 43 hectares, représente 5,8% du territoire. Elle couvre le **noyau ancien de Saint-Cloud et les pôles de centralité secondaire**. Ils ont pour principale caractéristique de présenter une mixité de fonctions : logements, commerces, services, artisanat, équipements et de bénéficier de la proximité des gares de Saint-Cloud.

Si la zone UA du PLU reprend dans ses grandes lignes celles du POS, elle est étendue et ses limites sont revues notamment sur les quartiers offrant un fort potentiel de renouvellement et de mutation. Pour développer la proximité et l'identité des quartiers, ce type de zonage permet, outre cette mixité de fonctions, de soutenir le commerce favorisant ainsi dynamique urbaine, convivialité, animation économique et sociale et également de limiter les déplacements.

Les limites de la zone UA ont évolué sur les secteurs suivants :

- En bordure de Seine, la zone UA est réduite en faveur de l'activité pour protéger les habitants des nuisances automobiles du quai et apaiser le cadre de vie notamment commercial. Elle est en revanche étendue dans la proximité des gares et sur les secteurs situés le long de l'avenue de Longchamp, proche de pôles d'emplois et de la passerelle depuis les quais.

- Sur le secteur Pasteur-Magenta, animé d'un pôle commercial rue Gounod, de la Poste, d'un marché à conforter et de nombreux équipements dont certains dépassent les limites communales, la zone UA est étendue, en bordure du boulevard de la République jusqu'à l'alignement du marché.

- Une liaison centre ville historique vers le boulevard de la République, en passant par la gare de Saint-Cloud est également favorisée pour créer une véritable centralité.

- Sur le centre historique, la zone UA est étendue sur ses limites Sud. Ce secteur présente une configuration parcellaire de centre ancien, et la plupart des constructions sont implantées de manière continue et à l'alignement. Ce secteur a également pour intérêt d'être localisé dans la continuité du Domaine National du Parc de Saint-Cloud et dans celle des aménagements futurs du secteur de projet institué sur la Place Clémenceau.

- Sur le boulevard de la République, il est créé une zone UA au niveau du Parc des Tourneroches et des Réservoirs de l'Avre. Ce secteur, intégré dans un ensemble résidentiel de collectifs, se marginalise du fait du caractère routier du boulevard de la République et d'un linéaire commercial dispersé, en retrait du domaine public donc peu lisible et en perte de vitesse.

Leur intégration en zone UA permet de renforcer ces pôles de centralité, de gérer l'espace de façon économe et de permettre une mixité des fonctions.

Localisation de la zone UA



2.2 LA ZONE UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 83 hectares, représente 11,1% du territoire communal. Elle couvre **d'importantes entités résidentielles** composées de résidences d'immeubles de collectifs assez hauts. Elles sont localisées entre la voie ferrée et le boulevard de la République ainsi que sur le versant Sud-Ouest du coteau.

Ces séquences résidentielles abritent d'importants espaces verts et apparaissent actuellement peu mutables, car elles sont généralement de facture relativement récente.

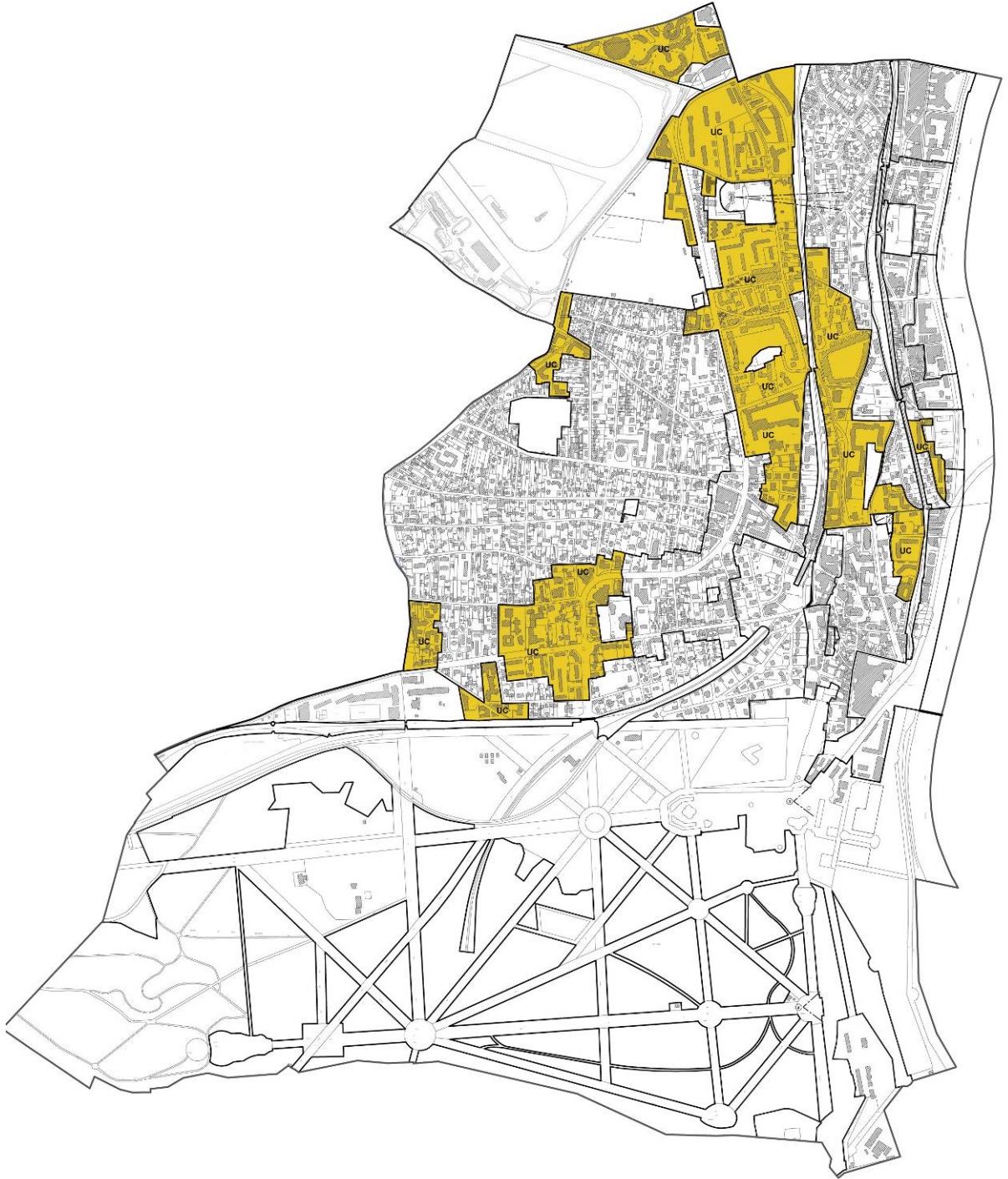
La zone UC regroupe également les dernières opérations d'ensemble réalisées sous la forme de ZAC résidentielles (celles de la Porte Jaune et celle de l'Avre) et l'opération de l'Intendance Militaire située au Nord du territoire. La zone UC inclut également quelques secteurs de projet opérationnels, créés en association avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine sur lesquels sont envisagées des opérations de renouvellement urbain. Ces secteurs sont situés le long de l'avenue Pasteur (le secteur Pasteur/Porte Jaune, le secteur de la Source et le secteur Gounod/Preschez).

Dans le cadre du PLU, il s'agit dans ces secteurs périurbains de maintenir leur caractéristique d'habitat semi-dense avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager, tout en permettant évolutions, mutation et renouvellement du tissu existant. Comme pour la zone UA, cette zone accueille des secteurs de projet sur lesquels il est envisagé un renouvellement du tissu urbain et paysager pour :

- créer les conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil et le développement de nouveaux logements diversifiés,
- garantir le maintien ou l'accueil des commerces et des activités économiques de proximité et favoriser l'amélioration des services collectifs,
- favoriser les performances énergétiques des constructions,
- renforcer la prégnance végétale et la trame paysagère.

La superficie de la zone UC est réduite par rapport à celle du POS. Cette baisse s'explique par le nouveau classement UE du secteur de grands équipements scolaires situés en limite de Garches et le classement UF du secteur en bordure de Seine situé au Nord de la rue des Milons, dont la vocation d'activités est recherchée dans la continuité de la pépinière d'entreprises.

Localisation de la zone UC

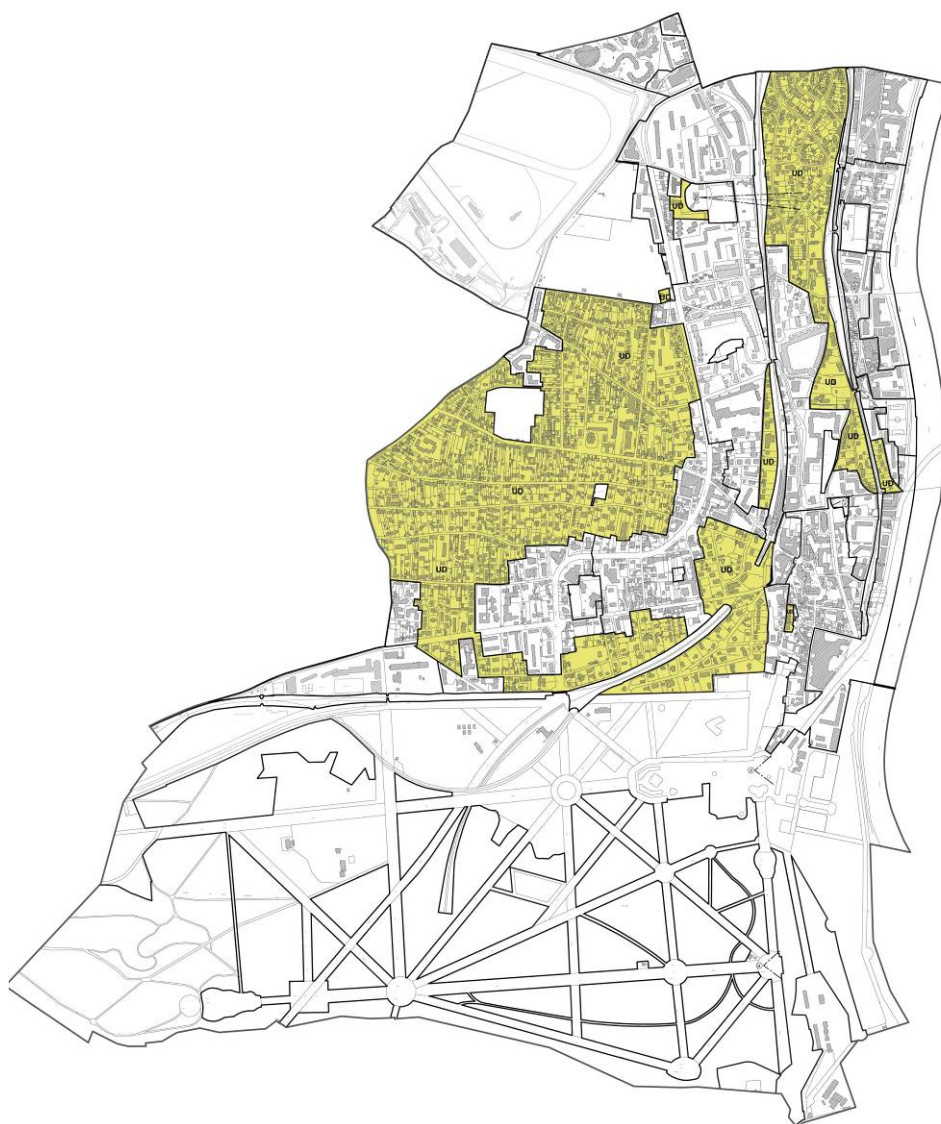


2.3 – LA ZONE UD

La zone UD, d'une superficie de plus de 130 hectares, représente la zone urbaine la plus importante de la commune puisqu'elle couvre 17.6 % du territoire. Ce secteur évolue principalement sur les hauteurs de la ville entre la rue de la Porte Jaune, le boulevard de la République et la voie SNCF. Il est caractérisé par un habitat pavillonnaire spontané de bonne qualité, mais globalement sans caractéristiques particulières. Ce tissu résidentiel a pour particularité de reposer sur un parcellaire rural étroit et de forme laniérée, issu d'une ancienne activité de maraîchage.

Le diagnostic a montré que ce tissu se renouvelle. Il est en effet ponctué de quelques petits collectifs bas, de facture plus récente.

La zone UD couvre également deux lotissements anciens celui des Coteaux et celui du Parc de Montretout. La Ville souhaite conserver et pérenniser l'environnement spécifique de ces deux secteurs, en maintenant une superficie minimale des parcelles constructibles de manière à poursuivre la préservation de leur identité historique et paysagère.



Le projet communal a pour objectif de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, puisque le règlement de la zone UD permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

Cette zone, à dominante pavillonnaire, se doit de préserver son ambiance urbaine aérée car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité des fonctions maîtrisée et à la qualité de vie des habitants qui consiste à permettre l'implantation de services, de commerces et d'activités.

2.4 – LA ZONE UE

La zone UE, d'une superficie d'environ 10 hectares représente 1,4% du territoire communal. Elle accueille des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaire, sportif et de santé.

Elle comprend les équipements scolaires en limite de Garches, le projet de rénovation de l'ensemble sportif de La Fouilleuse et le centre culturel des 3 Pierrots à conforter.



2.5 – LA ZONE UF

La zone UF couvre, en alternance avec la zone UA, les terrains situés entre la Seine et le Tramway et intègre le site en devenir de la caserne Sully. Elle couvre environ 3,5 % du territoire soit près de 26 hectares. Elle est principalement destinée à accueillir tous types d'activités compatibles avec l'environnement urbain.

Cette zone a été étendue le long de la Seine pour tenir compte des objectifs du PADD de conforter l'activité au plus près des gares et des quais. Il s'agit de favoriser une grande variété de produits adaptés au marché économique et d'encourager la mise à niveau du patrimoine de bureaux le plus obsolète, en facilitant son adaptation ou sa reconstruction aux critères de développement durable, pour pérenniser son attractivité économique.



Le zonage de la zone UF a été supprimé dans la continuité urbaine de Suresnes, suite à l'implantation récente de l'opération résidentielle de l'Intendance Militaire.

2.6 – LA ZONE UM

La zone UM couvre environ 2,1 % du territoire. Elle correspond à une zone d'activités spécialisées, réservée au service ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend notamment l'ensemble des infrastructures ferroviaires, les emplacements réservés aux ouvrages techniques, aux bâtiments d'exploitation et de service. Son périmètre est inchangé.



2.7 – La zone UPM

La zone UPM occupe environ 0,2 % du territoire et recouvre la restructuration du centre hospitalier où le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.



2.8- LA ZONE UL

La zone UL couvre des espaces verts d'une grande diversité, d'une part par leur superficie, leur fonction, leur rayonnement et leur impact sur le grand paysage communal et d'autre part par leur gestionnaire.

Elle représente la biodiversité en milieu urbain et regroupe les éléments relais paysagers avec l'hippodrome, les réservoirs de l'Avre, la partie Nord du Domaine national de Saint-Cloud et des entités paysagères de proximité présentes sous la forme de jardins et de parcs répartis sur l'ensemble de la commune.

Elle occupe environ 36,6 % du territoire et constitue une zone de loisirs, de promenade, de sport et technique.



2.9 – LA ZONE N

La zone N couvre la partie Sud de la grande masse paysagère du Domaine national de Saint-Cloud, classée en bois et forêt au SDRIF de 1994 et en espace vert au SCOT. Elle vise à sanctuariser cet espace paysager, qui constitue par ailleurs un site classé au titre de la Loi de 1930.

Elle occupe environ 22 % du territoire et toute construction y est interdite, à l'exception des équipements et aménagements, liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone.



Ce tableau, donné à titre indicatif, permet de rendre compte de l'évolution du zonage entre le POS et le PLU.

ZONES	POS Superficie de l'ordre de	PLU Superficie de l'ordre de
UA	38.10 ha	43.70 ha
UC	94.40 ha	83.40 ha
UD	142.90 ha	131.90 ha
UE		10.00 ha
UF	25.80 ha	25.80 ha
UL		274.90 ha
UM	15.60 ha	15.60 ha
UPM	1.30 ha	1.70 ha
ND	70.60 ha	
N		164.00 ha
Parc Hors POS	338.00 ha	
Seine hors POS	23.70	
Hors commune	0.60 ha	
TOTAL	751.00 ha	751.00 ha

2.10 – LES AUTRES ELEMENTS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

2.10.1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Cette protection concerne à Saint-Cloud uniquement la partie Sud du Domaine national de Saint-Cloud classée au présent PLU en zone N et inscrite en « bois et forêt » au SDRIF de 1994 et en « espace vert » au SCOT.

Le classement en EBC constitue une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme). Cette protection interdit tout défrichement et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Cette protection a particulièrement évolué dans le cadre du présent PLU puisque le POS avait inscrit en EBC l'ensemble des espaces paysagers de Saint-Cloud, y compris les parcs et les jardins de proximité. Cette protection forte constituait souvent une réelle contrainte aux secteurs couverts par ce type de servitude, pour notamment permettre la valorisation et/ou le développement de leur accessibilité, de leur entretien, de leur animation ou encore de leur pérennité (par exemple le remplacement des arbres dont l'état phytosanitaire pose problème,...).

2.10.2. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces Emplacements Réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement, du dossier PLU. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa superficie et sa destination.

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du P.L.U.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES				
I - EQUIPEMENTS DE VOIRIE				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement à 22 m	Quai Carnot/Quai Marcel Dassault (RD 7)	Conseil Général	3750 m ² environ
2	Requalification de la rue de la Porte Jaune de manière fonctionnelle et qualitative	Rue de la Porte-Jaune (RD 180) et de la rue du Camp Canadien	Conseil Général	15 000 m ² environ
3	Elargissement carrefour	Rue Pasteur et Place Magenta (RD 907)	Conseil Général	400 m ² environ
4	Organisation du stationnement, des espaces verts et des circulations douces	Rue Gounod (RD 907)	Commune	5 200 m ² environ
5	Réalisation d'un mail piétonnier	Rue du Mont-Valérien et rue du Calvaire (RD 39)	Commune	1 900 m ² environ
6	Création d'un mail piétonnier	Avenue Francis Chaveton / avenue de Fouilleuse	Commune	3 600 m ² environ

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES

II - EQUIPEMENTS PUBLICS					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
7	Equipelement socio-culturel,	9 rue Sevin-Vincent	Commune	691 m ² environ	A05
8	Extension Hôpitaux	7 place Silly	Commune	122 m ² environ	AH106
9	Espace culturel, de loisirs socio-éducatif...	7 rue Coutureau / Rue Pozzo Di Borgo	Commune	2 800 m ² environ	AK537-AK538-AK539
15	Equipelement socio-culturel et de loisirs	Rue du Mont- Valérien	Commune	1 150 m ² environ	AL100

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES					
III - EQUIPEMENTS SCOLAIRES					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
10	Extension du groupe scolaire des Coteaux	49 avenue B. Palissy	Commune	202 m ² environ	AD238
11	Groupe Scolaire Montretout	7 / 9 rue R. Weill	Commune	580 m ² environ	AN270-AN271-AN272

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES					
IV - EQUIPEMENTS SPORTIFS					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
12	Restructuration et extension des ensembles sportifs de la Fouilleuse	Bd de la République, Bd Louis Loucheur	Commune	8 750 m ² environ	AM43-AM74-AM52-AM54-AM57-AM89-AM90
13	Jardins de l'Avre	Rue du C. Canadien, Rue Michel Salles	Commune	25 850m ² environ	AM76

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES					
IV - PARKING					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
14	Parking et logement social	65 / 65 bis Quai Marcel Dassault	Commune	3 260 m ² environ	AD427-AD429

Les Emplacements Réservés N° 2, 5, 6, 12 et 13 sont situés à proximité de trois liaisons souterraines à 63kV Buzenval-Puteaux. Des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation de ces Emplacements Réservés.

2.10.3. Les axes commerciaux

Afin de préserver et développer la diversité commerciale, le document graphique définit les linéaires de rue où toute occupation à rez-de-chaussée autre que commerce de proximité et artisanat est interdite. Toutefois, les locaux existants d'une autre destination peuvent faire l'objet d'une rénovation.

2.10.4. Les Zones Non Altius Tollendi

Le plan de zonage indique des servitudes qui limitent la hauteur des constructions dites "non altius tollendi" (limitation de la construction au-delà d'une certaine hauteur). Elles sont principalement situées sur la ligne de crête et sur les coteaux pour préserver les vues et les perspectives sur la Seine ou sur Paris.

2.10.5. Les points de vue et les cônes de vue

Les points de vue panoramiques remarquables sont à préserver. Deux belvédères, d'importance départementale, se trouvent sur la commune : la terrasse du Parc et le jardin des Tourneroches.

Les belvédères accessibles sur la Seine ou sur Paris sont rares et précieux. En effet, ils sont souvent privatisés par de nombreuses constructions implantées sur la pente. Les points de vue sont parfois furtifs et peu valorisés.

Dans la continuité de la sauvegarde des points de vue et conformément au SCOT des Coteaux et du Val de Seine, le plan de zonage matérialise deux points de vue sur le Domaine du Parc National et deux cônes de vue au niveau du Parc des Tourneroches et de la rue Dailly.

Aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter la vue à partir de ces points et cônes de vue.

2.10.6. Les marges de reculement

Le plan de zonage reconduit la localisation des marges de reculement du POS.

2.10.7. L'instauration d'un périmètre d'attente (article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme).

L'institution au P.L.U. d'un périmètre d'attente consiste à interdire toute construction, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, pour permettre à la collectivité de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation, et cela dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Ce type de périmètre a été inscrit au PLU sur une superficie de près de 10 hectares. Il inclut la place Clémenceau, les entrées du Domaine national, la caserne Sully et quelques séquences obsolètes et/ou à intégrer dans un plan d'embellissement d'entrée de ville principale, à proximité de la gare de Saint-Cloud. Ces séquences sont comprises entre la rue de Dailly et les quais jusqu'au niveau de la rue Vauguyon.

Les motivations qui ont conduit à instaurer ce périmètre sont principalement liées à l'importance des enjeux à venir sur ce secteur et notamment ceux liés au réaménagement de la place Georges Clémenceau et du pôle multimodal (dans la zone de projet liée au développement du Grand Paris).

Ce secteur constitue une réserve foncière intéressante et les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de reconstituer une entrée de ville permettant notamment :

- le réaménagement complet de la place Georges Clemenceau, visant l'amélioration de l'esthétique de l'entrée de ville et son adaptation aux déplacements piétons et cyclables, en liaison avec le Domaine de Saint-Cloud, la station de tramway (T2-Parc de St Cloud) et éventuellement la future gare à réaliser dans le cadre du Grand Paris,
- la mise en valeur et le renouvellement urbain par la création de nouvelles continuités urbaines et paysagères à l'entrée du centre ancien et en bordure de quais,
- l'intégration du site de la Caserne Sully au reste de la ville.

La prise en compte de la globalité des aménagements souhaités nécessite un délai pour permettre à la collectivité de définir les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le P.L.U., d'une évolution souhaitée qui sont mis en avant.

2.11 – LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

2.11.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts. Elle concerne les éléments paysagers relai classés en EBC au POS, situés au sein des secteurs urbanisés de la ville (squares et jardins publics de proximité,...).

Il s'agit d'espaces verts publics ou privés présentant un rôle de relai écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface d'espace vert existant ne doit en aucun cas être diminuée.

2.11.2. Les arbres remarquables

Le PLU intègre les arbres à protéger répertoriés au Cadastre Vert. Chacun de ces arbres a été remarqué soit pour ses dimensions, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour plusieurs de ces raisons. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2.11.3. Les bâtiments remarquables

Au terme d'une expertise, conduite par un groupe de quatre architectes, dont l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte conseil du CAUE, 23 bâtiments ou éléments de construction font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

La protection retenue, l'a été en fonction des critères suivants :

- une qualité architecturale remarquable,
- un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier,
- une volumétrie constituant un repère particulier dans le paysage urbain,
- une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La démolition de ces éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite, sauf en cas de contraintes géotechniques qui exigeraient la démolition avant reconstruction à l'identique des éléments protégés. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

2.11.4. Les secteurs de sensibilité archéologique

L'application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue, sur les secteurs référencés au document graphique 5.2.

Par ailleurs, la loi n°2000-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

CHAPITRE 3

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES

3.1 LES MOTIFS GENERAUX

3.1.1 Les enjeux du règlement

Le règlement du P.L.U. de SAINT-CLOUD comprend les pièces suivantes :

- Les dispositions générales
- Les dispositions applicables aux zones urbaines
- Les dispositions applicables aux zones naturelles
- Les définitions décrivant les termes employés dans le corps du règlement
- tableau des emplacements réservés
- tableau des éléments de patrimoine remarquables

3.1.2 Les imprécisions du POS actuel

Le Plan Local d'Urbanisme doit, lors de la révision du POS, conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées.

En effet, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme s'est trouvé confronté, avec le règlement du POS actuel, à des ambiguïtés compliquant de ce fait l'instruction.

3.1.3 Le passage de l'actuel POS au PLU

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du POS :

- d'une part pour répondre à l'évolution de la législation (loi SRU, réforme des autorisations d'urbanisme) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement.
- d'autre part pour traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le PADD. La justification de ces orientations est développée au chapitre I du rapport.
- enfin, pour traduire les choix de formes urbaines afin de prescrire le caractère de la ville et de définir un cadre de vie de qualité. Chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée au chapitre II.

Deux zones nouvelles ont été créées. La première, la zone UE destinée à l'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif et la zone UL à vocation d'équipements de loisirs et de sports.

3.2. LES ZONES URBAINES

3.2.1 Les règles communes à l'ensemble des zones (ou proches)

Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire :

Avec la parution de la loi SRU, les articles 1 et 2 ont évolué. A l'inverse du POS qui présentait à l'article 1 une liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises et celles interdites à l'article 2, le règlement du PLU précise aujourd'hui les occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 et admises sous conditions à l'article 2.

Dorénavant toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont de fait autorisées, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 (précisant les conditions pour être autorisé dans la zone).

Les articles 5 et 15 disparaissent du règlement du PLU. Il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

De même, l'article 15 disparaît car il n'est plus autorisé de dépasser le COS, ce qui était jusqu'à présent possible avec le règlement du POS. La suppression de la taxe de dépassement et du PLD rendent aujourd'hui obsolète cet article 15. Il est toutefois à noter qu'un dépassement de constructibilité est aujourd'hui admis dans le cadre de certaines dispositions réglementaires notamment pour la réalisation de logements sociaux, de constructions remplissant des critères de performances énergétiques et pour la reconstruction et l'aménagement de bâtiment existants. Des obligations ont été introduites afin d'assurer la mixité sociale dans l'habitat.

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de SAINT CLOUD, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit, notamment, des articles 3, 4, 11 et 12.

Les chapeaux d'introduction à chaque zone

Les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement ont été supprimés. En effet, selon les nouvelles dispositions de la loi SRU, les chapeaux n'ont plus lieu d'être étant étroitement liés aux articles 1 et 2 ayant eux-mêmes changés.

Les différentes zones du PLU ne comportent désormais plus de « chapeaux ». Toutefois, des précisions concernant les éventuelles servitudes peuvent apparaître à la place des chapeaux.

Les dispositions suivantes introduites dans le règlement du PLU de Saint-Cloud sont communes à l'ensemble des zones. Elles contiennent plusieurs évolutions par rapport au POS.

ARTICLE 3 : ACCES		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p>	Inchangé. nécessité d'assurer des accès suffisamment dimensionnés

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<u>EAU</u>	<u>EAU</u>	
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public.	Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public.	Inchangé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<u>Assainissement</u>	<u>Assainissement</u>	
<p>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>A l'intérieur du terrain les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément*.</p> <p>* à l'exception de la zone ND</p>	<p>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>A l'intérieur du terrain les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément*.</p> <p>Les règlements en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales doivent être respectés (en particulier respect du débit de fuite).</p> <p>* à l'exception de la zone N</p>	Inchangé. Tout le territoire la commune est desservi par un réseau d'assainissement

Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><u>Électricité et téléphone</u></p> <p>Les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés sur le terrain.</p>	<p><u>Électricité et téléphone</u></p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et numériques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.</p>	<p>Nouvelles dispositions encourageant le raccordement aux réseaux numériques</p>

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><u>Tri sélectif</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux à poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets du 28 juin 2000.</p>	<p><u>Tri sélectif</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux à poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.</p>	<p>Référence au plan régional d'élimination des déchets</p>

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures (sauf zone ND et UM).</p> <p>Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites (sauf ND et UM). Les clôtures sur voies [et sur les autres limites (pour UA, UC et UPM)] ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel (1) (2) (sauf ND).</p>	<p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures (sauf zone Net UM).</p> <p>Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites (sauf N et UM). Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel (1) (2) (sauf N).</p>	<p>Règles imposant un aspect architectural de qualité pour toutes les constructions</p>

<p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2,10 mètres (sauf UF et ND car inexistant).</p> <p>L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UA 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager.</p>	<p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2,10 mètres (sauf N car inexistant) et peuvent être pleines.</p> <p>L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UA 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager.</p> <p>Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.</p>	
--	---	--

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT		
Tronc commun POS	Tronc commun PLU	
<p>12.1 Habitat : 1 place par logement + 1 place pour 3 logements créés (sauf UM, UPM et ND)</p> <p>Construction : 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m² de SHON, plus 1 place par tranche de trois logements</p> <p>Commerce, Restaurant : 1 place pour 100 m² de SHON</p> <p>Bureaux : 1 place pour 100 m² de SHON</p> <p>Equipements scolaires : 1 place pour 150 m² de SHON</p> <p>Equipements sanitaires : 1 place pour 150 m² de SHON</p>	<p>12.1 Habitat existant (extension) : 1 place par logement créé au minimum+ 1 place pour 3 logements créés.</p> <p>Construction: 1 place par logement+ 1 place pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m² de surface de plancher, +1 place pour de trois logements créés.</p> <p>Commerce, artisanat : surface de plancher inférieure à 200 m² : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m² : 1 place pour 100 m² surface de plancher supérieure à 300 m² : 1 place de livraison</p> <p>Bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher</p> <p>Hôtel : 1 place pour 4 chambres</p> <p>Équipements publics et d'intérêt collectif : le nombre de places sera déterminé en fonction : situation, nature de l'établissement, possibilités de desserte en transports en commun, places offertes dans les parcs publics de stationnement.</p>	<p>Inchangé</p> <p>Inchangé. règle évaluée en fonction des besoins.</p> <p>Protection et développement du commerce de proximité</p> <p>Inchangé mais ajout d'une obligation pour les livraisons.</p> <p>Inchangé.</p> <p>Ajout d'une règle</p> <p>Modulation de l'obligation en fonction de la situation et des besoins générés.</p>

<p>Ateliers, dépôts : 1 place pour 200 m² de SHON</p> <p>Autres équipements : 1 place pour 200 m² de SHON</p> <p>12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet.</p> <p>12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface SHON augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1.</p> <p>12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5 % d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.</p>	<p>Industrie et dépôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher</p> <p>Équipement d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidence étudiante, de personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs...): 1 place pour 10 chambres</p> <p>12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.</p> <p>Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface SHON augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m² de SHON est un plafond. pour les hôtels la norme est portée à une place pour 5 chambres</p> <p>12.4 l'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5 % d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.</p>	<p>Inchangé</p> <p>Introduction d'une règle pour les équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel</p> <p>Introduction d'une précision pour les extensions</p> <p>Introduction d'une précision pour la réduction de la règle de stationnement aux abords des gares pour les bureaux et les hôtels</p> <p>Inchangé</p>
---	---	---

<p>12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.</p> <p>Pour les logements neufs : 1 place par logement.</p> <p>Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'État, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.</p>	<p>12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998.</p> <p>pour les logements neufs : 1 place par logement.</p> <p>dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite d'un plafond fixé par décret au conseil d'état, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.</p>	<p>Inchangé</p>
--	--	-----------------

3.2.2 Dispositions applicables à la zone UA : zone dense à caractère de centre ville

ZONE UA	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <p>Toutes les constructions sont admises sauf ce qui est indiqué à l'article 2</p> <p>Constructions sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la zone (activité de service) - recommandations particulières pour les constructions sur terrains inondables et d'anciennes carrières 	<p>Occupation et utilisation des sols interdites</p> <p>1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.</p> <p>1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.</p> <p>1-3 Le camping, le caravanage.</p> <p>1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.</p>	<p>Le caractère de la zone UA étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol 	<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone</p> <p>2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières.</p> <p>2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI</p>	<p>Les conditions sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques</p> <p>Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p>

		<p>2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat.</p> <p>2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.</p> <p>2.6 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p>Obligation ayant pour objet de préserver et développer le commerce de proximité</p> <p>Respect des servitudes ferroviaires.</p> <p>Rappel des normes liées aux canalisations électriques souterraines</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 600 m² pouvant contenir 1 rectangle de 15x20m - ou superficie min de 150 m² pour terrain nu n'étant pas issu d'une division depuis moins de 10 ans 	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de règle</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Alignement en limites d'emprise ou figurées au plan.</p> <p>Retrait en cas d'un raccordement à un bâtiment existant ou pour la préservation du paysage.</p> <p>Un Pan coupé de 3 m min au croisement de deux voies Si emprise voie >= 8 m : saillie sur alignement autorisée > à 5,5 m de haut</p> <p>Dans la marge de reculement les aires de jeux, sport et loisirs sans bâtiment</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques</p> <p>Alignement en limites d'emprise ou figurées au plan ou des emprises publiques pour les constructions de premier rang</p> <p>Retrait possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des étages supérieurs pour respecter les règles H=L+3 (définies à l'article UA 10b) - raccordement à un bâtiment existant dans le prolongement de la façade voisine existante 	<p>Volonté d'affirmer l'implantation des constructions sur rue compte tenu du caractère de centralité de cette zone.</p> <p>Cohérence avec l'article 10</p> <p>Harmonisation des formes urbaines avec les bâtiments voisins</p>

	<p>et les rampes d'accès sont autorisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - impératif de préservation du paysage - traitement en creux permettant une amélioration architecturale - Respect du recul imposé par les servitudes ferroviaires <p>Si emprise voie ≥ 8 m : saillie sur alignement autorisée $>$ à 5,5 m de haut et profondeur $< 0,80$ m</p> <p>Matériaux d'isolation max 20 cm</p> <p>Dans la marge de reculement : les aires de jeux, sport et loisirs sans bâtiment et les rampes d'accès sont autorisées.</p> <p>Extension de bâtiment pas à l'alignement autorisé dans le prolongement de la façade existante</p>	<p>Animation architecturale des façades</p> <p>Respect des servitudes ferroviaires</p> <p>Possibilités d'implanter des balcons</p> <p>Favoriser l'isolation extérieure des immeubles</p> <p>La marge de recul concerne les constructions, des aménagements y sont donc possibles</p> <p>Harmonisation avec les bâtiments voisins</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si se situent à 25 m des limites, peut se mettre en retrait ou sur les limites séparatives. - Si au-delà des 25 m, pas d'implantation possible sur limites séparatives sauf : <ul style="list-style-type: none"> - si construction $\leq 3,2$ m de haut ou de même taille ou plus petite qu'une construction voisine existante à laquelle elle s'adosse - si distance $\geq H - 3 \geq 6$ m quand possède une baie principale ; et $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales 	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si se situent à 25 m des limites, peut se mettre en retrait ou sur les limites séparatives. - Si au-delà des 25 m, pas d'implantation possible sur limites séparatives sauf : <ul style="list-style-type: none"> - si construction $\leq 3,2$ m de haut ou de même taille ou plus petite qu'une construction voisine existante à laquelle elle s'adosse - retrait : distance $\geq H - 3 \geq 6$ m quand la façade possède au moins une baie principale d'une surface supérieure à $0,25m^2$ 	<p>Front bâti continu possible dans une bande de 25m le long des rues</p> <p>Recul par rapport aux limites en cœur d'îlot</p> <p>Sauf : petite construction adossée à une construction voisine</p> <p>Distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p>

	<p>Constructions existantes : Les améliorations de faible importance n'ont pas de règle. Sinon, se référer aux règles des constructions nouvelles.</p>	<p>distance $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales d'une surface supérieure à 0,25m²</p> <p>Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>Constructions existantes : Les modifications de faible importance bénéficient d'une règle assouplie. Implantation en limites séparatives ou avec un recul >2m</p> <p>Améliorations importantes dans le prolongement des façades existantes et si >2m de la limite, sans création baie</p>	<p>Précision relative à la notion de baie</p> <p>Volonté de règles plus souples pour les petites extensions</p> <p>Harmonisation de l'extension avec la construction existante</p>
Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H - 3 \geq 6$ m quand possède une baie principale Distance $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H - 4 \geq 6$ m quand possède une baie principale d'une surface $\geq 0,25m^2$ Distance $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales d'une surface $\geq 0,25m^2$</p> <p>Extension ou surélévation non concernées par ces règles</p> <p>Distance entre construction principale et annexe non réglementée.</p>	<p>Légère réduction de la distance imposée entre deux constructions.</p> <p>Volonté de ne pas réglementer les extensions</p> <p>Ni les distances avec les annexes</p>
Article 9	<p>Emprise au sol</p> <p>Emprise = 50% de la surface du terrain</p> <p>Si activités en rez-de-chaussée : l'emprise est limitée par l'application des autres règles.</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>Emprise = 65% de la surface du terrain</p> <p>Si activités en rez-de-chaussée : l'emprise est limitée par l'application des autres règles.</p>	<p>Afin de correspondre au caractère urbain et central, et dans un objectif de densification répondant aux exigences de la loi SRU, le coefficient d'emprise au sol est augmenté.</p>

	Si agrandissement de faible importance : pas de règles.	Si agrandissement de faible importance : pas de règles.	<p>Une exception est consentie pour les commerces à RDC afin de favoriser voir conserver leur présence au sein du centre-ville.</p> <p>Simplification pour les petites extensions.</p>
Article 10	<p>Hauteur</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par la limite opposée - 15m de hauteur à l'égout du toit et 17m pour le faitage (pas plus de 5 niveaux habitables) <p>Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée $H < L+3$ - 15m de hauteur à l'égout du toit et 17m pour le faitage (pas plus de 5 niveaux) - Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD - Pose d'antennes, de climatiseurs autorisés jusqu'à la hauteur des installations existantes. <p>A l'angle d'un îlot, hauteur constructions peut être celle autorisée dans voie la plus large sur 20m.</p>	<p>Pas d'évolution par rapport au POS.</p> <p>Limitation de hauteur en fonction de la largeur de la voie en vis-vis</p> <p>Limitation de hauteur en fonction de la typologie du tissu existant</p> <p>Protection des zones pavillonnaires voisines</p> <p>Règle particulière pour les installations techniques</p> <p>Règle « de retour » nécessaire à l'angle de voies de largeurs différentes</p>
Article 13	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>25% des terrains seront aménagés en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100m² crée</p> <p>50% quand il s'agit d'artisanat, commerce ou d'équipement public</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>20% min des terrains seront aménagés en espaces verts de avec 0,60m de terre végétale avec minimum 1 arbre pour 100m²</p> <p>10% min pour des équipements d'intérêt collectif</p>	<p>Modification de la surface des espaces verts liée à l'augmentation de l'emprise au sol autorisée (article 9)</p> <p>Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements</p>

	<p>10% pour des équipements avec espace libre requis.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale</p>	<p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées comptent pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale</p>	<p>Volonté d'encourager les terrasses et les toitures végétalisées</p> <p>Inchangé (aspect visuel depuis la rue)</p>
<p>Article 14</p>	<p>COS</p> <ul style="list-style-type: none"> - COS de 1,5 pour habitat, commerce et artisanat - COS de 0,5 pour bureaux - COS de 2 pour commerces, artisanat et services en rez-de-chaussée 	<p>COS</p> <ul style="list-style-type: none"> - COS de 1,5 pour habitat, commerce et artisanat - COS de 0,5 pour bureaux - COS de 2 pour commerces, artisanat et services en rez-de-chaussée <p>Pas de COS pour les constructions ou aménagement à destination d'un besoin collectif, ou aux équipements d'infrastructures.</p>	<p>Inchangé.</p> <p>COS correspondant à la typologie du tissu existant</p> <p>Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements</p>
<p>Article 15</p>	<p>Dépassement du COS</p> <p>Pas de dépassement sauf en application des articles L 127.1, L 127.2, R 127.1 du Code de l'Urbanisme et 20% autorisé pour les logements sociaux à usage locatif avec concours financier de l'État.</p>		<p>L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU.</p> <p>Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.</p>

3.2.3. Dispositions applicables à la zone UC: zone d'habitat collectif

ZONE UC	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <p>Toutes les constructions sont admises sauf ce qui est indiqué à l'article 2</p> <p>Constructions sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains inondables et d'anciennes carrières 	<p>Occupation et de l'utilisation interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol 	<p>Le caractère de la zone UC étant à vocation périurbaine, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol - la construction de plus d'un bâtiment d'habitation par tranche de 600m² 	<p>Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains comportant d'anciennes carrières et les terrains soumis au risque de glissement de terrain - secteurs soumis aux risques d'inondation, constructions et travaux soumis aux dispositions du PPRI. - Linéaire d'axes commerciaux : rez-de-chaussée affecté au commerce de proximité ou l'artisanat 	<p>Les conditions sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques</p> <p>Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p> <p>Obligation ayant pour objet de préserver et développer le commerce de proximité</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires - zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique <p>Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées</p>	<p>Respect des servitudes ferroviaires</p> <p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p> <p>Rappel des normes liées aux canalisations électriques souterraines</p> <p>Rappel des normes liées à la présence de l'aqueduc</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 600 m² pouvant contenir 1 rectangle de 15x20m - ou superficie min de 150 m² pouvant contenir 1 rectangle de 6x11 m pour terrain nu n'étant pas issu d'une division depuis moins de 10 ans 	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de règle</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m min de la limite d'emprise si pas d'indication au plan - si reculement ou zone non aedificandi indiquée, retrait à 6m min de la limite 	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m de la limite d'emprise si pas d'indication au plan - si reculement ou zone non aedificandi indiquée, retrait à 6m min de la limite 	<p>Pas de modification Règle de recul correspondant à la typologie du tissu de la zone UC</p>

	<p>Un Pan coupé de 7 m min au croisement de deux voies</p>	<p>A l'intérieur de la marge de reculement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerces en rez-de-chaussée autorisés jusqu'à limite d'emprise - saillie sur marges de reculement autorisées à > 5,5m du sol. - Matériaux d'isolation extérieurs max 20cm - Un pan coupé de 7 m min au croisement de deux voies - Aire de jeux, de sports et de loisirs sans bâtiment - Extension de bâtiment ne respectant pas le reculement, autorisée dans le prolongement de l'existant 	<p>Possibilité ouverte d'implanter des commerces dans la marge de recul jusqu'à la voie</p> <p>Possibilité d'implanter des balcons</p> <p>Favoriser l'isolation extérieure des immeubles</p> <p>Pour améliorer la visibilité des automobilistes</p> <p>La marge de recul concerne les constructions, des aménagements y sont donc possibles</p> <p>Harmonisation des formes urbaines avec les bâtiments voisins</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Constructions nouvelles Si comprise dans la bande des 25 m à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les terrains avec largeur \leq 15 m : autorise le retrait (article 7.1.3) ; est autorisé sur les limites séparatives si ne comporte pas de baies et si construction < 9m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère. - Pour les terrains avec largeur entre 15 et 30 m : autorise le retrait (article 7.1.3) ; est autorisé sur une limite séparative si pas de baie et < 9 m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère - Pour les terrains avec largeur \geq 30m : n'est autorisé que le retrait 	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Constructions nouvelles Si comprise dans la bande des 25 m à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les terrains avec largeur \leq 15 m : autorise le retrait (article 7.1.3) ; est autorisé sur les limites séparatives si ne comporte pas de baies et si construction < 9m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère. - Pour les terrains avec largeur entre 15 et 30m : autorise le retrait (Art. 7.1.3) ; autorise constructions mitoyennes sur une limite séparative si pas de baie et < 9 m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère 	<p>L'implantation sur limites séparatives dépend de la largeur du terrain. Lorsque le terrain est suffisamment large, les constructions sont édifiées en retrait ce qui correspond à la typologie du tissu de la zone UC (pas de front bâti continu). Pour les terrains plus étroits l'implantation en recul des deux limites est impossible et risquerait d'obérer les possibilités de construire</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation autorisée sur les limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et si adossée à une construction en bon état et de taille = ou >. <p>Si construction au-delà de la bande des 25m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soumise aux règles de 7.1.3 - mais peut être implantée en limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et est adossée à une construction en bon état de taille = ou > ; ou si nouvelle construction est < à 2,6m et n'est pas destinée à l'habitation, l'artisanat et aux bureaux. <p>Retrait :</p> <p>Distance $\geq H \geq 8 \text{ m}$ quand possède une baie principale ; Distance $\geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales.</p> <p>Agrandissement de l'existant</p> <p>Modifications de faible importance : pas de règles</p> <p>Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les terrains avec largeur $\geq 30\text{m}$: n'est autorisé que le retrait (Art. 7.1.3) - Implantation autorisée sur les limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et si adossée à une construction en bon état et de taille \geq <p>Si construction au-delà de la bande des 25m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait (Art. 7.1.3) - Implantation en limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et est adossée à une construction en bon état et de taille \geq ; ou si nouvelle construction est < à 2,6m et n'est pas destinée à l'habitation, l'artisanat et aux bureaux. <p>Retrait :</p> <p>Distance $\geq H \geq 8 \text{ m}$ quand possède au moins une baie principale d'une surface supérieure à $0,25\text{m}^2$</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales d'une surface supérieure à $0,25\text{m}^2$.</p> <p>7.2 Agrandissement de l'existant</p> <p>Modifications de faible importance : pas de règles</p> <p>Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>En cœur d'ilot, volonté d'imposer un recul sauf exceptions (adossement à une construction voisine, implantation d'annexes)</p> <p>Distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Volonté de règles plus souples pour les petites extensions</p> <p>Harmonisation de l'extension avec la construction existante</p>
--	---	--	--

Article 8	<p align="center">Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H \geq 8 \text{ m}$ quand possède une baie principale</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales.</p>	<p align="center">Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H \geq 8 \text{ m}$ quand possède au moins une baie principale d'une surface $> 0,25\text{m}^2$</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales.</p> <p>Extension ou surélévation non concernées par ces règles</p> <p>Distance entre construction principale et annexe non réglementée.</p> <p>Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p>	<p>Inchangé. protection des vis-à-vis.</p> <p>Volonté de ne pas réglementer les extensions, ni les distances avec les annexes</p> <p>Précision relative à la notion de baie</p>
Article 9	<p align="center">Emprise au sol</p> <p>Construction nouvelle : 40% du terrain</p> <p>Améliorations de faible importance: pas de règles</p>	<p align="center">Emprise au sol</p> <p>Construction nouvelle : 40% du terrain mais les commerces en rez-de-chaussée dans la marge de reculement peuvent aller au-delà</p> <p>Amélioration de faible importance : pas de règles</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol reste le même. une exception est consentie pour les commerces à RDC afin de les favoriser voir les conserver.</p> <p>Simplification pour les petites extensions</p>
Article 10	<p align="center">Hauteur</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par la limite opposée 	<p align="center">Hauteur maximum des constructions</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée $H < L+3$ 	<p>Pas d'évolution par rapport au POS</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 17m de hauteur à l'égout du toit et 19m pour le faîtage (pas plus de 6 niveaux habitables) <p>Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD et UA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 17m de hauteur à l'égout du toit et 19m pour le faîtage (pas plus de 6 niveaux) - Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD et UA - Pose d'antennes, de climatiseurs autorisés jusqu'à la hauteur des installations existantes. - A l'angle d'un îlot, hauteur constructions peut être celle autorisée dans voie la plus large sur 20m. 	<p>Limitation de hauteur en fonction de la typologie du tissu existant</p> <p>Règles particulières pour les installations techniques</p> <p>Règle « de retour » nécessaire à l'angle de voies de largeurs différentes</p>
Article 13	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>50% des terrains sont aménagés en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m² créés.</p> <p>20% pour des équipements avec espace libre requis.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>50% des terrains sont aménagés en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m² créés.</p> <p>Espaces verts en terrasses et toitures comptent pour 50% de leur surface.</p> <p>Commerces en rez-de-chaussée : 50% terrains extérieurs doivent être traités en espaces verts et toiture végétalisée privilégiée</p> <p>20% pour des équipements avec espace libre requis.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p>Inchangé. Espaces verts importants dans un tissu discontinu</p> <p>Volonté d'encourager les toitures et les terrasses végétalisées</p> <p>Règle particulière pour les commerces en RDC qui peuvent être situés dans la marge de reculement. Compensation par la végétalisation des toitures.</p> <p>Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements</p> <p>Inchangé (aspect visuel depuis la rue)</p>
Article 14	<p>COS</p> <ul style="list-style-type: none"> - COS habitat : 1 - COS commerce et l'artisanat et les équipements d'intérêt général : 0,4 - COS autres destinations : 0,3 - COS global, logements inclus : 1 	<p>COS</p> <ul style="list-style-type: none"> - COS habitat : 1 - COS commerce et l'artisanat et les équipements d'intérêt général : 0,4 - COS autres destinations : 0,3 - COS global, logements inclus : 1 	<p>Inchangé : COS correspondant à la typologie du tissu existant</p>

		Pas de COS pour équipements publics ou d'intérêt collectif ni pour les équipements d'infrastructure	Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements
Article 15	<p>Dépassement du COS</p> <p>Pas de dépassement sauf en application des articles L 127.1, L 127.2, R 127.1 du Code de l'Urbanisme et de 20% pour les logements sociaux à usage locatif avec concours financier de l'État.</p>		<p>L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU.</p> <p>Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.</p>

3.2.4. Dispositions applicables à la zone UD : habitat dominant et peu dense

ZONE UD	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <p>Toutes les constructions sont admises sauf ce qui est indiqué à l'article 2</p> <p>Constructions sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux et activités tertiaires pour 150m² SHON max - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la zone <p>recommandations particulières pour les constructions sur terrains inondables et d'anciennes carrières</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - bureaux et leurs annexes - dépôts en tout genre, casses et fourrières - camping et caravanes exploitation du sol <p>Zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique</p>	<p>Le caractère de la zone UD étant à vocation périurbaine, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique</p> <p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - bureaux et leurs annexes - dépôts en tout genre, casses et fourrières - camping et caravanes exploitation du sol bâtiment d'habitation de plus de 600m² 	<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains comportant d'anciennes carrières ou soumis au risque de glissement de terrain - secteurs soumis aux risques d'inondation, constructions et travaux soumis aux dispositions du PPR - Linéaire d'axes commerciaux : rez-de-chaussée affecté au commerce de proximité ou l'artisanat 	<p>Les conditions sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques</p> <p>Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p> <p>Obligation ayant pour objet de préserver et développer le commerce de proximité</p>

		<p>- En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires</p> <p>Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées</p>	<p>Respect des servitudes ferroviaires</p> <p>Rappel des normes liées aux canalisations électriques souterraines</p> <p>Rappel des normes liées à la présence de l'aqueduc</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>600 m² min pouvant contenir un rectangle de 15x20 m ou superficie min de 200 m² pour terrain n'étant pas issu d'une division depuis moins de 10 ans comprenant un rectangle de 7x20 m pour les terrains nus</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Terrains constructibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 600 m² min dans les anciens lotissements des Côteaux et du Parc de Montretout - Restructuration ou extension de faible importance (- de 20% SHON) possible sur terrain <600m² 	<p>L'article L 123-1-5 12^{ème} : La taille minimale des terrains permet de préserver l'intérêt paysager de ce secteur</p> <p>Possibilités d'aménager des constructions existantes sur les terrains dont la surface est inférieure au seuil retenu.</p>
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Nouvelle construction : 4 m min de la limite d'emprise publique</p> <p>Un Pan coupé de 4 m min au croisement de deux voies</p>	<p>Implantation par rapport aux voies</p> <p>Nouvelle construction : 4 m min de la limite d'emprise publique ou privée</p> <p>Un Pan coupé de 4 m min au croisement de deux voies</p> <p>A l'intérieur de la marge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - saillie sur marges de reculement autorisées à > 5,5m du sol. 	<p>Règle de recul correspondant à la typologie du secteur (maisons en recul par rapport aux rues)</p> <p>Pour améliorer la visibilité des automobilistes</p> <p>Possibilités d'implanter des balcons en débord sur la marge de recul</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux d'isolation extérieurs max 20cm - Aire de jeux, de sports et de loisirs sans bâtiment - Locaux de stockage de déchets traités architecturalement autorisés - Extension de bâtiment ne respectant pas le reculement autorisée dans le prolongement de l'existant 	<p>Favoriser l'isolation des constructions</p> <p>La marge de recul concerne les constructions, des aménagements y sont donc possibles</p> <p>Améliorer l'aspect des locaux de stockage visibles depuis la rue</p> <p>Harmonisation avec les bâtiments voisins</p>
Article 7	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Constructions nouvelles</p> <p>Si comprise dans la bande des 25 m à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains avec largeur ≤ 15 m : autorise le retrait (article 7.1.3) ; est autorisé sur les limites séparatives si ne comporte pas de baies et si construction < 9 m de haut à l'égout du toit ($\leq 45^\circ$) ou au faitage - terrains avec largeur entre 15 et 30m : autorise le retrait (article 7.1.3) et autorisé sur une limite séparative si pas de baie et < 9 m de haut à l'égout du toit ($\leq 45^\circ$) ou au faitage - terrains avec largeur ≥ 30 m : n'est autorisé que le retrait 	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Constructions nouvelles</p> <p>Si comprise dans la bande des 25 m à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains avec largeur ≤ 15 m : implantation en retrait autorisé (article 7.1.3) ; implantation sur les limites séparatives autorisée si façade ne comporte pas de baies et si construction < 9 m de haut au faitage ou à l'égout du toit (pente $< 45^\circ$) - terrains avec largeur entre 15 et 30m : autorise le retrait (article 7.1.3) et autorisé sur une limite séparative si pas de baie et < 9 m de haut au faitage ou à l'égout du toit (pente $< 45^\circ$) - terrains avec largeur ≥ 30 m : n'est autorisé que le retrait 	<p>L'implantation sur limites séparatives dépend de la largeur du terrain. Lorsque le terrain est suffisamment large, les constructions sont édifiées en retrait ce qui correspond à la typologie du tissu de la zone UC (pas de front bâti continu). Pour les terrains plus étroits l'implantation en recul des deux limites est impossible et risquerait d'obérer les possibilités de construire</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation autorisée sur les limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et si adossée à une construction en bon état et de taille = ou >. <p>Si construction au-delà de la bande des 25 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soumise aux règles de 7.1.3 <ul style="list-style-type: none"> - peut être implanté en limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et est adossée à une construction en bon état de taille = ou > ; ou si est < à 2,6m et n'est pas destinée à l'habitation, l'artisanat et aux bureaux. <p>Retrait possible si :</p> <p>Distance $\geq 1,5H \geq 8 \text{ m}$ quand possède une baie principale</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation autorisée sur les limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et si adossée à une construction en bon état et de taille \geq <p>Si construction au-delà de la bande des 25 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soumise aux règles de 7.1.3 <ul style="list-style-type: none"> - implantation en limites séparatives si construction s'insère dans les héberges existantes et est adossée à une construction en bon état de taille \geq ; ou si construction < 2,6m et n'est pas destinée à l'habitation, l'artisanat et aux bureaux. <p>Retrait possible si :</p> <p>Distance $\geq 1,5H \geq 8 \text{ m}$ quand possède au moins une baie principale d'une surface > 0,25m²</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales d'une surface >0,25m²</p>	<p>En cœur d'îlot, volonté d'imposer un recul pour préserver les espaces libres sauf exceptions (adossement à une construction voisine, implantation d'annexes)</p> <p>Distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p>
--	--	--	---

	<p>Agrandissement de l'existant</p> <p>Modifications de faible importance = pas de règles Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles. Extension sans surélévation : autorisée si se fait dans le prolongement et si ne possède pas de baies et < 9 m de haut au faîtage ou à l'égout du toit</p>	<p>7.2 Agrandissement de l'existant</p> <p>Modifications de faible importance = pas de règles Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>Volonté d'assouplir les règles pour les petites extensions</p>
<p>Article 8</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq 1,5H \geq 8$ m quand possède une baie principale</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4$ m quand ne possède pas de baies principales.</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq 1,5H \geq 8$ m quand possède une baie principale d'une surface > 0,25m</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4$ m quand ne possède pas de baies principales d'une surface > 0,25m²</p> <p>Extension ou surélévation : pas de règles distance entre construction principale et annexe < 20m² : Pas de règle</p> <p>Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p>	<p>Distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Volonté de ne pas réglementer les extensions, ni les distances avec les annexes</p> <p>Précision relative à la notion de baie</p>
<p>Article 9</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>Construction : 40% du terrain (exception pour les commerces, l'artisanat, service, équipement en RDC).</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>Construction : 40% max du terrain (exception pour les commerces à RDC, l'artisanat, service, équipement publics)</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol reste le même. Volonté de maintenir des espaces libres sur plus de la moitié du terrain. Une exception est consentie pour les commerces en RDC afin de les favoriser voir les conserver et pour les équipements publics en raison de leur caractère spécifique.</p>

	Agrandissement de faible importance pour une amélioration : pas de règles	Agrandissement de faible importance pour une amélioration : pas de règles	Simplification pour les petites extensions
Article 10	<p align="center">Hauteur</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par la limite opposée - plan parallèle à 12m <p>9m max de hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (3 niveaux habitables max)</p>	<p align="center">Hauteur maximum des constructions</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée $H < L + 3$ - plan parallèle à 12m - 9m max de hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (3 niveaux) 	<p>Pas d'évolution par rapport au POS. Respect des formes urbaines du secteur.</p> <p>Limitation de hauteur en fonction de la largeur de la voie en vis-à-vis</p>
Article 13	<p align="center">Espaces libres et plantations</p> <p>50% des terrains sont aménagés en espaces verts avec un arbre de haute tige pour 100 m² créés</p> <p>20% pour des équipements avec espace libre requis.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p align="center">Espaces libres et plantations</p> <p>50% des terrains sont aménagés en espaces verts avec un arbre de haute tige pour 100 m² créés</p> <p>Espaces verts en toitures végétalisées comptent pour 50% de leur surface dans la surface d'espace verts</p> <p>20% pour des équipements avec espace libre requis.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p>Favoriser les espaces verts</p> <p>Volonté d'encourager les toitures végétalisées</p> <p>Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements</p> <p>Inchangé (aspect visuel depuis la rue)</p>
Article 14	<p align="center">COS</p> <p>Si terrain entre 200 et 400m², le COS : $0,2 + 80/s$ (avec « s » = superficie)</p> <p>Si terrain > 400m², COS : 0,4</p>	<p align="center">COS</p> <p>Si terrain < 400m², le COS global = $0,2 + 80/s$ (avec « s » = superficie)</p> <p>Si terrain > 400m², COS global = 0,4 COS limité à 0,15 pour les bureaux</p> <p>La règle n'est pas applicable aux équipements publics ni aux équipements d'infrastructure</p>	<p>Inchangé. COS correspondant à la typologie du tissu</p>

<p>Article 15</p>	<p>Dépassement du COS</p> <p>Pas de dépassement sauf en application des articles L 127.1, L 127.2, R 127.1 du Code de l'Urbanisme et de 20% pour les logements sociaux à usage locatif avec concours financier de l'État.</p>		<p>L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU.</p> <p>Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.</p>
--------------------------	--	--	---

3.2.5. Dispositions applicables à la zone UE : zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaire, sportif et de santé.
Zone nouvellement créée

ZONE UE	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1		<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol 	<p>Le caractère de la zone UE étant à vocation urbaine, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p>
Article 2		<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> o construction et aménagement nécessaire aux équipements publics et d'intérêt collectif (activités scolaires (maternelle et primaire), d'enseignement, sportives, culturelles, santé, bureaux et logements qui y sont liés) ou de dépôt du service public. - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains comportant d'anciennes carrières - secteurs soumis aux risques d'inondation, constructions et travaux soumis aux dispositions du PPRi - En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires - 2.6 zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont 	<p>Seules les constructions destinées aux équipements publics et d'intérêts collectifs sont autorisés dans cette zone spécifique.</p> <p>Les conditions sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRi</p> <p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p>

		<p>le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. 	<p>Rappel des normes liées aux canalisations électriques souterraines</p>
Article 5		<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de règle</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6		<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation piétonne, automobile et ferroviaire et emprise publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m de la limite d'emprise si pas d'indication au plan - si reculement ou zone non aedificandi indiquée, retrait à 6m min de la limite - saillie sur marges de reculement autorisées à > 5,5m du sol. - Matériaux d'isolation extérieurs max 20cm - Un pan coupé de 7 m min au croisement de deux voies - Aire de jeux, de sports et de loisirs sans bâtiment 	<p>Règle de recul correspondant à la typologie de ce secteur</p> <p>Possibilités d'implanter des balcons dans la marge de recul</p> <p>Favoriser l'isolation extérieure des constructions</p> <p>Améliorer la visibilité des automobilistes</p> <p>La marge de recul concerne les constructions, des aménagements y sont donc possibles</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Extension de bâtiment ne respectant pas le reculement, autorisée dans le prolongement de l'existant 	Harmonisation avec les bâtiments voisins
Article 7		<p style="text-align: center;">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p style="text-align: center;">7.1 Constructions nouvelles</p> <p>Si comprise dans la bande des 25 m à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation en retrait <p>Si construction au-delà de la bande des 25m (soumise aux règles de 7.1.3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation autorisée sur les limites séparatives si s'insère dans les héberges existantes et si adossée à une construction en bon état et de taille \geq ou si nouvelle construction est $<$ à 2,6m et n'est pas destinée à l'habitation, l'artisanat et aux bureaux. <p>Retrait :</p> <p>Distance $\geq H \geq 8$ m quand possède au moins une baie principale d'une surface supérieure à 0,25m²</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 4$ m quand ne possède pas de baies principales d'une surface supérieure à 0,25m².</p> <p style="text-align: center;">7.2. Agrandissement de l'existant</p> <p>Modifications de faible importance : pas de règles Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>Règles de recul correspondant à la typologie des constructions de la zone</p> <p>Exceptions à la règle de recul (adossement à une construction voisine, implantation d'annexes...)</p> <p>Distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Volonté d'assouplir les règles pour les petites extensions</p>

Article 8		<p align="center">Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pas de règle</p>	<p>Règle non nécessaire pour des constructions réservées à des équipements publics et d'intérêt collectif.</p>
Article 9		<p align="center">Emprise au sol</p> <p>Construction nouvelle : 40% du terrain.</p> <p>Amélioration de faible importance : pas de règles</p>	<p>Volonté d'imposer des espaces libres sur plus de la moitié de la surface du terrain</p> <p>Simplification pour les petites extensions</p>
Article 10		<p align="center">Hauteur maximum des constructions</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par le point situé à 6m de hauteur au droit de la limite opposée $H < L + 6$ - 18m de hauteur à l'égout du toit et pour le faîtage (6 niveaux max) <p>Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD (12m)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pose d'antennes, de climatiseurs autorisés jusqu'à la hauteur des installations existantes. <p>A l'angle d'un îlot, hauteur constructions peut être celle autorisé dans voie la plus large sur 20m.</p>	<p>Limitation de la hauteur en fonction de la typologie du tissu existant</p> <p>Protection des zones pavillonnaires voisines</p> <p>Règle particulière pour les installations techniques</p> <p>Règle « de retour » nécessaire à l'angle de voies de largeurs différentes</p>
Article 13		<p align="center">Espaces libres et plantations</p> <p>20% des terrains sont aménagés en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 200 m² créés</p>	<p>Règle plus réduite que dans les autres zones en raison du caractère spécifique de la destination des constructions.</p>

		<p>Espaces verts en terrasses et toitures comptent pour 50% de leur surface.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p>Volonté d'encourager les toitures et les terrasses végétalisées</p> <p>Aspect visuel depuis la rue</p>
Article 14		<p style="text-align: center;">COS</p> <p>14.1 Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 2,00 au total et sera limité à 0,5 pour l'habitat.</p> <p>14.2 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements d'infrastructure.</p>	

3.2.6. Dispositions applicables à la zone UF : zone plurifonctionnelle avec industries, tertiaire, commerces et habitat

ZONE UF	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <p>Construction, bureaux, commerces, activités diverses, équipements, habitat</p> <p>Sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains inondables et d'anciennes carrières 	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôts de ferrailles - camping et caravanes - Affouillements et carrières 	<p>Secteur destiné aux activités mais pouvant accueillir également des logements. Interdictions des occupations non compatibles</p>
<p>Article 2</p>	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol - bâtiment d'habitation de plus de 600m² 	<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain - dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les constructions, travaux sont soumis aux dispositions du PPRI. 	<p>Compte tenu du caractère de la zone, les installations classées ne sont pas interdites.</p> <p>Protection contre les risques Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires - Zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique - Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. 	<p>Respect des servitudes ferroviaires</p> <p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p> <p>Rappel des normes liées aux canalisations électriques souterraines</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Terrain supérieur à 1 000 m²</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de règle</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur les limites d'emprises publiques ou en retrait d'au moins 2,5 m - Un Pan coupé de 7 m min au croisement de deux voies 	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur les limites d'emprises publiques ou en retrait d'au moins 2,5 m - Un Pan coupé de 7 m min au croisement de deux voies - Emprise voies >8m, saillis sur alignement autorisées à > 5,5m de hauteur et profondeur <0,80m 	<p>Règle correspondant à la typologie des constructions de la zone</p> <p>Améliorer la visibilité des automobilistes</p> <p>Possibilités d'implanter des balcons</p>

		- matériaux d'isolation extérieure max 20cm	Favoriser l'isolation extérieure des constructions
Article 7	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Construction nouvelle</p> <p>Implantation sur limites séparatives si pas de baies ou en retrait (article 7.1.2)</p> <p>En retrait si :</p> <p>Distance $\geq H \geq 6$ m quand possède une baie principale ; Distance $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales.</p> <p>Construction existante</p> <p>Modifications de faible importance : pas de règles Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1. Construction nouvelle</p> <p>Implantation sur limites séparatives si pas de baies ou en retrait (article 7.1.2)</p> <p>En retrait si :</p> <p>Distance $\geq H \geq 6$ m quand possède au moins une baie principale d'une surface $> 0,25m^2$ Distance $\geq H/2 \geq 3$ m quand ne possède pas de baies principales d'une surface $> 0,25m^2$</p> <p>7.2. Construction existante</p> <p>Modifications de faible importance : pas de règles Modifications importantes : respect des conditions applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>En cas de recul, distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Volonté de règles plus souples pour les petites extensions</p>
Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H \geq 6$ m quand possède une baie principale ; et $\geq H/2 \geq 4$ m quand ne possède pas de baies principales.</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance $\geq H \geq 6$ m quand possède au moins une baie principale d'une surface $> 0,25m^2$ Distance $\geq H/2 \geq 4$ m quand ne possède pas de baies principales $> 0,25m^2$</p> <p>Extension ou surélévation : pas de règle</p> <p>Distance entre construction principale et annexe $< 20m^2$: pas de règle</p>	<p>Règle de recul inchangée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Volonté de ne pas réglementer les extensions, ni les distances avec les annexes</p>

		<p>Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire</p>	<p>Précision relative à la notion de baie</p> <p>Exemption liée à la nature particulière de ces installations</p>
Article 9	<p>Emprise au sol</p> <p>Construction: 50% du terrain (exception pour les commerces, l'artisanat, service, équipement). Agrandissement de faible importance pour une amélioration : pas de règle</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>Pas de règle</p>	<p>Pas de règle en raison du caractère spécifique des équipements publics et d'intérêt collectif</p>
Article 10	<p>Hauteur</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par la limite opposée - plan parallèle à 19 m - 9 m max de hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (3 niveaux habitables max) <p>Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Construction inscrite dans un volume limité par</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites parcellaires pour les plans verticaux - le plan incliné à 45° passant par l point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée $H < L + 3$ - plan parallèle à 19 m - 9 m max de hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (3 niveaux) <p>Nota : cas particulier pour les terrains contigus à une zone UD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pose d'antennes, de climatiseurs autorisés jusqu'à la hauteur des installations existantes. 	<p>Pas d'évolution par rapport au POS. règle correspondant à la typologie des constructions de la zone.</p> <p>Limitation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie en vis-à-vis</p> <p>Protection des zones pavillonnaires voisines</p> <p>Règle particulière pour les installations techniques</p>

<p>Article 13</p>	<p align="center">Espaces libres et plantations</p> <p>Espaces libres de construction et de circulation peuvent être aménagés en espaces verts avec 1 arbre de hautes tiges par 100m².</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale</p>	<p align="center">Espaces libres et plantations</p> <p>Espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés en espaces verts avec au moins 1 arbre de hautes tiges par 100m².</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p>Inchangé. Traitement des espaces libres disponibles en espaces verts.</p> <p>Inchangé (aspect visuel depuis la rue)</p> <p>Exemption liée à la nature particulière de ces installations</p>
<p>Article 14</p>	<p align="center">COS</p> <p>COS ≤ 2</p> <p>COS habitat : 0,5</p>	<p align="center">COS</p> <p>COS ≤ 2</p> <p>COS limité à 0,5 pour l'habitat</p> <p>Pas de COS pour équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>COS correspondant à la typologie du tissu existant</p> <p>Règle particulière liée au caractère spécifique de ces équipements</p>
<p>Article 15</p>	<p align="center">Dépassement du COS</p> <p>Pas de dépassement sauf en application des articles L 127.1, L 127.2, R 127.1 du Code de l'Urbanisme et de 20% pour les logements sociaux à usage locatif avec concours financier de l'État.</p>		<p>L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU. Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.</p>

3.2.7. Dispositions applicables à la zone UL : zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. La zone UL comprend un secteur ULa dont les règles diffèrent à l'article 9.

Zone nouvellement créée

ZONE UL	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1		<p>Occupations et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries - dépôts en tout genre, casse et fourrière - camping et caravanes - exploitation du sol 	<p>Le caractère de la zone UL étant à vocation de loisir et de sport, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p>
Article 2		<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>Seules sont autorisées les constructions à usage de loisirs, de sport de plein air, leurs structures éventuelles d'accompagnement.</p> <p>A l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes permettant de garantir les activités de loisirs et la qualité de la voirie, à l'exclusion de tout autre projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastructure d'intérêt général placé en sous-sol pour permettre un aménagement paysager - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur terrains comportant d'anciennes carrières - secteurs soumis aux risques d'inondation, 	<p>Possibilités de construire limitées à la vocation de la zone et limitations strictes à deux secteurs identifiés au sein de la zone</p> <p>Les conditions sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques</p> <p>Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p> <p>Respect des servitudes ferroviaires</p>

		<p>constructions et travaux soumis aux dispositions du PPRI</p> <ul style="list-style-type: none"> - exception pour occupation liée au fonctionnement du cimetière - En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires - Zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique - Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. 	<p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p> <p>Rappel des normes relatives aux canalisations électriques souterraines</p>
Article 5		<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Pas de règle</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6		<p>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</p> <p>À minimum 3m de l'alignement existant ou futur ou à l'alignement. Surélévation et extension d'un bâtiment autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suivant les règles des constructions nouvelles - ou dans le prolongement des murs existants avec des façades sans baie 	<p>En cas de recul, règle minimale imposée pour permettre l'aménagement de la partie en recul.</p> <p>Harmonisation avec les bâtiments voisins</p>

Article 7		<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Constructions autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux limites séparatives - en retrait <p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - distance = $H \geq 6m$ quand la façade possède au moins une baie - distance = $H/2 \geq 2,50m$ quand la façade ne possède pas de baie <p>Surélévation et extension de bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - règles constructions nouvelles - dans le prolongement des murs existants avec façade sans baie 	<p>Choix ouvert compte tenu de la faible constructibilité de la zone</p> <p>En cas de recul, distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p> <p>Harmonisation de l'extension avec la construction existante</p>
Article 8		<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pas de règle</p>	<p>Pas de règle nécessaire vu le caractère spécifique de la zone</p>
Article 9		<p>Emprise au sol</p> <p>Secteur ULa : 20% max Hors secteur ULa : 10% max</p>	<p>Emprise au sol très restreinte vu la faible constructibilité de la zone destinée principalement aux espaces libres</p>
Article 10		<p>Hauteur des constructions</p> <p>6 m dans le secteur UL 10m max dans le secteur ULa Hauteur limitée dans les cônes de vue</p>	<p>Hauteur restreinte compte tenu du caractère de la zone Règle pour protéger les vues</p>
Article 13		<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Espaces libres traités en espaces naturels, sauf accès et aires de stationnement</p>	<p>Les espaces disponibles doivent être aménagés en espaces naturels (terrain de sport...)</p>
Article 14		<p>COS</p> <p>COS pour UL : 0,1 COS pour ULa : 0,2</p>	<p>Constructibilité restreinte compte tenu du caractère de a zone</p>

3.2.8. Dispositions applicables à la zone UM : service public ferroviaire dans secteur urbain

ZONE UM	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions de toutes natures, - les installations et les dépôts pour le fonctionnement du service public ferroviaire <p>Sous conditions spéciales : implantation, agrandissement ou modification des installations classées compatibles avec l'affectation de la zone</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions autres que les installations et les dépôts ferroviaires - Dépôt de ferrailles - Camping, caravane - affouillement 	<p>Secteur exclusivement réservé aux activités ferroviaires</p>
Article 2	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes natures sauf celles indiquées à l'article UM1 - lotissement et habitat autre que gardiennage - industries et fourrières - dépôts en tout genre, casses - camping et caravanes exploitation du sol 	<p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone - habitat pour le gardiennage et le fonctionnement de la zone - recommandations particulières pour les constructions sur des terrains comportant d'anciennes carrières et les terrains soumis au risque de glissement de terrain - dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les constructions, travaux sont soumis aux dispositions du PPRI. 	<p>Compte tenu du caractère de la zone, les installations classées ne sont pas interdites.</p> <p>Zone réservée à l'activité ferroviaire. Pas d'habitat sauf gardiennage</p> <p>Protection contre les risques Rappel des dispositions du PPRMT</p> <p>Rappel des dispositions du PPRI</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU. - Zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique 	<p>Respect des servitudes ferroviaires</p> <p>Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Sans objet</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Sans objet</p>	<p>En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.</p>
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Implantation sur les limites d'emprise publique ou en retrait d'au moins 3m</p>	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Implantation sur les limites d'emprise publique ou en retrait d'au moins 3m</p>	<p>Inchangé. En cas de recul, règle minimale imposée pour permettre l'aménagement de la partie en recul.</p>
Article 7	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Implantation possible sur les limites (sans baies) ou en retrait avec une distance $\geq H \geq 6 \text{ m}$ quand possède une baie principale</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales.</p>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Implantation possible sur les limites (façade sans baie) ou en retrait</p> <p>Retrait possible si : Distance $\geq H \geq 6 \text{ m}$ quand possède au moins une baie principale d'une surface $> 0,25\text{m}^2$</p> <p>Distance $\geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ quand ne possède pas de baies principales $> 0,25\text{m}^2$</p>	<p>Front bâti continu possible</p> <p>En cas de recul, distance minimale imposée pour préserver les vis-à-vis</p>

Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance de 4 m min si constructions non contiguës</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Distance de 4m min si constructions non contiguës</p>	<p>Inchangé. Distance minimale entre constructions afin de permettre l'aménagement satisfaisant des parties entre les constructions</p>
Article 9	<p>Emprise au sol</p> <p>Sans objet</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>Sans objet</p>	<p>Inchangé, règle sans utilité compte tenu de la très grande superficie des terrains concernés, occupés majoritairement par des voies et des espaces libres</p>
Article 10	<p>Hauteur</p> <p>Établi selon les règles des zones adjacentes</p> <p>Pas de règles pour les constructions du service public</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Établi selon les règles des zones adjacentes sauf pour la hauteur des constructions indispensables au fonctionnement du service public commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire</p>	<p>Inchangé. Volonté de s'harmoniser avec la hauteur des constructions voisines</p>
Article 13	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Aménagement en fonction des dispositions réglementaires des zones adjacentes.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Aménagement en fonction des dispositions réglementaires des zones adjacentes.</p> <p>Les clôtures sont doublées d'une haie végétale.</p> <p>Mais ces dispositions doivent prendre en compte les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire</p>	<p>Inchangé.</p> <p>Aspect visuel depuis la rue</p>
Article 14	<p>COS</p> <p>Pas de COS</p>	<p>COS</p> <p>Pas de COS</p>	
Article 15	<p>Dépassement du COS</p> <p>Sans objet</p>		<p>L'article 15 n'existe plus depuis la loi SRU. Mais la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité (article 2 des Dispositions générales.)</p>

3.2.9. Dispositions applicables à la zone UPM : zone d'unité hospitalière

ZONE UPM	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise</p> <p>Les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires.</p>	<p>Occupations et utilisation du sol interdites</p> <p>Tout ce qui n'est pas nécessaire aux équipements hospitaliers</p>	Inchangé
Article 2	<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite</p> <p>Toutes constructions, sauf celles prévues à l'article 1</p>	<p>Occupations et utilisation du sol admises sous conditions</p> <p>Constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires</p>	inchangé
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Sans objet</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Sans objet</p>	En application des lois SRU et UH, il n'est pas défini d'article 5 car les conditions prévues à l'article L 123-1-5 12 ^{ème} concernant la possibilité de définir une superficie minimale de terrain ne sont pas remplies.
Article 6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse Exception : Passerelle rue Charles Lauer de 4 m autorisée ; saillie et balcons de 2 m max à 3,5 m min de haut et pour rue Dailly : 0,8 max à 4,3 m de haut min ou 3,5 m quand trottoir a 1,3 m de largeur.</p>	<p>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation</p> <p>Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse Exception : Passerelle rue Charles Lauer de 4 m autorisée ; saillie et balcons de 2 m max à 3,5 m min de haut et pour rue Dailly : 0,8 max à 4,3 m de haut min ou 3,5 m quand trottoir a 1,3 m de largeur. Place Silly, rue de l'Arcade : saillies 80cm max, à une hauteur 4,30min ou 3,50 quand trottoir à 1,30 m min</p>	Implantation des constructions définie dans le plan masse.

Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Implantation par rapport aux limites séparatives Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Implantation des constructions définie dans le plan masse
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Implantation des constructions définie dans le plan masse
Article 9	Emprise au sol Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Emprise au sol Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini dans le plan masse	Implantation des constructions définie dans le plan masse
Article 10	Hauteur Hauteur indiquée dans le plan masse en cotes NGF. Exception pour les dispositifs de sécurité, les espaces verts et locaux techniques	Hauteur maximum Hauteur indiquée dans le plan masse en cotes NGF. Exception pour les dispositifs de sécurité, les espaces verts et locaux techniques	Hauteur des constructions définie dans le plan masse
Article 13	Espaces libres et plantations Surfaces libres et les délaissés de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et pourvus d'arbres de hautes tiges « partout où cela est possible » Façades végétalisées et terrasses aménagées.	Espaces libres et plantations Surfaces libres et les délaissés de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et pourvus d'arbres de hautes tiges partout où cela est possible Façades végétalisées et terrasses aménagées.	Encourager les terrasses et les façades végétalisées.
Article 14	COS Sans objet	COS Sans objet	
Article 15	Dépassement du COS Sans objet		L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU. Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.

3.3 ZONE A URBANISER

Le PLU de SAINT-CLOUD ne comporte pas de zone à urbaniser

3.4. LES ZONES AGRICOLES

Le PLU de SAINT-CLOUD ne comporte pas de zone agricole

3.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N couvre la partie Sud de la grande masse paysagère du Domaine national de Saint-Cloud, classée en bois et forêt au SDRIF de 1994 et en espace vert au SCOT.

Dispositions applicables à la zone N : Intérêt paysager à protéger ou à maintenir (Zone ND au POS)

ZONE N (ND du POS)	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1	Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admise <ul style="list-style-type: none">- construction de sport plein air, loisirs et leurs aires de stationnement- réservoir d'eau potable enterré avec un aménagement paysagé- structure liée à une installation d'intérêt général existante	Occupations et utilisations du sol interdites <p>Toutes constructions autres que les équipements et aménagements liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone</p>	Le caractère de la zone N étant à vocation paysagère, seules sont autorisés les aménagements liés à la vocation de la zone
Article 2	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdite <ul style="list-style-type: none">- Ce qui n'est pas défini à l'article 1- Camping et caravanage- hôtellerie et habitations légères de loisirs	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions <p>Equipements et aménagements liés à la vocation naturelle de la zone (accrobranche)</p> <p>Zones soumises au risque technologique de transport de matière dangereuse lié à la présence canalisation de gaz à haute pression dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique</p>	Rappel sur le respect des règles aux abords des canalisations de gaz à haute pression.
Article 5	Caractéristiques des	Caractéristiques des	

	terrains	terrains	
	Aucune caractéristique	Aucune caractéristique	
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation à 4 m min de toutes limites pour les constructions nouvelles	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation Implantation à 4 m min de toutes limites pour les constructions nouvelles	Inchangé. règle obligatoire mais qui ne s'appliquera qu'exceptionnellement dans cette zone naturelle non destinée aux constructions
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives Implantation sur limites ou en retrait de 3m	Implantation par rapport aux limites séparatives Implantation équipements sur limites ou en retrait de 3m	Inchangé. règle obligatoire mais qui ne s'appliquera qu'exceptionnellement dans cette zone naturelle non destinée aux constructions.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance de 3m min	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de règle	Règle non nécessaire dans cette zone naturelle
Article 9	Emprise au sol 10% max de la surface du terrain	Emprise au sol 1% max de la surface du terrain	Constructibilité presque nulle.
Article 10	Hauteur 10 mètres max	Hauteur maximum des constructions 6 mètres maximum Hauteur limitée dans les cônes de vue	Règle qui ne devrait s'appliquer que de manière très exceptionnelle Règle pour protéger les vues
Article 13	Espaces libres et plantations Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels.	Espaces libres et plantations Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels.	La quasi-totalité des espaces sont naturels
Article 14	COS Application des articles ND3 à ND 13	COS Pas de règle	Sans objet pour cette zone naturelle
Article 15	Dépassement du COS Sans objet		L'article 15 n'existe pas dans les PLU depuis la loi SRU. Toutefois la commune peut délibérer pour instaurer des majorations de constructibilité voir article 2 des Dispositions générales.

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales	
Titres POS	Titres PLU
Art. 1 Champ d'application territorial Art. 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol Art. 3 Division du Territoire en zones Art. 4 Adaptations mineures Art. 5 Reconstruction Art. 6 Contrôle du Coefficient d'Occupation des Sols en zones UA, UC, UD et UF	Art. 1 Champ d'application territorial Art. 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol Art. 3 Division du Territoire en zones Art. 4 Adaptations mineures Art. 5 Reconstruction Art. 6 Contrôle du Coefficient d'Occupation des Sols en zones UA, UC, UD et UF Art. 7 Éléments de patrimoine bâti et de patrimoine naturel à protéger Art. 8 Protection du patrimoine archéologique

	POS de mars 2009	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1	Champ d'application territorial Règlement s'applique à l'ensemble du territoire urbanisé de la commune de Saint-Cloud délimité par la Seine, 3 communes, la voie ferrée et le Parc, excepté le Domaine de Saint-Cloud	Champ d'application territorial Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Cloud	Désormais le document d'urbanisme doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune
Article 2	Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol Article du Code de l'Urbanisme : R 111-2 R 111-3-2 R 111-4 R 111-14-2 R 111-15 R 111-21 Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété Les articles du Code de	Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol Articles du Code de l'urbanisme : R 111-2 R 111-4 R 111-15 R 111-21 Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété Les articles du Code	Rappel des diverses dispositions législatives et réglementaires (mise à jour en fonction de l'évolution de la législation)

	<p>l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emplacements réservés (L 123-1, 123-9, R 123-18, 123-22, 123-24 et 123-32) - périmètres pour le droit de préemption urbain (L 211-1) - logement social (L 123.2.1, L 127.1, L 127.1 et R 127.1) <p>Lexique de définition</p>	<p>l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emplacement réservé (L 123-1, L123-1-5-8^e, R 123-11) - périmètres pour le droit de préemption urbain (L 211-1) - logement social (L 127.1 et R 127.1) - mixité sociale (L 123-1-5 16^e) <p>Performance énergétique : L 128-1</p> <p>Diversité commerciale : L 12.3-1-7^e bis, L 123-1-5-7^e</p> <p>Lexique de définition</p>	
Article 3	<p>Division du territoire en zones</p> <p>Zones urbaines (U) : UA, UC, UD, UF, UM, UMP</p> <p>Zone naturelle (ND)</p>	<p>Division du territoire en zones</p> <p>Zones urbaines (U) : UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UPM</p> <p>Zone naturelle (N)</p>	Création de deux nouvelles zones
Article 4	<p>Adaptations mineures</p> <p>Seules les dispositions des articles 3 à 13 sont concernées (L 123-1)</p>	<p>Adaptations mineures</p> <p>Seules les dispositions des articles 3 à 13 sont concernées (L 123-1)</p>	
Article 5	<p>Reconstruction</p> <p>Aménagement et reconstruction de bâtiments dont la SHON dépasse la limite autorisée par les COS sont autorisés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conserver ou moderniser le patrimoine immobilier bâti 	<p>Reconstruction</p> <p>Aménagement et reconstruction de bâtiment dont la SHON dépasse la limite autorisée par les COS sont autorisés avec une SHON au plus égale à la SHON existante avec la même destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conserver ou modernise le patrimoine immobilier bâti 	Volonté de permettre la reconstruction de certains bâtiments avec la même SHON que celle du bâtiment existant dans des cas limités.

	<ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain - mettre en valeur le patrimoine architectural <p>Le dépassement n'est pas assorti du versement de la participation (L 123-1-5, L 332-1a)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain - mettre en valeur le patrimoine architectural <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisé malgré toute disposition d'urbanisme contraire s'il a été régulièrement édifié (L 111-3)</p>	Rappel des dispositions de l'article L 111-3
Article 6	Contrôle du Coefficient d'Occupation des sols en zones UA, UC, UD et UF L 123-1-1	Contrôle du Coefficient d'Occupation des sols en zones UA, UC, UD et UF L 123-1-1	Dispositions législatives permettant le contrôle de la constructibilité en cas de division
Article 7		<p>Éléments de patrimoine bâti et de patrimoine naturel à protéger</p> <p>Protection du patrimoine remarquable (L 123-1-5-7^e) Démolition interdite sauf en cas de contraintes techniques et/ou géotechniques Restructuration, restauration ou modification conformes aux dispositions architecturale à la date d'approbation du PLU Protection des espaces verts dont la surface ne peut pas diminuer</p>	Nouvelles dispositions destinées à la protection du patrimoine bâti et naturel
Article 8		Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie	Nouvelles dispositions destinées à la protection des zones de sensibilité archéologique

CHAPITRE 4

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint-Cloud ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

4.1 - LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE SAINT-CLOUD

4.1.1. La topographie

Le territoire communal porte la marque d'un relief contrasté. Les occupations du sol se sont adaptées à une configuration naturelle de plateau et de coteaux. Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier la topographie communale, puisqu'il n'augmente pas les hauteurs des constructions qui étaient inscrites au POS.

Cette grande diversité topographique a contribué à la variété et au pittoresque des paysages ainsi qu'au développement de points de vue remarquables.

Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en place de zones Non Altius Tollendi et de cônes de vue. Pour garantir leur protection, il est mis en place des Zones Non Altius Tollendi afin de limiter la hauteur des constructions et des cônes et points de vue, pour interdire leur obstruction par des constructions ou un accroissement excessif de la végétation.

4.1.2. Le patrimoine paysager

Une des préoccupations premières de la commune de Saint-Cloud, partagée par la grande majorité de la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- **des mesures de protection** assurées par les dispositions de la zone naturelle et forestière (N), de la zone «de sports et de loisirs» (UL), des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), des Espaces Verts à Protéger (EVP) et des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

- La protection de la partie Sud du Domaine du Parc de Saint-Cloud est assurée par les dispositions de la zone naturelle et forestière (N), correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 (R.123-8 du Code de l'Urbanisme). Elle est également couverte par des Espaces Boisés Classés (E.B.C.). Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits.

- La zone UL regroupe des espaces paysagers au sein du territoire aggloméré, dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle ou encore technique doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants.

Elle inclut :

- les parcs, jardins, espaces verts publics et le cimetière,
- de grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports,
- le talus paysager du tramway,
-

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics notamment dans le parc de Saint-Cloud et le parc des Tourneroches

- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives ou culturelles, voire technique.... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des équipements sportifs, des installations de location de vélos, de restauration, de jeux d'enfants...

Au sein de la zone UL et des zones urbaines, la pérennisation des espaces verts est, quant à elle, essentiellement assurée par un dispositif spécifique du règlement du P.L.U., les « Espaces Verts Protégés », qui vise, leur protection parce qu'ils marquent une respiration intéressante dans le paysage urbain.

Comme cela a été rappelé dans la première partie du rapport de présentation, l'environnement végétal a donné lieu à un recensement exhaustif sur l'ensemble du territoire communal, en collaboration avec le Conseil Général dans le cadre du Cadastre Vert. Ce recensement est intégré dans le PLU, puisque les arbres remarquables ont été reportés au document graphique, au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

- **des règles favorables au verdissement**, comme cela est exposé au chapitre III :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles (article 6 du règlement),
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, prescription de plantations minimales (articles 9 et 13 du règlement), favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en préservant les cœurs d'îlots (article 7)
- en encourageant les terrasses et les toitures végétalisées (article 13).

En complément à ces mesures, la ville entend créer un maillage vert à travers la cité, tout spécialement le long des itinéraires supports de circulations douces.

L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature dans la ville et ce, dans une optique d'aménagement durable.

4.2 - LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES

4.2.1. Le patrimoine bâti remarquable

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse précise, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la ville. Un relevé architectural et urbain réalisé par le cabinet Urban-Concept a abouti à la réalisation d'un atlas patrimonial d'environ 320 bâtiments.

De ce relevé, la Ville a souhaité protéger les plus référentiels dans le cadre de son PLU.

Les bâtiments pour lesquels une protection, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, a été jugée nécessaire sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle (« Patrimoine bâti remarquable ») et sont recensés en annexe du règlement de PLU.

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales existantes.

En complément à ces mesures, et en dehors du cadre du PLU, la ville s'est dotée d'une charte architecturale, végétale et colorielle.

Le volet architectural de la charte a permis de mettre en exergue la qualité et les origines du tissu de Saint-Cloud de ses quartiers et de préparer le patrimoine architectural du Saint-Cloud de demain qui doit se référer au site et l'exprimer ; les référents étant : esprit de villégiature, effet belvédère, perspectives, relation avec le fleuve, coteaux verts....

4.2.2. Les formes urbaines des quartiers

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, les règles du PLU ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre extension, amélioration tant d'un point de vue esthétique qu'environnemental.

- Le PLU préserve et adapte, d'une part, les formes urbaines des différents quartiers :
 - . En reconduisant les règles de hauteur sur l'ensemble du territoire, visant à harmoniser les façades, tout en laissant une certaine marge d'évolution pour les constructions à l'angle d'un îlot (zone UA et zone UC)
 - . En adaptant l'article 6, notamment pour les implantations dans les marges de recul pour animer les façades (traitement en creux, saillies, balcons, aires de jeux,...) ou encore pour favoriser l'isolation extérieure des bâtiments
 - . En reconduisant l'ensemble des emprises au sol à l'exception de celle de la zone UA. Elle passe de 50% à 65% dans la zone centrale, dans un objectif de densification, répondant aux exigences de la loi SRU
 - . En reconduisant l'ensemble des COS, et en introduisant des dispositions pour favoriser la diversité de l'habitat (article L.127-1 du code de l'urbanisme). Il est intégré un dépassement de COS de 25% sur l'ensemble du territoire et de 30% sur les secteurs de projet. Concernant les dispositions pour favoriser les performances énergétiques (article L.128-1 du code de l'urbanisme), il est intégré :
 - . pour la zone UD : un bonus de 10%
 - . pour les zones UA-UC-UE-UF-UM-UPM : un bonus de 5%
 - . En reconduisant les bandes constructibles depuis l'alignement pour préserver les cœurs d'îlots
 - . En intégrant les terrasses et les toitures végétalisées.
 - . En facilitant l'agrandissement des constructions existantes (articles 7 et 8).
 - . En maintenant sur le secteur des Coteaux et du Parc de Montretout des normes de constructibilité de terrain (article 5).
- Le PLU renouvelle et restructure, d'autre part, le tissu urbain existant :
 - . En desserrant la constructibilité des terrains (article 5)
 - . En instituant des secteurs de projets

. En instituant un périmètre d'attente sur la place Clémenceau, la caserne Sully, l'entrée de ville au niveau de la rue Dailly et des quais.

Quelques projets réalisés sur le territoire ont permis de mettre en place des procédés écoresponsables, comme le « Carré » et le nouveau centre hospitalier des Quatre Villes.

Le CAUE réalise actuellement une étude sur la création d'un éventuel projet d'éco-quartier sur le secteur d'étude Joséphine-Gounod, pour constituer un signal fort en faveur du développement durable.

Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la qualité de l'air intérieur et à l'ensemble des aspects concernant la santé, à la végétalisation des toitures. Les réalisations nouvelles devront être conçues en application de ces principes écoresponsables.

4.3. LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

La préservation de l'environnement concerne en premier lieu, la qualité de l'air. Les deux principales causes de pollutions aériennes sont les transports et les activités industrielles.

Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité industrielle, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, la reprise de l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile. Même si l'évolution des comportements urbains liée à la proximité des transports en commun, bien présents à Saint-Cloud, en limite considérablement le niveau, l'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile. L'Agenda 21 mis en place par la ville a aussi pour objectif d'aménager la ville et ses usages pour rendre la voiture moins nécessaire. Dans ce sens, les itinéraires de promenade déjà présents sur le territoire communal seront mis en valeur. Un projet d'amélioration est déjà prévu dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) des lignes 126 et 467 du Mobilien par exemple. D'autre part, la ville a la volonté de créer un maillage cohérent et homogène qui favoriserait l'usage des transports en commun. Des projets sont à l'étude et consisteraient au réaménagement de la place Georges Clémenceau et du pôle multimodal, à l'aménagement d'un boulevard urbain sur la VRGS (circulations douces sur les quais de Seine), à la requalification urbaine des boulevards et avenues (TC, aménagements paysagers), à l'intégration de l'usage de la bicyclette électrique, à la poursuite du rabattement des vélos sur les gares, avec la création de stationnement pour les deux-roues.

De même, il est favorisé le partage de la voirie en faveur des piétons, la régulation du trafic automobile (diminuer le trafic en relation avec l'A13, en créant un nouvel accès au niveau du parc de Rothschild (Boulogne), requalifier la VRGS, envisager un nouveau plan de circulation), l'amélioration de l'offre de stationnement (encouragement à stationner sur la parcelle, réalisation de locaux pour vélos dans les nouvelles constructions).

Ainsi, le PLU intègre :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec une attention particulière portée aux normes de stationnement automobile compte-tenu de la bonne desserte de la commune par les transports en commun. Le nombre de stationnement dépend ainsi de l'éloignement des transports collectifs (Article 12)
- des mesures favorisant la mise en place de locaux à vélo dans le parking pour toute amélioration des bâtiments (Article 7)
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂ (Article 13)

- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie [isolation thermique des bâtiments (Article 6), végétalisation des toitures (Article 13), majoration de constructibilité pour les bâtiments performant énergétiquement (Article 2 des Dispositions Générales)...

Par ailleurs, la commune de Saint-Cloud est concernée par le projet « Grand Paris Express » dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement du Grand Paris inscrite dans le projet SDRIF et au Contrat de projet État-Région, mais aussi par un projet de transport en commun en site propre (TCSP du Val de Seine) reliant Meudon à Saint-Cloud.

La circulation automobile est aussi la principale source de nuisances sonores à Saint-Cloud. C'est pourquoi, la commune continuera d'inciter aux déplacements alternatifs à la voiture, et de favoriser les limitations de vitesse en centre-ville avec la multiplication des « zones 30 ». D'autre part, le viaduc de l'A13 sera revêtu d'une protection acoustique et un report de transit sera effectué vers l'A86 et sur les sites à proximité des axes bruyants, les bureaux et les activités seront privilégiés.

En annexe du PLU figure les dispositions à mettre en œuvre concernant les constructions édifiées en bordures de voies bruyantes.

4.4 LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURE PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux.

Le PADD et le PLU (article 4 du règlement) reprennent les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé en 2009 (orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection qui y ont été définies).

Le PADD ne prévoit pas de diversification des activités économiques vers le secteur industriel et contribue donc à écarter le risque de pollution industrielle.

Le PADD reprend un des objectifs du Schéma directeur d'assainissement et préconise donc une gestion économe en matière d'eau et d'assainissement. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

- La création d'installations autonomes d'assainissement est interdite
- Le prétraitement des eaux usées afin d'éviter la pollution du sol et de l'eau
- La limitation du ruissellement des eaux pluviales grâce au respect des règlements en vigueur, notamment, celle relative au débit de fuite maximal (Article 4). Cette disposition permet d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution de la Seine en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées, ou le maintien ou la création d'espaces verts (Article 13).

4.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques ont été répertoriés sur le territoire de Saint-Cloud et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- le risque d'inondation.

Le règlement du PLU rappelle dans les articles 2 la nécessité de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) arrêté par le Préfet des Hauts-de-Seine le 9 janvier 2004 qui figure en annexe dans les servitudes d'utilités publiques.

- le risque de mouvement de terrain

Les articles 2 rappellent également l'obligation de prévoir les dispositions particulières du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) arrêté par le préfet des Hauts-de-Seine le 2 juin 2006 sur les sites comportant d'anciennes carrières.

- le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue en cas d'orage violent et localisé.

Ces risques ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle (23/07/08). La maîtrise du ruissellement est liée à la gestion économe en matière d'eau et d'assainissement évoquée dans la partie précédente (4.2).

- le risque de pollution par le plomb (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU)

La salubrité des logements est importante. C'est pourquoi, un arrêté préfectoral datant du 16 avril 2000, instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb. Ainsi, toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb.

- le risque de nuisances liées aux termites (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU)

Le département des Hauts-de-Seine a été classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par un arrêté préfectoral du 15 janvier 2005.

- à proximité des canalisations de gaz dangereuses (localisation des canalisations dans le plan des servitudes d'utilité publique joint dans les annexes du PLU)

Une canalisation de gaz haute pression traverse la commune. C'est pourquoi, elle est concernée par l'arrêté du 04/08/06 concernant le transport de matières dangereuses.

Le rapport de présentation comprend dans sa première partie (V. Document de planification et contraintes réglementaires ; 5.5 Les servitudes d'utilité publique)), des éléments concernant le risque lié à la présence de canalisations de gaz haute pression traversant la commune de Saint-Cloud. Ces éléments, inscrits à l'annexe 6 du PLU, proviennent notamment de la fiche d'information (transmise par le préfet à la commune en complément du porté à connaissance en date du 31 juillet 2009). Ces risques entraînent notamment des contraintes particulières en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations (zone justifiant une restriction du développement et zone justifiant une vigilance).

Le règlement du PLU à l'article 2 de chacune des zones concernées comporte des dispositions soumettant :

- toute occupation ou utilisation du sol au respect des règles visant à garantir sa sécurité publique,
- à autorisation tout projet après avis et sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages (en l'occurrence GRT gaz).

Le tracé figure sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU (annexe n°6.2 au PLU).

4.6. LES EFFETS SUR L'ECONOMIE

Les dispositions du PLU tendent à redynamiser l'activité commerciale en favorisant le développement de commerce de proximité. Cela a été traduit réglementairement par plusieurs dispositions :

- Chaque zone du PLU autorise l'implantation de commerce, ce qui favorisera la mixité des fonctions urbaines du territoire.
- De plus, afin de permettre le développement du commerce de détail, il n'est pas exigé la création de places de stationnement pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m² (Article 12)
- Ensuite, à l'Article 2 du PLU (zone UD), il est inscrit « Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat ». Cette disposition tend donc à préserver et développer le commerce de proximité.

- le règlement d'urbanisme favorise la création de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, avec un abondement de COS de 33%,
- Conforter l'armature commerciale de son centre ancien en étirant la zone UA jusqu'au carrefour Foch/République, via la gare SNCF et le nouveau centre hospitalier des Quatre Villes.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations suivantes :

- Favoriser l'implantation de nouvelles cellules commerciales de 200 à 400 m² ;
- Intégrer le Droit de Prémption Commercial qu'elle a institué sur les rues les plus chalandes ;
- Veiller à la qualité des devantures commerciales ;
- Donner une plus juste place aux aires et aux circuits de livraison.

En complément des dispositions du PLU, d'autres politiques sont mises en place pour le développement du commerce. Ainsi, dans la continuité des efforts entrepris avec le FISAC pour insuffler un nouvel élan économique au tissu commercial du territoire et le pérenniser, la Ville a instauré :

- une charte de devantures commerciales, de manière à inciter l'embellissement et le dynamisme des parcours chalandes,
- une réglementation adaptée de publicité d'enseignes et de pré-enseignes sur le territoire.

Les dispositions du PLU tendent à redynamiser le développement des autres activités économiques (notamment les activités tertiaires). Cela se traduit dans le PLU par les dispositions suivantes :

- de favoriser l'implantation de nouvelles activités sur des secteurs de développement stratégique, à proximité des transports en commun, sur le site de la Caserne Sully ou encore sur le front de Seine, à proximité de la pépinière d'entreprises.
- d'accroître l'attractivité économique de son territoire en apportant une offre performante de services numériques, de téléphonie mobile et un accès au très haut débit en préconisant le raccord au réseau numérique (Article 4)
- d'encourager la mise à niveau du patrimoine de bureaux le plus obsolète, en facilitant son adaptation ou sa reconstruction aux critères de développement durable, pour pérenniser son attractivité économique. La modernisation de l'ensemble immobilier des Bureaux de la Colline (50 000m² et 3 000 emplois) doit s'inscrire dans cette perspective. Dans le règlement, cela se traduit par la mise en œuvre des dispositions de l'article L128.1 du Code de l'Urbanisme (majoration de constructibilité pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques) (Article 2 des dispositions générales)
- d'inciter la mixité des fonctions dans la proximité des pôles de quartier, pour favoriser l'emploi local sur l'ensemble du territoire et tendre vers une réduction des déplacements domicile-travail. Toutes les zones d'habitat du PLU (UA, UC, UD) autorisent la mixité des fonctions urbaines (Articles 1 et 2)

En complément des dispositions du PLU, d'autres politiques sont mises en place pour le développement d'activités économiques. Ainsi, une série d'opérations pour améliorer l'accessibilité a été entreprise : refonte de la politique de stationnement, mise en place d'escaliers mécaniques notamment au niveau de la gare, pour améliorer la liaison entre les deux pôles de centralité de la ville. La municipalité envisage l'aménagement en voie partagée de leur jonction, constituée par la portion de la rue Coutureau, la rue Lauer et la Place du Pas.

Les nouvelles dispositions du PLU auront donc un impact favorable en termes d'économie.

4.7. LES EFFETS SUR LA DEMOGRAPHIE

Avec la croissance démographique récente de la population de Saint-Cloud, le besoin en logement reste important. La pression foncière exige des efforts considérables. Cependant, la ville ne dispose pas de réserves foncières et doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même. Le PADD précise que pour se faire, la ville s'est associée à l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92) et a défini des secteurs de projet, dont trois concernent le quartier Pasteur-Magenta. Ces opérations d'aménagement devraient permettre, à l'échéance des 15 prochaines années, la réalisation d'une offre résidentielle de l'ordre de 100 à 150 logements sur le secteur de la Source, d'environ 50 à 100 logements sur le secteur de la Porte Jaune, et de l'ordre de 150 logements sur le secteur Joséphine-Gounod.

Par ailleurs, la ville de Saint-Cloud connaît une dynamique forte de développement du parc social. Le PLH prévoit la réalisation de logements sociaux (cf. diagnostic). Dans l'Agenda 21, la ville s'engage à continuer de développer le parc de logements aidés. Pour atteindre cet objectif, un dépassement de constructibilité est autorisé pour les logements sociaux dans le cadre des dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en dehors de ces dispositions particulières, comme le prévoit l'Agenda 21, le PLU conserve globalement les possibilités de construire sans remettre en cause fondamentalement les règles du POS. L'objectif est de parvenir à combiner économie, qualité de vie, et mixité sociale en stabilisant le nombre d'habitants de la ville à 30 000 habitants environ.

4.8. LES EFFET SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le diagnostic du rapport de présentation a fait apparaître une croissance démographique retrouvée à Saint-Cloud. Dans le PADD, des besoins ont été soulevés et pour permettre le renouvellement de l'offre en équipements, des efforts importants seront engagés par la ville par le biais d'Emplacements Réservés inscrits sur le document graphique : pour la réalisation d'équipement socio-éducatif, (rue Coutureau, rue du Mont Valérien, rue Sevin-Vincent), la création/extension de groupes scolaires (les Coteaux, collège Gounod, Montretout), la restructuration et extension des ensembles sportifs de la Fouilleuse, la réhabilitation de la Poste ou la réalisation de parking public et de logements sociaux (quai Marcel Dassault). Toutes ces actions permettront à tous l'accès au sport et à la culture (objectif de l'Agenda 21).

Les effets du projet de PLU en matière d'équipements ont bien été pris en compte.