



# **REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

---

**Compte-rendu de la deuxième réunion  
d'association  
21 Septembre 2011**



## Elaboration du PLU - Compte rendu de la deuxième réunion d'association

### Présents

Mme DURANDAU	Conseil Général du 92	Directrice du Service Urbanisme
Mme. BALANDE	Conseil Général du 92	Chef du Service Urbanisme
M. IRIONDO	Chambre des Métiers et de l'Artisanat (92)	Chargé d'urbanisme
M. BEAL	Chambre de Commerce et d'Industrie (92)	Chargé d'études urbaines
M. SEYNAVE	Ville de SAINT-CLOUD	Maire Adjoint en charge de l'aménagement du territoire
M.L'HUILLIER	DST. De la Ville de SAINT-CLOUD	
M. GONZALEZ	Ville de SAINT-CLOUD	Directeur du service Urbanisme
M. BEAUGENDRE	Ville de SAINT-CLOUD	Service Urbanisme
Mlle. GELOTO	Ville de SAINT-CLOUD	Etudiante stagiaire
M. BENILAN	ABF/STAP 92	
Mme ROQUIER-CHAVANES	D.R.I.E.A / UT 92	
Mme NITSCHKE	SYNTHÈSE ARCHITECTURE	Directrice d'Études
Mme FARIN	SYNTHESE ARCHITECTURE	Chargée de Projet
M. MARTIN	URBACONSEIL	Directeur d'Études



## **Elaboration du PLU - Compte rendu de la deuxième réunion d'association**

### Présentation de l'avancement de l'élaboration du PLU par M.SEYNAVE, Maire Adjoint :

Monsieur SEYNAVE rappelle l'historique du POS, des différents contentieux, de l'élaboration du PLU. Il rappelle les orientations du PADD qui avaient été présentées lors d'une précédente réunion des PPA. Il indique que les principales évolutions du zonage du PLU par rapport au POS sont :

- L'intégration du Parc de Saint-Cloud dans le PLU (en zone N et UL).
- Le remplacement, en raison de l'évolution de la législation, du zonage ND de certains secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs, en zone UL, faiblement constructible.

### Les prestataires présentent les évolutions du zonage et du règlement :

- Secteur PASTEUR MAGENTA :
  - Extension de la zone UA du Centre Ville
  - Extension de la zone du Plan Masse
  - Création des zones UL
- Secteur Centre Ville SUD :
  - Servitude de projet au niveau de la Place Clémenceau, d'une partie du Bas Parc
  - Suppression d'une zone UD
- Secteur Bord de Seine Nord :
  - Adaptation des limites de zones
  - Remplacement de classement EBC par un secteur de protection de patrimoine naturel
- Secteur Fouilleuse Val d'Or - Secteur Montretout :
  - Quelques évolutions de limites de zones.

### Evolution du règlement :

Le règlement transmis avant la réunion est présenté avec ses principales évolutions (protection des linéaires commerciaux, servitude de mixité sociale...).

### Débat :

Le Département demande qu'un emplacement réservé soit établi pour les Archives Départementales, car la Servitude de Projet n'interdit pas le changement de destination.

La Commune fait remarquer qu'il faudrait alors lever la servitude de projet au droit de l'emplacement réservé, et que la cohérence globale du projet ne serait plus garantie.

La Chambre de Commerce s'interroge sur l'application de la loi du Grand Paris : Développement Urbain autour de la future Gare, liaison de ce futur quartier de Paris.

Monsieur SEYNAVE rappelle les contraintes liées à la topographie de la ville et l'absence de liaison directe par transports en commun entre Saint-Cloud et Paris.

Les liaisons ferroviaires desservent La Défense et Saint-Lazare. La question d'une liaison vers Boulogne et Paris se pose.



## Elaboration du PLU - Compte rendu de la deuxième réunion d'association

La Chambre de Commerce n'a pas d'observation sur l'ensemble du dossier :

Concernant le règlement le seuil de 200 m<sup>2</sup> pour l'obligation de places de livraison paraît trop bas. Il conviendrait de le relever (par exemple 500 m<sup>2</sup>)

Le Département (Mme BALANDE) rappelle le « Porter à Connaissance Départemental ». Quelques corrections sont à apporter aux emplacements réservés. En particulier la réserve rue Pasteur au droit du carrefour Magenta doit être levée. Le Département demande quels aménagements sont prévus sur les talus SNCF et sur les berges de la Seine. Pour les talus SNCF, il n'est pas prévu d'aménagements particuliers. Pour les Berges de la Seine, l'aménagement est rendu compliqué par la présence de bateaux-logements. L'éventualité d'une liaison douce sur platelage pourra être étudiée.

Les jardins familiaux sont classés en zone UL, car ils doivent rester accessibles au public. D'une manière générale, la Commune souhaite que les espaces verts aient une vocation de lieu de détente pour le public.

L'Etat a formulé quelques remarques concernant le règlement. Ces observations seront prises en compte pour l'essentiel. Toutefois la question de la limitation de la taille des bureaux en zone UD reste à étudier, ainsi que la question du COS en fonction de la taille de la parcelle. La zone ferroviaire ne sera pas banalisée.

D'un point de vue global, l'Etat estime que le PLU représente un effort et va dans le bon sens, mais rappelle la lettre d'enjeu du 24 novembre 2010 du Préfet.

Une plus grande ambition en matière de rythme de construction aurait été souhaitée. M. SEYNAVE rappelle que la Commune souhaite s'inscrire dans les objectifs de la loi du Grand Paris, mais que sa situation et son tissu urbain sont très différents de celui de communes proches comme Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Suresnes.

Il convient de préserver les Coteaux.

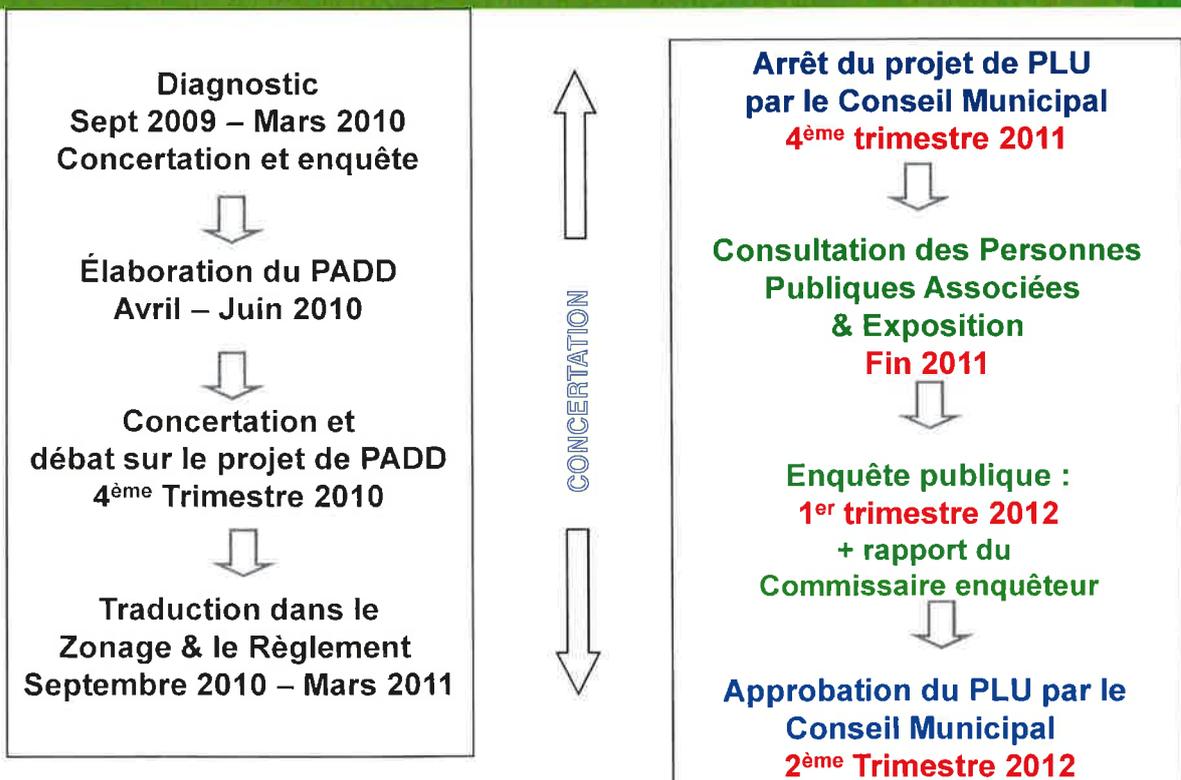
Enfin l'Etat rappelle que le règlement doit laisser la possibilité d'Accueil des Gens du Voyage.

La Commune analysera l'ensemble de ces questions afin de prendre en compte dans la mesure du possible les différentes observations formulées ci-dessus.



## Propositions d'évolutions du Plan de Zonage et du règlement

### PROJET DE PLANNING PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU





## les éléments et documents, ayant valeur juridique, et intégrés dans la démarche.

- L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme régissant les grands principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :
- Le Grenelle de l'Environnement (loi Grenelle 1 du 3/08/2009 et projet de loi Grenelle 2)
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (26/04/1994)
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France
- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) des Coteaux et du Val-de-Seine
- La Charte de l'Environnement (loi 1/03/2005)
- ... et bien d'autres concernant les eaux , les déchets....

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD



- Poursuite de l'équilibre du développement de la ville avec une **croissance maîtrisée de son habitat**
- Mobilisation et développement du **potentiel économique**
- Développement des modes de **transports alternatifs à l'automobile**
- Poursuite de la **préservation du cadre de vie**
- **Amélioration durable du cadre de vie** en favorisant les démarches environnementales



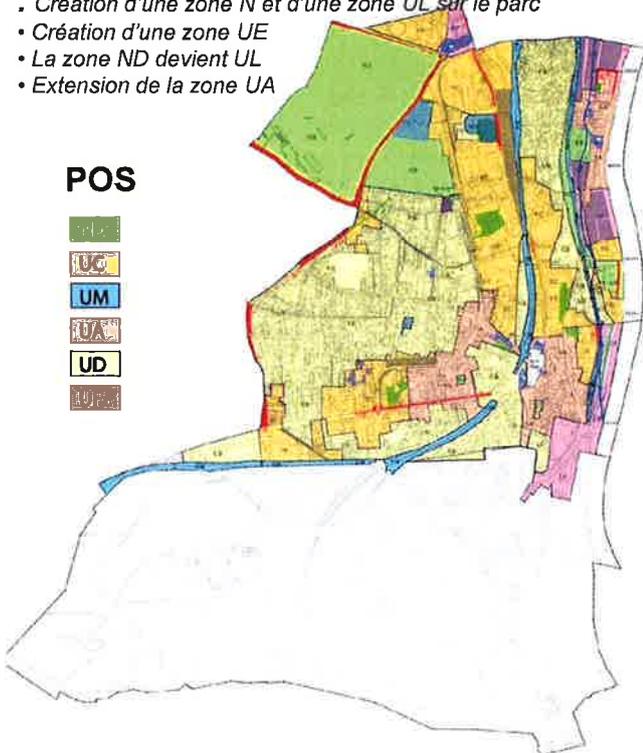
## Evolutions du zonage du POS au PLU par zones

### POS/PLU : ZONAGE

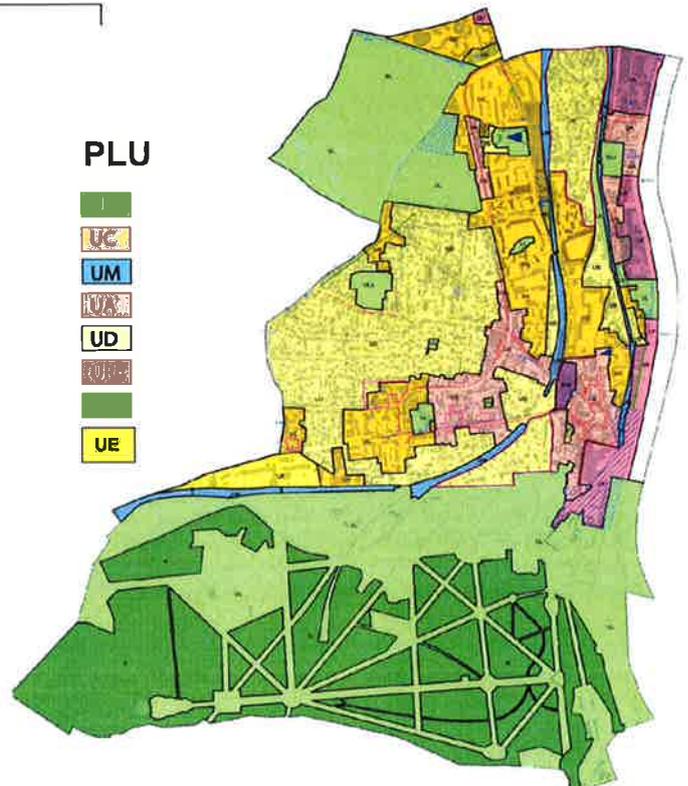
#### Les principales évolutions

- Création d'une zone N et d'une zone UL sur le parc
- Création d'une zone UE
- La zone ND devient UL
- Extension de la zone UA

#### POS



#### PLU



# POS/PLU : ZONAGE

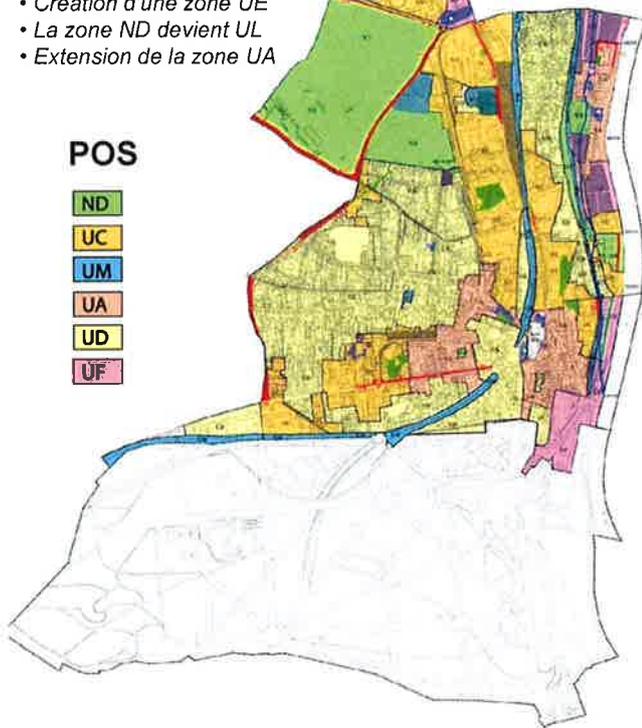


## Les principales évolutions

- Création d'une zone N et d'une zone UL sur le parc
- Création d'une zone UE
- La zone ND devient UL
- Extension de la zone UA

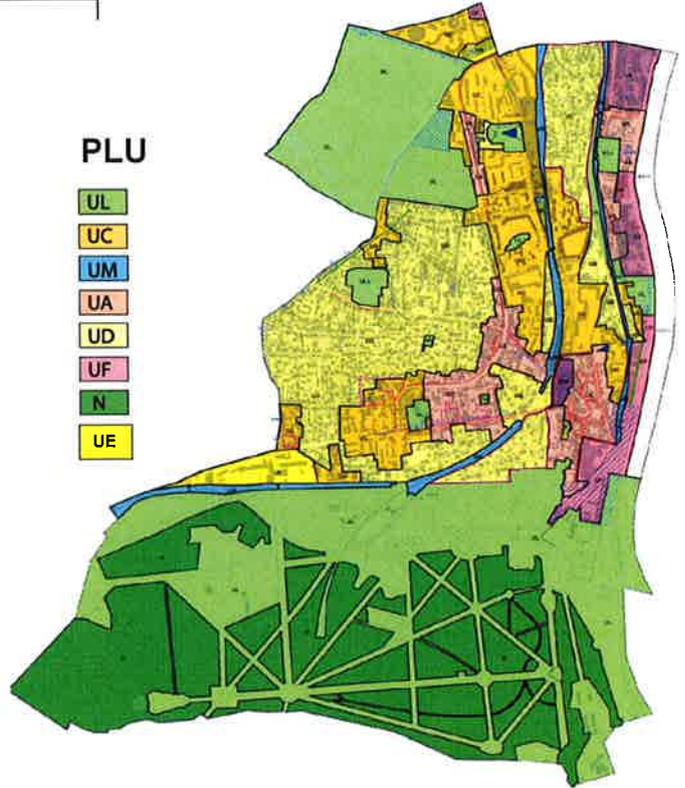
### POS

ND
UC
UM
UA
UD
UF



### PLU

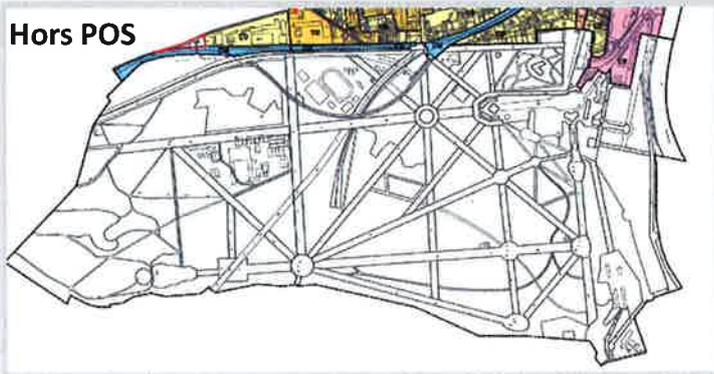
UL
UC
UM
UA
UD
UF
N
UE



## Parc de Saint-Cloud



### Hors POS



### PLU

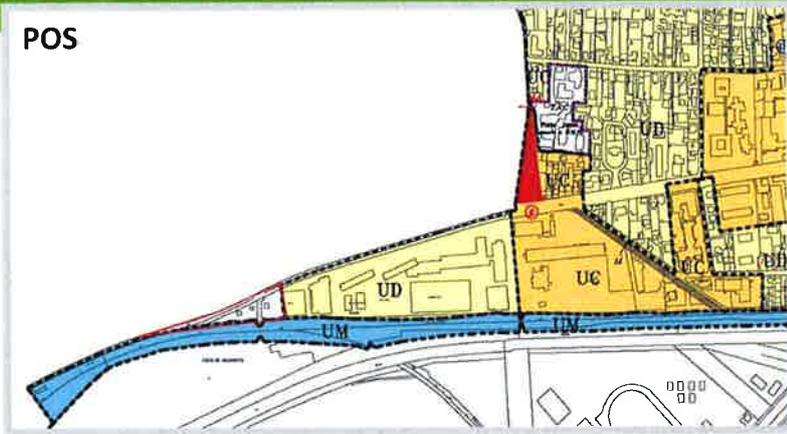


→ Création d'une zone N et d'une zone UL couvrant la totalité du Parc de Saint-Cloud

→ Inscription d'EBC sur les parties boisées du parc

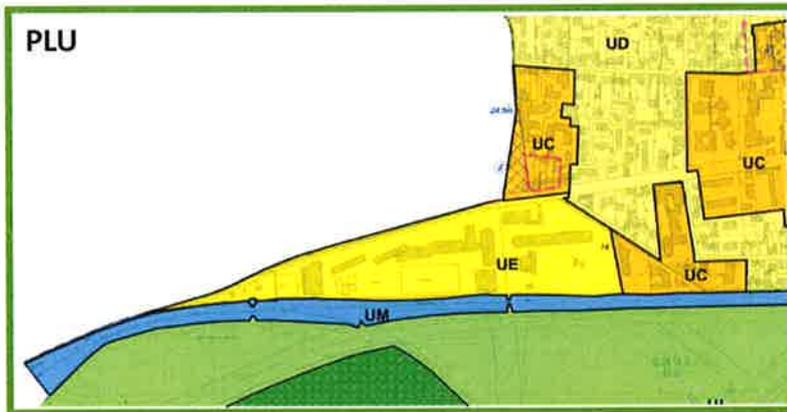
# Quartier Pasteur - Magenta

POS



→ Suppression d'une zone UD et d'une zone UC recouvrant les équipements scolaires et l'ancienne ZAC Porte jaune

PLU

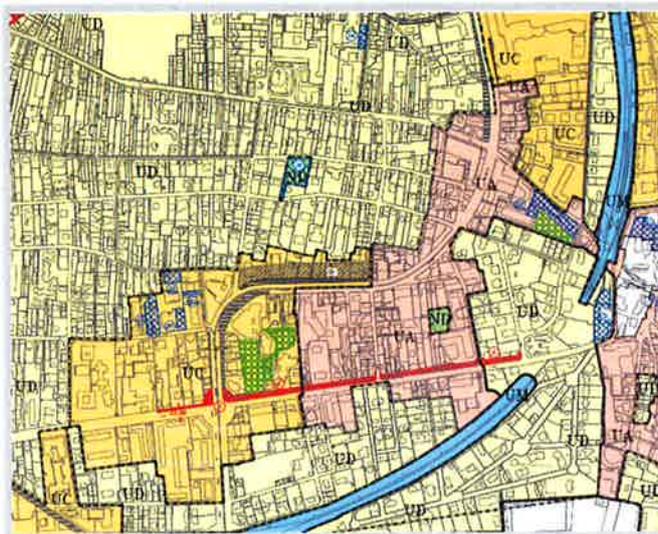


→ Création d'une zone UE (zone d'équipements)

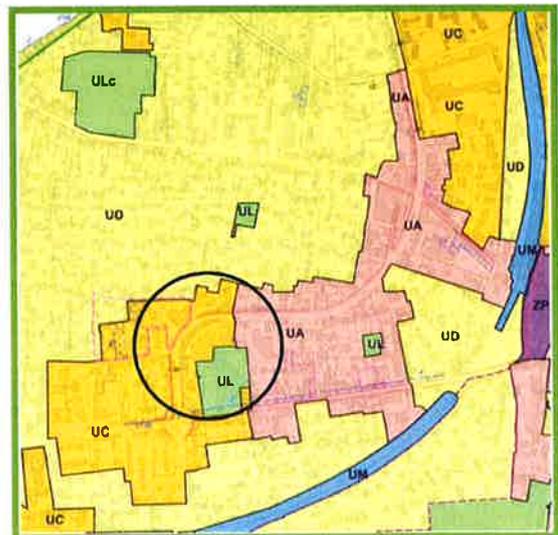
→ Modification des limites de la zone UC en limite de Garches (rue de Garches) et intégrant la ZAC Porte Jaune

# Quartier Pasteur - Magenta

POS



PLU



Extension de la zone UA le long du boulevard de la République  
(au Nord et à l'Ouest)

Linéaires commerciaux  
Secteurs d'étude

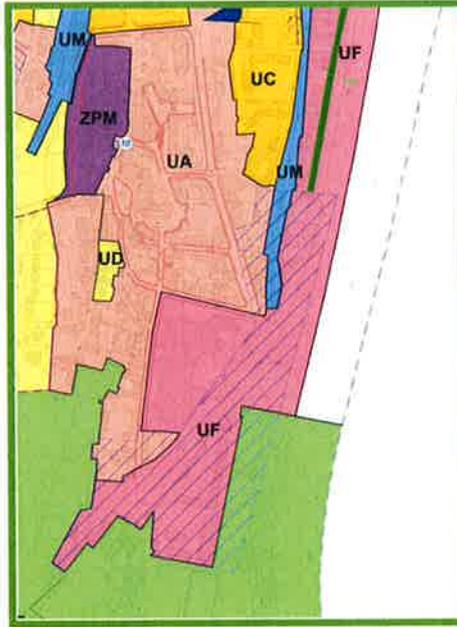
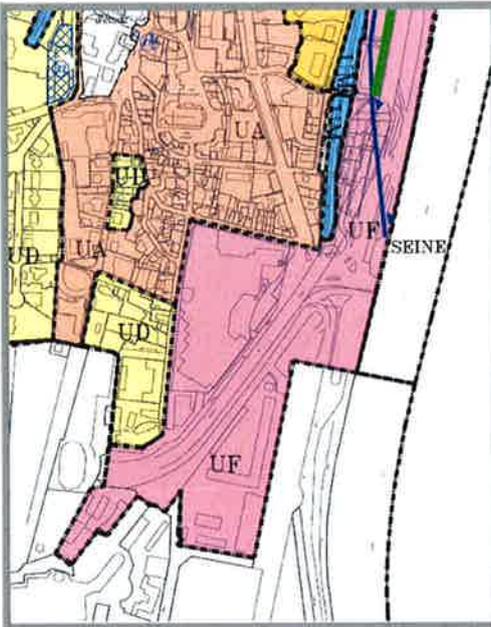
Extension de la ZPM jusqu'en limite de la rue Dailly depuis la maîtrise de la réserve  
Création d'une zone UL sur le jardin des Avelines et le cimetière

# Quartier du centre-ville, Sud



POS

PLU



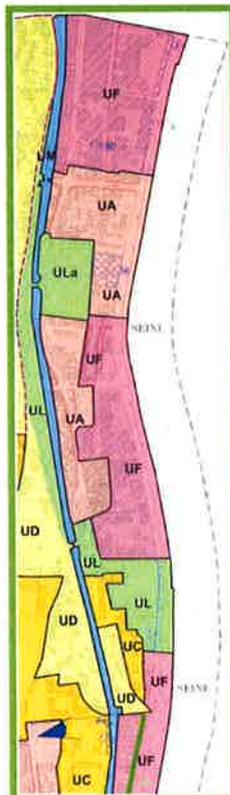
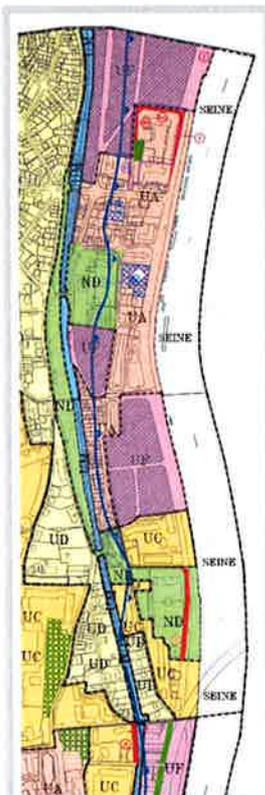
- Suppression d'une zone UD au profit de la zone UA et de la zone UL
- Diminution de la zone UF
- Linéaires commerciaux
- Création d'une servitude au titre de l'art L123-2a sur la place Clémenceau, Sully, domaine du parc)

# Bords de Seine, Nord



POS

PLU



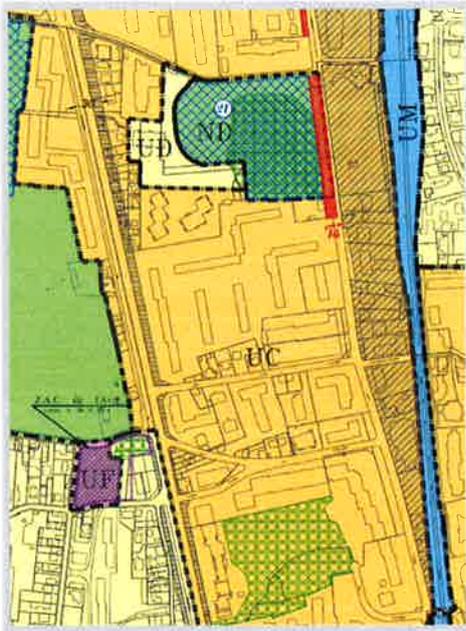
- Nouvelles délimitations des zones UF et UA
- Linéaires commerciaux
- Suppression d'une partie de la zone UC
- Substitution des zones ND par des zones UL
- Substitution des EBC en milieux urbains par des Espaces Verts à Protéger

# Quartier Fouilleuse – Val d'Or

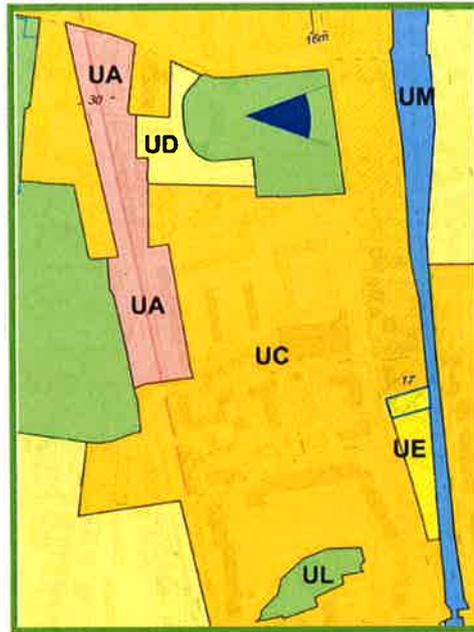
Secteur Est des réservoirs



POS



PLU



Création d'une zone UA le long du boulevard de la République

Suppression de la zone UF et extension de la zone UC

Création d'une zone UE et d'une zone UL

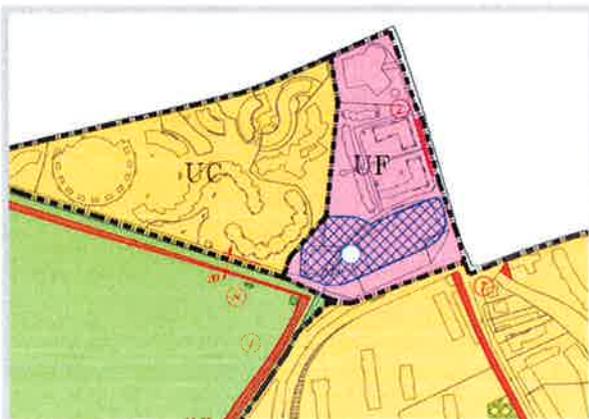


# Quartier Fouilleuse – Val d'Or

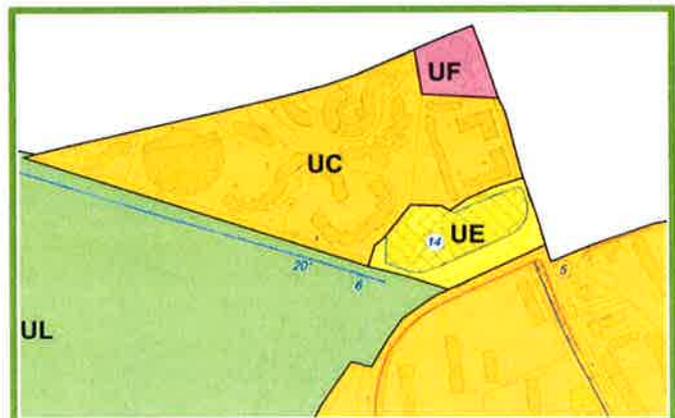
Partie Nord



POS



PLU



Extension de la zone UC  
Création d'une zone UE d'équipements



# COMPARATIF DES SURFACES DES ZONES POS /PLU



ZONES	POS	PLU
UA	38.10	42.60
UC	94.40	84.10
UD	142.90	131.30
UE		10.00
UF	25.80	27.90
UL		253.80
UM	15.60	15.60
Zone Plan Masse		1.70
Zone Etude	1.30	
ND	70.60	164.00
Parc Hors POS	341.70	
Hors commune	0.60	
<b>TOTAL</b>	<b>731.00</b>	<b>731.00</b>

## PRESERVATION PATRIMONIALE



- Bâtiments remarquables protégés au titre de l'Article L 123-1-6  
L'article du Code de l'Urbanisme
- Adressés ou des paysages au titre de l'Article L 123-1-5  
L'article du Code de l'Urbanisme
- Espaces verts protégés au titre de l'Article L 123-1-5  
L'article du Code de l'Urbanisme



### Article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

- 30 bâtiments remarquables
- Cônes de vue (plan de zonage)
- Espaces Verts à Protéger (EVP) anciens EBC en zones urbaines)
- Arbres inscrits au Cadastre Vert

### Les Zones Non Altius Tollendi (plan de zonage)

# EMPLACEMENTS RESERVES pour réduire l'usage de l'automobile



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	
2	Tronçon Sud de la déviation des Communes de Garches et Saint-Cloud	Rue de la Porte-Jaune (RD 180)	Conseil Général	
3	Elargissement à 21,5 m	Rue Pasteur et Place Magenta (RD 907)	Conseil Général	
4	Organisation du stationnement, des espaces verts et des circulations douces	Rue Gounod (RD 907)	Commune	
5	Réalisation d'un mail piétonnier	Rue du Mont-Valérien et rue du Calvaire (RD 39)	Commune	
6	Création d'un mail piétonnier	Avenue Francis Chavelon / avenue de Fouilleuse	Commune	
7	Prolongement de la rue Dantan	Rue Dantan entre l'avenue Eugénie et la rue Feudon	Commune	

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES				
IV - PARKING				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
16	Parking	62 / 65 bis Quai Marcel Dassault	Commune	

# EMPLACEMENTS RESERVES pour adapter l'offre en équipements publics



LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES				
II - EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SOCIO-CULTURELS				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
8	Equipelement socio-culturel, sportif et technique	9 rue Sevin-Vincent	Commune	
9	Extension Services Techniques	10, 10 bis, 12 rue de Garches	Commune	
10	Extension Hôpitaux	7 place Silly	Commune	
11	Espace culturel et loisirs	7 rue Coutureau / Rue Pozzo Di Borgo	Commune	
17	Equipelement socio-culturel et de loisirs	Rue du Mont- Valérien	Commune	

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES				
III - EQUIPEMENTS SCOLAIRES				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
12	Extension du groupe scolaire des Côteaux	49 avenue B. Palissy	Commune	
13	Groupe Scolaire Montretout	7 / 9 rue R. Weill	Commune	

LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES				
IV - EQUIPEMENTS SPORTIFS				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
14	Restructuration et extension des ensembles sportifs de la Fouilleuse	Bd de la République, Bd Louis Loucheur	Commune	
15	Jardins de l'Avre	Rue du C. Canadien, Rue Michel Salles	Commune	



## Évolutions réglementaires du POS au PLU par zones

### Dispositions communes à diverses zones

#### ➤ Articles 1 et 2 :

- Nouvelle rédaction prenant en compte la loi SRU.
- PPRI joint aux servitudes d'utilité publique.

#### ➤ Article 3 :

- Nécessité d'assurer des accès suffisamment dimensionnés. Pas de modification par rapport au POS.

#### ➤ Article 4 : Compléments par rapport au POS

- Règlement d'assainissement (gestion des eaux pluviales).
- Raccordement aux réseaux numériques encouragé.
- Locaux adaptés pour le tri sélectif.

#### ➤ Article 5:

- Cet article disparaît. Il n'est plus possible d'instaurer une surface minimale constructible.





### ➤ Article 11 :

- On apporte des règles concernant la mise en place de climatiseurs et d'antennes pour maintenir un aspect architectural de qualité pour toutes les constructions.

### ➤ Article 12 :

- Adaptation des règles pour favoriser et protéger le commerce de proximité.
- Normes de stationnement réduites aux abords des gares pour les bureaux et les hôtels afin de favoriser l'utilisation des transports en commun.
- On introduit une règle pour les équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel.

173  
SAINT-CLLOUD



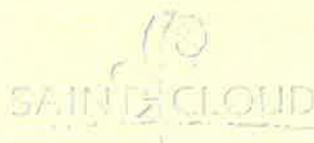
### ➤ Article 13 :

- Protection des espaces verts et des secteurs d'intérêt paysager. Règlement du POS complété notamment en ce qui concerne les toitures végétalisées.

### ➤ Article 15 :

- Cet article disparaît car il n'est pas autorisé de dépasser le COS.  
La commune met en œuvre les dépassements de constructibilité pour le logement social (article L127-1).

173  
SAINT-CLLOUD

**▪ POS****Emprise : 50%** surface du terrain➤ **COS de 2** pour les commerces, l'artisanat et les services en RDC➤ **COS de 1,50** pour l'habitat, le commerce, et l'artisanat➤ **COS de 0,50** pour les bureaux**▪ PLU****Emprise : 65%** surface du terrain➤ **COS de 2** pour les commerces, l'artisanat et les services en RDC➤ **COS de 1,50** pour l'habitat, le commerce, et l'artisanat➤ **COS de 0,5** pour les bureaux**RDC des immeubles affectés au commerce de proximité ou à l'artisanat le long des axes commerciaux.****Ajout de règles par rapport au POS :****Article 10 : Hauteur :****Règle de hauteur des constructions non modifiée par rapport au POS.**

- 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.



**▪ POS**

➤ **Emprise : 40%** surface du terrain

➤ **COS de :**

- **0,4** pour le commerce, l'artisanat, et les équipements d'intérêt général
- **1** pour l'habitat
- **1** global, logements inclus
- **0,3** pour les autres destinations

**▪ PLU**

➤ **Emprise : 40%** surface du terrain  
**majoration en cas de commerces en RDC**

➤ **COS de :**

- **0,4** pour le commerce, l'artisanat, les équipements d'intérêt général
- **1** pour l'habitat
- **1** global, logements inclus
- **0,3** pour les autres destinations

**RDC des immeubles affectés au commerce de proximité ou à l'artisanat le long des axes commerciaux.**

170  
SAINT-CLOUD

**Ajout de règles par rapport au POS :**

Article 10 : Hauteur :

**Règle de hauteur des constructions non modifiée par rapport au POS.**

- **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.**

170  
SAINT-CLOUD



▪ POS

• **Emprise** : 40% surface du terrain

• **COS** :  $0,2 + 80/s$   
(avec « s » = superficie) si terrain entre 200 et 400m<sup>2</sup>

= 0,4 si terrain < 400m<sup>2</sup>

▪ PLU

• **Emprise** : 40% surface du terrain  
**Majoration en cas de commerces à RDC**

• **COS** :  $0,2 + 80/s$   
(avec « s » = superficie) si terrain entre 200 et 400m<sup>2</sup>

= 0,4 si terrain < 400m<sup>2</sup>

**Commentaire** : Discussion avec les services de l'Etat sur ce type de règle.

**RDC des immeubles affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat le long des axes commerciaux**

SAINTE-CLOUD



**Ajout de règles par rapport au POS :**

Article 10 : Hauteur :

**Règle de hauteur des constructions non modifiée par rapport au POS.**

Limitation de hauteur en fonction de la largeur de voie en vis-à-vis :

**POS** : le plan incliné à 45° passant par la limite opposée

**PLU** : le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée  $H < L + 3$

SAINTE-CLOUD

## ZONE UE

Zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaires, sportifs et de santé.  
( Zone nouvellement créée )



### ▪ POS

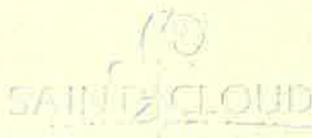
La zone n'existait pas dans le POS

### ▪ PLU

**Emprise = 40% surface du terrain**

**COS : pas de règle**

**Hauteur : 18 m, 12m en limite des zones pavillonnaires.**



## ZONE UF

Zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.



### ▪ POS

• Emprise = 50% surface du terrain  
(exception : commerces, artisanat, service, équipement)

• COS  $\leq$  2

= 0,5 pour l'habitat

### ▪ PLU

• **Emprise : pas de règle**

• COS  $\leq$  2

**Plus de limitation de COS pour l'habitat**



## ZONE UF

Zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant



### Ajout de règles par rapport au POS :

#### Article 10 : Hauteur :

#### **Règle de hauteur des constructions non modifiée par rapport au POS.**

- Limitation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie en vis-à-vis:

POS : Le plan incliné à 45° passant par la limite opposée

PLU : Le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3m de hauteur au droit de la limite opposée  $H < L + 3$

- Règle pour les installations techniques :

POS : pas de règle

PLU : Pose d'antennes, de climatiseurs autorisés jusqu'à la hauteur des installations existantes.

113  
SAINT-CLOUD

## ZONE UL

Zone à vocation de loisirs et de sport  
( Zone nouvellement créée )



#### ▪ POS :

La zone n'existait pas dans le POS

#### ▪ PLU :

Il s'agit d'une zone très faiblement constructible mais qui ne peut être classée en zone N en raison de la nécessité potentielle de réaliser quelques équipements spécifiques.

- **Emprise = 10% surface du terrain  
= 20% surface du terrain  
en ULa**

- **COS : pas de règle**

- **Hauteur: 10m max**

113  
SAINT-CLOUD

## ZONE UM

Zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain.



### ▪ POS :

- Emprise : pas de règle
- COS : pas de règle
- Hauteur : Établi selon les règles des zones adjacentes. Pas de règles pour les constructions du service public

### ▪ P.L.U. :

**Discussion avec les services de l'Etat sur l'existence de cette zone. A Saint-Cloud elle ne comprend que des emprises ferroviaires et pas d'emprise réellement constructible.**

- Emprise : pas de règle
- COS : pas de règle
- Hauteur : 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**



## ZONE N

Zone d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir



### ▪ POS

- **Emprise = 10%** surface du terrain
- **COS** : application des articles ND3 = ND13
- **Hauteur : 10m max**

### ▪ PLU

- **Emprise = 1%** de la surface du terrain  
(équipements)
- **COS : pas de règle**
- **Hauteur : règle inchangée**





▪ **POS**

• **Emprise** : périmètre de constructibilité du plan masse

• **COS** : pas de règle

• **Hauteur** :

Hauteur indiquée dans le plan masse en cotes NGF.

Exception pour les dispositifs de sécurité, les espaces verts et locaux techniques

▪ **PLU**

• **Emprise** : périmètre de constructibilité du plan masse

• **COS** : pas de règle

• **Hauteur** : règle inchangée