CHARTE

POUR UNE BONNE URBANISATION À SAINT-CLOUD

SAINT-CLOUD

SOMMAIRE

INTRODUCTION
P. 03

ÉDITORIAL
P. 04

1 L'ÉCHELLE DE LA VILLE
P. 06

2 L'ÉCHELLE DE LA RUE
P. 12

- L'aménagement d'une rue pavillonnaire
- L'aménagement d'une rue "mixte"
- L'aménagement d'une grande rue

3 L'ÉCHELLE DE LA RÉSIDENCE
P. 26

- La taille des logements
- Les espaces privatifs supplémentaires
- Économies d'énergie, gestion des charges
- Services, animation et lien social
- Véhicules et stationnement

INTRODUCTION

La charte de la bonne urbanisation à Saint-Cloud a été construite sur la base des contributions recueillies durant la démarche de concertation « Les constructions, parlons-en ! ». Cette concertation a réuni plus de 600 Clodoaldiens au cours de trois réunions-débats et d'une rencontre avec des lycéens, entre octobre 2018 et février 2019.

Les contributions des participants sont retranscrites ici sous la forme d'une analyse transversale reprenant les idées et propos exprimés de façon succincte. Elles servent de socle à cette charte. Chaque contribution « habitants » a été passée au crible du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur afin d'identifier les éléments proscrits par le PLU de Saint-Cloud. La présente charte n'a ainsi pas vocation à devenir opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables…) mais à compléter le PLU par le regard des habitants, sans être pour autant prescriptive.

Cette charte a été conçue en deux volets : les contributions « habitants » retranscrites de façon succincte d'une part, la traduction de ces contributions par l'urbaniste, avec un regard plus technique, d'autre part.

Enfin, on peut distinguer dans cette charte trois parties spécifiques, correspondant à trois échelles de réflexion et d'analyse : l'échelle de la ville, de la rue et de la résidence.

Chères Clodoaldiennes,
Chers Clodoaldiens,

Le sujet des constructions, dans notre commune comme partout en France, fait débat. Je le sais et c'est la raison pour laquelle, j'ai souhaité que soit organisée une concertation la plus large et la plus ouverte possible. L'objet est d'écouter, d'entendre et dialoguer avec les Clodoaldiens. L'objet est aussi de rappeler une situation qui est celle de notre commune.

Contrairement aux idées reçues, il est impératif de réaffirmer la démographie de Saint-Cloud. En 50 ans, soit entre 1968 et 2018, la population de la ville de Saint-Cloud a grandi de 1 200 habitants, soit un peu plus de 4 %.

Sans les constructions, notre population serait aujourd'hui en décroissance et notre ville en péril.

Ce constat fait et admis, nous oblige à agir. Agir non pour densifier, mais agir pour préserver.

EDITORIAL

C'est tout l'objet de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dois-je le rappeler, notre PLU est protecteur pour notre commune. Il la préserve et la prépare pour demain. Il protège plus de la moitié de la surface urbanisée de Saint-Cloud, zone dans laquelle seul de l'habitat individuel peut être construit.

Pour préserver cette zone et compte tenu de nos besoins, les constructions se concentrent sur les axes routiers majeurs : la rue Dailly, la rue Gounod et le boulevard de la République.

Je crois que les Clodoaldiens dans leur très grande majorité ont compris et accepté cette stratégie. Ils sont en revanche soucieux d'un développement harmonieux de notre ville. C'est justement ce qu'ils ont exprimé au travers de cette concertation et qui est retranscrit dans cette charte.

Une nouvelle fois merci pour votre participation exemplaire et votre engagement au service de Saint-Cloud.

ÉRIC BERDOATI
MAIRE DE SAINT-CLOUD
CONSEILLER DÉPARTEMENTAL
DES HAUTS-DE SEINE

1 LA VILLE

Les critères de la bonne urbanisation ont été définis par les participants lors de la première réunion de concertation de la démarche « Les constructions, parlons-en ! ». Ils sont classés ici selon l'ordre de priorité que leur ont donné les participants (du plus prioritaire au moins prioritaire) et sont accompagnés de commentaires relevant des réflexions et idées proposées par les habitants présents lors de la démarche. Ces critères correspondent à la façon dont les participants appréhendent ce que pourrait être une « bonne urbanisation » à l'échelle d'une ville, et plus particulièrement à l'échelle de la ville de Saint-Cloud.

LES CRITÈRES DE LA BONNE URBANISATION

L'échelle de la ville

1. Préserver le cadre de vie, les espaces verts et les vues
2. Conserver une ville « à taille humaine » (environ 30 000 habitants)
3. Être attentif à la qualité architecturale
4. Intégrer des espaces verts aux constructions
5. Développer les commerces, les services, les infrastructures, les équipements publics…
6. Construire des logements à des prix et tailles variés
7. Conserver un bon équilibre entre logements individuels et collectifs
8. Construire des logements sociaux
9. Dans les constructions, aller au-delà des normes environnementales et PMR

1

Préserver le cadre de vie, les espaces verts et les vues

Pour les participants, il s'agit de la raison première du choix d'habiter à Saint-Cloud et d'une nécessité environnementale.
Pour les Clodoaldiens, **le cadre de vie fait l'identité de Saint-Cloud.**

L'espace, c'est peut être la première raison d'un déménagement vers Saint-Cloud.

2

Conserver une ville « à taille humaine » (env. 30 000 habitants)

C'est pour les participants la garantie du maintien d'un **bon équilibre de la ville**, de sa convivialité et de la conservation d'une ville peu dense. Certains soulignent qu'une ville de taille limitée est plus simple à gérer.

Pour la qualité de vie et l'esprit village.

3

Être attentif à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leurs gabarits

L'idée est de conserver l'harmonie de Saint-Cloud dans le temps, en étant attentif à la qualité des nouvelles constructions, pour lesquelles il faut fixer des gabarits raisonnables. L'**harmonie architecturale** et la préservation des vues contribuent à la préservation du cadre de vie pour la plupart des participants.

Ne pas sacrifier l'esthétique des constructions qui demeureront longtemps.

CONSERVER UNE VILLE « À TAILLE HUMAINE » : MAIS ALORS, POURQUOI CONSTRUIRE ?

Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également à :

→ compenser la diminution de la taille moyenne des ménages (divorce, départ d'un enfant étudiant, vieillissement…). Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;

remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;

compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Le cumul de ces besoins est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

4

Intégrer aux constructions des espaces verts, collectifs et privatifs

En conservant les espaces verts existants, il s'agit d'en ajouter aux nouvelles constructions, pour qu'elles s'intègrent dans « l'esprit » de Saint-Cloud, tout en évitant les constructions trop proches de la chaussée. Selon les participants, ces espaces verts doivent pouvoir être agrémentés de jeux pour enfants et de mobilier urbain. L'espace vert est aussi pour beaucoup synonyme de rafraîchissement des rues, d'espace ombragé et de développement durable.

En dehors du Centre/Village et secteurs de commerces, créer des espaces verts devant les immeubles pour préserver la présence visuelle des jardins depuis l'espace public.

5

Insérer les nouveaux logements dans un cadre plus large de projet d'aménagement en adaptant/développant également les commerces, les services, les infrastructures, les équipements publics…

Il s'agit pour les contributeurs d'empêcher la transformation de Saint-Cloud en ville-dortoir, de **conserver de l'animation** et d'insérer les nouveaux logements dans un panel de services. Un principe considéré comme séduisant mais difficile à mettre en œuvre.

Importance de l'harmonie et de la cohérence d'un quartier… […] De nouveaux logements nécessitent de penser aux infrastructures (crèches, équipements…) et donc pour toute nouvelle construction de penser un projet très large.

6

Construire des logements à des prix et tailles variés pour favoriser la mixité sociale / Proposer des logements pour les jeunes et les familles

La mixité est considérée par les participants comme essentielle, notamment pour permettre à de jeunes couples de s'installer, tout en évitant une ségrégation socio-spatiale. L'idée est que Saint-Cloud ne se transforme pas en enclave pour personnes fortunées et continue à pouvoir accueillir toutes les catégories sociales. Certains participants précisent qu'il faut pouvoir **accueillir les familles et les jeunes** ne pouvant se loger en première couronne. Une manière également de respecter la loi SRU.

7

Conserver un bon équilibre entre logements individuels et collectifs

Les participants recommandent de veiller au maintien de l'**équilibre immeubles/maisons** à l'échelle de la ville. Pour les contributeurs, cet équilibre est à préserver au niveau global de la commune, pas uniquement à l'échelle d'un quartier ou d'une rue. L'idée sous-jacente est de conserver le caractère de « petite ville » de Saint-Cloud.

On aime : l'équilibre entre maisons individuelles et petits collectifs, la verdure, le côté bucolique.

8

Construire des logements sociaux

La motivation ne doit pas être seulement le respect de la loi SRU, mais plutôt la recherche de la **mixité sociale**. Compte tenu du montant élevé des amendes, tendre vers le respect de la loi serait appréciable pour les participants.

La seule motivation ne doit pas être la loi mais plutôt la recherche de mixité sociale.

9

Dans les constructions, aller au-delà des normes environnementales et PMR.

Un critère considéré comme moins prioritaire pour les participants du fait du caractère déjà très contraignant des **normes**.

Avant de dépasser les normes, d'abord les respecter.

② LA RUE

LES CRITÈRES DE LA BONNE URBANISATION

L'échelle de la rue

Lors d'un atelier « grand format », il a été proposé aux participants à la concertation de réfléchir à l'aménagement d'une rue sur la base de trois cas pratiques : *rue pavillonnaire, rue mixte, grande rue*.

Les contributions sont reprises ici pour chacun des cas, avec, en regard, une traduction par un urbaniste.

L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE PAVILLONNAIRE

Les participants apprécient les **SURÉLÉVATIONS D'HABITATS EXISTANTS** si elles restent fidèles à l'esthétique générale de la rue. Ils manifestent un intérêt pour le mélange moderne/ancien jugé original, avec une vigilance accrue concernant la qualité et la résistance des matériaux et les couleurs utilisées (tonalités claires et douceur des contrastes).

Rénovation et surélévation intégrées et adaptées au quartier.

Attention aux trop grands contrastes de couleurs.

Mélange ancien/moderne qui s'harmonise avec l'environnement. Qualité des matériaux qui apporte du cachet.

LE MOT D'ORDRE

L'HARMONIE DES COULEURS, DES MATÉRIAUX, DES FORMES, DES HAUTEURS...

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Aspect architectural

→ Les **surélévations**, extensions ou constructions nouvelles **sont à encourager dès lors qu'elles valorisent les caractéristiques de la construction existante** (préservation de sa valeur patrimoniale, historique ou architecturale). Elles permettent notamment d'adapter l'habitat aux parcours résidentiels* des habitants.

→ Les conceptions architecturales contemporaines sont possibles, dès lors que sont **mis en valeur les éléments d'intérêt du tissu existant** et que les matériaux utilisés s'insèrent dans le paysage avoisinant.

→ Les **couleurs et matériaux** seront choisis en **harmonie** avec les constructions avoisinantes.

→ Les nouveaux percements (fenêtres, lucarnes…) seront créés en cohérence avec le rythme des baies existantes (alignement dans l'axe des ouvertures de façade…).

* parcours résidentiel : il correspond au cycle de vie des ménages. Il permet de se loger tout au long d'une vie dans des logements adaptés à sa situation (revenus), aux évolutions de sa famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de son âge (logement adapté à une moindre mobilité).
Pour y répondre, il s'agit de faciliter les mutations au sein du parc de logements existants (création d'une chambre supplémentaire…) et de diversifier le parc de logements pour permettre aux habitants de déménager au bon moment, au bon endroit.

L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE PAVILLONNAIRE

Concernant les **NOUVELLES CONSTRUCTIONS**, les participants souhaitent qu'elles permettent la réalisation de logements lumineux préservés des regards, avec une forte présence de verdure. Quelques participants précisent qu'il n'est pas utile de construire de nouveaux logements d'un seul étage et qu'il faut plutôt prioriser des constructions collectives (R+2 ou 3).

Unité visuelle d'un programme neuf, panneaux photovoltaïques, espaces verts, hauteur R+1 et duplex. Y compris pour des logements sociaux.

Les constructions aérées, avec des espaces verts, sont séduisantes mais nécessitent beaucoup d'espace !

Les programmes de **LOGEMENTS INDIVIDUELS EN BANDE** sont appréciés par les participants, du fait de la possibilité d'avoir des jardins individuels. Ils estiment que ce type de programme est également adapté à du logement social. Mais certains soulignent que cela nécessite beaucoup d'espace et les avis divergent sur la qualité architecturale. Les participants font également état de leur intérêt pour l'ambiance « éco-quartier » et la présence de la nature en ville.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Espaces extérieurs

En termes de plantations, la préservation de la pleine terre* sera privilégiée et la végétalisation des espaces minéraux (sur dalle, en toit…) sera recherchée.

*pleine terre : un pourcentage minimal de pleine terre est imposé par le PLU. La pleine terre est une surface de terrain libre de toute construction sans aucune structure en sous-sol. Elle permet d'accueillir des arbres de haute tige nécessaires à la préservation de la nature en ville et laisse s'infiltrer naturellement les eaux pluviales sur la parcelle.

P

PLANTATIONS

COMMENT SE FAIRE ACCOMPAGNER DANS SON PROJET ?

Selon la complexité de votre projet, il est conseillé de vous faire accompagner par un professionnel.
Si votre projet porte la surface de plancher totale de votre bien à plus de 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.
Dans tous les cas, le service de l'Urbanisme de la Ville se tient à votre disposition pour toute question relative à l'application du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU), téléchargeable sur le site Internet de la Ville.

L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE "MIXTE"

Les participants sont ouverts à la création de **COLLECTIFS** relativement denses, de type R+3, à condition qu'ils se marient bien avec le tissu urbain existant (matériaux, gabarit, style architectural) et plus largement avec le paysage clodoaldien.

Nous apprécions le gabarit pas trop haut et les espaces verts privatifs.

L'alliance **ANCIEN/MODERNE** est appréciée des participants, dans le respect de « l'esprit » du bâti implanté autour.

Sauvegarder l'ancien mais en préservant l'esthétisme originel.

La sauvegarde de l'ancien et du patrimoine clodoaldien par **LA SURÉLÉVATION/ L'EXTENSION** est plébiscitée, en prenant soin d'harmoniser la partie ajoutée avec le reste des bâtiments.

L'extension permet de préserver les vieilles maisons tout en densifiant la population.
Attention cependant à l'harmonie architecturale.

Les modèles architecturaux trop répétitifs sont souvent rejetés. Leur sont préférés les ensembles de bâtiments avec des **ARCHITECTURES DIVERSIFIÉES** (mais participant d'une même logique). Les constructions sur des niveaux différents, voire en retrait des uns des autres, (constructions en attique par exemple) sont également appréciées. L'idée générale est d'éviter l'effet d'emprisonnement du regard et des vis-à-vis trop importants.

Qualité esthétique, chacun a un espace en extérieur, qualité des matériaux, verdure et harmonie architecturale.

Contre une rupture trop forte de l'harmonie du front bâti. Rejet du mélange de matières et du manque d'harmonie.

LE MOT D'ORDRE

« UNE UNITÉ DIVERSE ». REJET D'UNE TROP GRANDE MONOTONIE DANS LES ÉCRITURES ARCHITECTURALES / DES ÉLÉMENTS CORRESPONDANT AUX AMBIANCES CLODOALDIEN-NES PRIVILÉGIÉS

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

LE RÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

La ville de Saint-Cloud compte dix monuments historiques classés ou inscrits qui génèrent chacun un rayon de 500 m auxquels s'ajoutent 23 autres périmètres dus à la présence de monuments dans les communes voisines. Dans ces secteurs, toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'ABF. Au-delà de sa mission de contrôle des espaces protégés et de conservations des monuments historiques, il conseille les particuliers et les professionnels de l'immobilier en matière d'architecture, de paysage et plus généralement de cadre de vie.

Aspect architectural

→ La réalisation de surélévations, extensions ou constructions nouvelles est à encourager dès lors qu'elles valorisent les caractéristiques de la construction existante (préservation de sa valeur patrimoniale, historique ou architecturale).

→ Les conceptions architecturales contemporaines sont possibles, dès lors que sont **mis en valeur les éléments d'intérêt du tissu existant** et que les matériaux utilisés s'insèrent dans le paysage avoisinant.

→ Les hauteurs devront avoir un **traitement cohérent** avec le tissu bâti existant et le dénivelé du terrain, parfois très marqué à Saint-Cloud. Pour ce faire, un épannelage* des hauteurs devra être créé, tout particulièrement en limite des zones pavillonnaires, afin d'éviter l'effet de rupture urbaine et de préserver l'intimité des jardins et des vues.

épannelage : afin de réaliser une transition douce entre les zones denses accueillant des logements collectifs et les zones pavillonnaires, les constructions nouvelles devront présenter un dégradé de hauteurs cohérent.

L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE "MIXTE"

Les participants sont attentifs à l'**ACCESSIBILITÉ** des bâtiments, y compris quand il y a des logements/commerces en rez-de-chaussée.

Certains soulignent l'importance de la création d'un **ESPACE** entre les nouvelles constructions et la voirie (si possible un espace de verdure), afin de garantir une respiration à la rue. Ils sont sensibles à l'absence de flux automobiles en pied d'immeubles ou de maisons individuelles et à la possibilité de créer une voirie apaisée en cœur d'îlot.

On n'aime pas le manque de place entre les constructions et la voirie (pas d'espaces verts), on a l'impression que les immeubles nous tombent sur le nez, c'est oppressant.

Les participants apprécient les espaces partagés et **AMBIANCES VÉGÉTALES** de cœur d'îlot. La mitoyenneté n'est pas considérée comme un problème à partir du moment où elle s'intègre à l'environnement et où l'on s'attache à créer des petits jardins.

Nous aimons le mélange entre jardins partagés et immeubles de petite hauteur.

On aime les constructions en bois, les logements mitoyens, on aime la verdure.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Espaces extérieurs

→ Dès lors qu'une implantation se fait en retrait de la voirie, prévoir dans la mesure du possible un **traitement végétalisé sur une bande de trois mètres minimum**.

→ En zone UA du PLU, les bâtiments doivent obligatoirement être implantés à l'alignement des emprises publiques. Cette organisation répond à une logique urbaine de centre-ville où le front bâti s'est historiquement constitué à l'alignement. Elle permet notamment de créer des rez-de-chaussée commerciaux facilement accessibles et visibles.

→ Quelle que soit la hauteur des bâtiments développés, une attention particulière devra être apportée au **traitement des cœurs d'îlots***. Largement **plantés et fortement végétalisés**, les cœurs d'îlots devront être imaginés comme des **lieux de vie et de partage à l'écart de la rue**.

* cœurs d'îlots : la végétalisation des cœurs d'îlots cristallise de nombreux enjeux :
- la préservation de la faune et de la flore dans le tissu urbain,
- le maintien de l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle,
- la lutte contre les îlots de chaleur,
- la création d'espaces de loisirs en extérieur.

Un cœur d'îlot végétal peut être constitué par un espace privatif partagé (au sein d'une résidence par exemple) ou par la proximité de plusieurs jardins privatifs à usage individuel en zone pavillonnaire par exemple. La multiplication de ce type d'espaces sur l'ensemble du territoire de la ville permet à certaines espèces de passer de l'un à l'autre pour rejoindre les réservoirs de biodiversité (Domaine national de Saint-Cloud, Bois de Boulogne, Mont-Valérien…).
On parle de « corridor en pas japonais ».

L'AMÉNAGEMENT D'UNE GRANDE RUE (TYPE AVENUE/BOULEVARD)

Les participants apprécient principalement deux types de **MATÉRIAUX** pour les immeubles : la brique et la briquette qui rappellent les ambiances clodoaldiennes. Ils s'accordent sur le fait que l'écriture architecturale doit rappeler les ambiances de Saint-Cloud.

Joli mélange de briques, pierres et végétaux. Adapté à Saint-Cloud.

On apprécie l'écriture architecturale qui rappelle les maisons de Saint-Cloud.

LA VÉGÉTALISATION des façades est appréciée, ainsi que les bâtiments identifiés comme « à énergie positive » dans une logique de baisse des charges et de sensibilité au développement durable.

Éco-compatible. Énergie positive. Faible coût énergétique pour les habitants.

Les immeubles de **FAIBLE HAUTEUR** sont plébiscités. Les toitures variées sont également appréciées : deux pans, plats, terrasse, couverture originale…

R+3 et jardins privatifs.

LE MOT D'ORDRE

GABARITS RAISONNABLES, CADRE DE VIE DE QUALITÉ (ÉCOLOGIE, COMMERCES, VÉGÉTALISATION…)

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

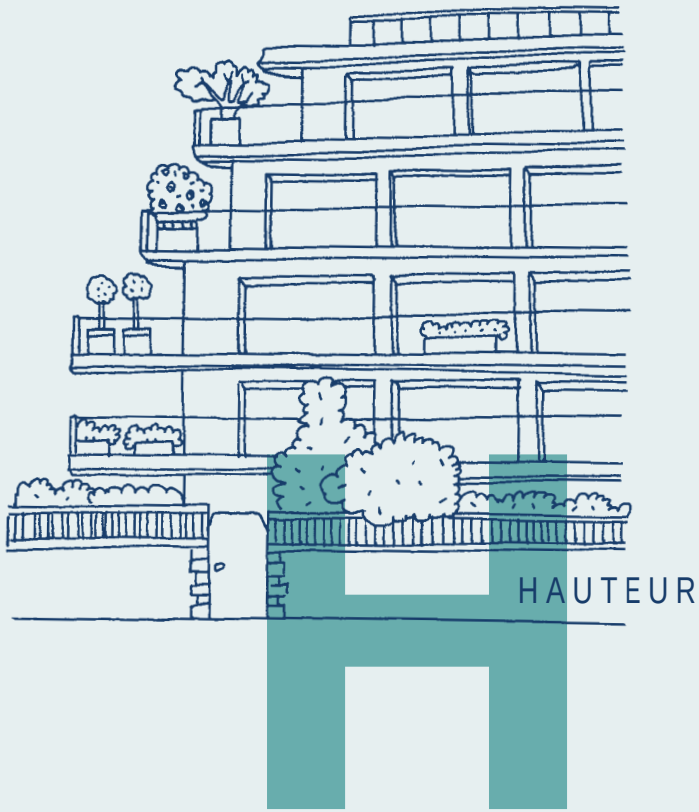
Aspect architectural

→ La hauteur maximale autorisée par le PLU dans les zones UA et UC (correspondant aux grands axes de la ville) se compose d'un rez-de-chaussée et de 4 étages (R+4).

→ La création d'un attique au 4e étage est encouragée afin d'atténuer l'effet de hauteur depuis l'espace public.
La notion d'épannelage *(cf page 19)* des hauteurs devra être travaillée afin de tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins.

→ De manière générale, les matériaux seront choisis pour **garantir la pérennité des façades et s'intégrer dans l'environnement existant**. Des éléments de langage architecturaux (implantation des construction, choix des matériaux…) devront faire dialoguer entre elles les constructions existantes et nouvelles afin d'inscrire naturellement les nouvelles réalisations dans le paysage.

* **Quel que soit le type de toiture développé (terrasse, à pente…), celui-ci devra faire l'objet d'un traitement soigné**. On parle de « cinquième façade ». Les espaces de toiture non accessibles pourront faire l'objet d'une **production d'énergie et/ou d'une végétalisation**.
Le choix du type de toiture devra se faire en harmonie avec les constructions existantes, tout particulièrement quand la couverture est visible depuis l'espace public. Cet enjeu est nécessaire pour la préservation des vues paysagères, constitutives de l'identité de la ville.



L'AMÉNAGEMENT D'UNE GRANDE RUE (TYPE AVENUE/BOULEVARD)

Les **REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX** sont appréciés pour éviter des logements en front de rue et contribuer à l'animation d'un quartier.

Les contributeurs s'accordent à trouver qu'il est important de prévoir des **TROTTOIRS LARGES** devant les immeubles, voire une rue piétonne ou, à défaut, un retrait des bâtiments par rapport à la rue (espace vert collectif).

Commerces en RDC et grands trottoirs.

Sont appréciés les **GRANDES TERRASSES/BALCONS** ainsi que les constructions étagées, **LA VERDURE** et la présence de rez-de-jardin.

Une construction étagée avec de grandes terrasses, c'est bien.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

T TROTTOIR

Espaces extérieurs

→ Le PLU prévoit l'élargissement de certains trottoirs par le biais des emplacements réservés. C'est le cas rue Gounod, rue du Mont-Valérien, avenue Bernard-Palissy et sur les quais de Seine. Les futures constructions devront s'implanter à l'alignement de l'emprise future des espaces publics. Ces derniers seront réaménagés pour élargir les trottoirs et faciliter ainsi la circulation piétonne, créer des aménagements paysagers, des places de stationnement ou des pistes cyclables.

→ En zone UA du PLU, les bâtiments doivent obligatoirement être implantés à l'alignement des emprises publiques. Cette organisation répond à une logique urbaine de centre-ville où le front bâti s'est historiquement constitué à l'alignement. Elle permet notamment de créer des rez-de-chaussée commerciaux facilement accessibles et visibles.

→ Le maintien et la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sont matérialisés sur le plan de zonage du PLU : ce sont les linéaires d'axes commerciaux. Ils permettent d'accroître l'animation de l'espace public et d'y favoriser les rencontres et les échanges.

→ À partir du T2, on cherchera à doter le maximum de logements de **prolongements extérieurs privatifs** sous forme de balcons, loggias, terrasses ou encore jardins en rez-de-chaussée.

③ LA RÉSI DENC

LES CRITÈRES DE LA BONNE URBANISATION

L'échelle de la résidence

E

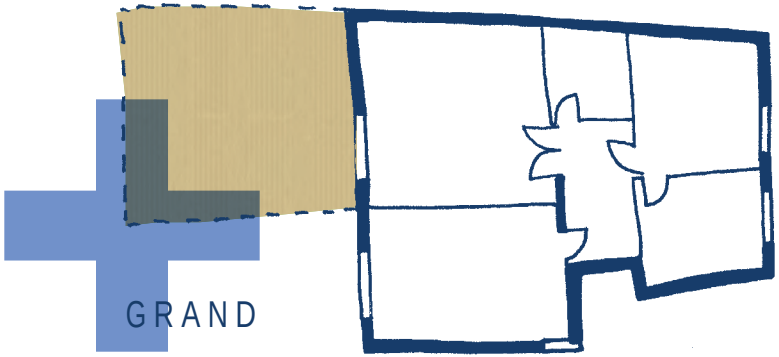
Sur la base de propositions thématiques, les participants ont pu réfléchir aux éléments qui leur semblaient plus ou moins indispensables pour améliorer la qualité de vie et du logement.

Les réflexions se placent ici à l'échelle de la résidence, aussi bien en ce qui concerne les contributions des habitants que la traduction de l'urbaniste.

LA TAILLE DES LOGEMENTS

DES LOGEMENTS PLUS GRANDS. Proposer des logements plus grands est considéré comme intéressant pour les familles, même si les participants notent que celles-ci préfèreront sans doute les maisons pour les grandes typologies (T5).

Il faut mixer les tailles dans un même immeuble.



DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS. Les logements évolutifs présentent de nombreux intérêts pour les participants : enlever une pièce lorsque les enfants partent, s'adapter à l'évolution des familles, éviter des déménagements, adapter les logements sociaux au vieillissement des locataires. Mais certains ont des interrogations sur la capacité à développer cette forme de logement (coût en termes d'espace, nombre de pièces nécessaires…).

Permet de suivre l'évolution des familles et peut devenir un complément de revenus suite au départ des enfants.

C'est un bon principe mais est-ce vraiment faisable ?

DES LOGEMENTS PLUS PETITS. Les petits logements paraissent plus adaptés aux participants pour favoriser la mixité des logements et des habitants : jeunes couples, étudiants, familles monoparentales… Ils encouragent à en imposer un certain pourcentage aux promoteurs et à mixer les typologies de logements au sein d'un même immeuble pour favoriser une mixité de population. Quelques participants indiquent qu'il faut veiller à ce que cela n'encourage à la suroccupation (marchands de sommeil).

Favorise la mixité des logements et répond à la nécessité de proposer des logements de toutes les tailles et pour tous les budgets (familles monoparentales, jeunes…).

Attention, cela peut inciter à un trop grand turn over et à la suroccupation (marchands de sommeil).

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Espaces intérieurs

→ Pour répondre à l'enjeu de **l'évolution des modes de vie et à la réversibilité**, la conception des structures recherchera un scénario d'évolution à l'intérieur des logements pour décloisonner en fonction des besoins du foyer.

→ Au sein de chaque opération de logements collectifs est attendue une **mixité des typologies** du T1 au T5.

→ Les logements doivent garantir un confort d'usage, notamment avec une **taille minimale pour la pièce de vie principale** séjour / salle à manger de 18 m² pour les T1-T2, 22 m² pour les T3-T4 et de 25 m² pour les T5.

LES ESPACES PRIVATIFS SUPPLÉMENTAIRES (INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS)

LA CAVE est, pour les participants, un incontournable, qui devrait être inclus dans tous les nouveaux programmes, afin aussi de ne pas encombrer les parties communes.

Indispensable avec chaque logement ! Agrandit la surface du lieu de vie et de stockage.
Évite d'encombrer les cages d'escalier.

LE REZ-DE-JARDIN a fait débat parmi les contributeurs. C'est pour certains une façon ingénieuse de séparer un immeuble de la rue, un poumon vert idéal pour les familles et les personnes à mobilité réduite. Mais d'autres s'attachent à souligner le fait qu'il faut prêter attention à l'entretien de ces petits jardins par leurs propriétaires, et aux incivilités de la part des autres résidents. Tous les participants ont en revanche identifié une limite : ces espaces verts ne profitent qu'à un petit nombre de résidents, contrairement à un espace vert extérieur collectif.

Ça risque de manger sur un espace partagé, donc ne doit pas être trop grand. Avoir un poumon vert, idéal pour les PMR et les familles avec enfants.

Les espaces verts collectifs sont plus prioritaires. Le rez-de-jardin ne profite qu'à un faible nombre de personnes et le bon entretien dépend de l'occupant.

AUCUN VIS-À-VIS. Un logement sans vis-à-vis correspond pour les contributeurs à une situation idéale, qui permettrait de conserver les vues de Saint-Cloud et améliorer fortement la qualité de vie des habitants. Mais ils ont conscience du coût prohibitif d'un tel dispositif (considéré comme élitiste) et de sa difficulté de réalisation.

Solution séduisante, mais qui coûte trop cher.

Sur le principe, parfait, mais utopique à Saint-Cloud.

LES BALCONS-TERRASSES

sont très appréciés, avec une volonté de végétalisation des espaces extérieurs. Il faut toujours être attentif au renchérissement du coût des logements. L'idée est que les logements proposés restent accessibles au plus grand nombre.

Agrandir les logements, apporter de la verdure, réduire les blocs de chaleur. C'est important d'avoir des espaces extérieurs quand on vit en immeuble.

La cave

L'évolution vers une réduction des surfaces moyennes des logements nécessite une compensation des **espaces de rangement**.
On recommande pour chaque nouveau logement un cellier sur le palier ou une cave en sous-sol, sauf impossibilité technique.

Aucun vis-à-vis

Les **situations de covisibilité** entre deux logements seront **évitées** ou traitées spécifiquement.

Le rez-de-jardin

Pour ce faire, l'implantation du bâti sur la parcelle devra être étudiée en fonction du règlement du PLU, des constructions voisines, des végétaux existants et des percées visuelles à conserver depuis l'espace public.

Les balcons-terrasses

Il est recommandé que chaque nouveau logement puisse disposer **d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia, jardin)** d'une surface minimum de 4 m².

LES ESPACES PRIVATIFS SUPPLÉMENTAIRES (INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS)

M² CONVIVIAUX. Les espaces de convivialité et de lien social profitables à tous les résidents sont appréciés, en étant attentifs aux problèmes de gestion (conflits de voisinage). Les participants souhaitent si possible réserver ces espaces partagés à des structures particulières (résidences étudiantes, pour personnes âgées…) ou les proposer au niveau municipal.

Cadre de vie, respiration, santé, reposant, déstressant. Place pour se reposer et se promener, pour les enfants. Beauté des lieux.

Pas toujours facile de s'entendre sur la gestion.

Si ce n'est pas vraiment choisi par les habitants, c'est artificiel, il faut que cela soit une volonté commune.

LE JARDIN PARTAGÉ EST APPRÉCIÉ dans la mesure où il permet de cultiver ses propres légumes/plantes, de créer du lien entre les voisins, tout en conservant un espace naturel dans une résidence. Cependant, certains soulignent de possibles problèmes de gestion et la nécessité d'une implication de chacun pour le faire vivre.

Plus de convivialité, bénéfice écologique, optimisation de l'espace, le rendre plus agréable et utile.

Bonne idée mais compliqué à gérer. À réserver aux résidences étudiantes ou maisons de retraite.

TOIT-TERRASSE PARTAGÉ. Il s'agit d'une idée appréciée, mais onéreuse (notamment en termes de charges), et qui peut ne profiter qu'à certains (appropriation du lieu par des petits groupes de résidents).

Bonne idée sur le principe mais augmentation importante des charges et peu en profitent.

LES ESPACES VERTS GÉNÉREUX

sont plébiscités pour plusieurs raisons : santé, respiration, qualité de vie, moyen de diminuer les vis-à-vis, les îlots de chaleurs, et de permettre aux enfants de jouer librement… De manière plus générale, rester dans l'esprit de Saint-Cloud ! Quelques participants soulignent en revanche un coût d'entretien important.

Très bien sur le principe mais coût d'entretien important.

Environnement (écologie), durabilité, économie, convivialité, contribue à une bonne qualité de vie.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Espaces verts

→ L'identité de "ville paysage" de Saint-Cloud doit être renforcée dans les cœurs d'îlots sous la forme de **jardins collectifs sur une surface au maximum en pleine terre** pour permettre la plantation de sujets de haute tige.
Une partie de cet espace paysager pourra accueillir un **jardin partagé** pour les habitants. Les jardins privatifs pour les logements seront intimisés par des dispositifs paysagers pour permettre leur appropriation.

→ Les rampes d'accès aux sous-sols devront dans la mesure du possible être intégrées sous le bâtiment afin de limiter leur emprise sur les espaces verts.

→ Pour encourager une proximité entre architecture et paysage, les **toitures-terrasses visibles seront végétalisées** au maximum.

Les arbres devront être préservés et tout particulièrement :
- les sujets constituant des alignements,
- les sujets permettant de préserver des vis-à-vis les logements voisins existants et les futurs logements,
- les sujets constituant une vision végétale prégnante depuis les espaces publics.

Si **l'abattage** d'arbres se révèle indispensable à la réalisation du projet, le porteur de projet devra :
- justifier de cette nécessité,
- replanter un sujet d'une force minimale 25-30 cm (circonférence du tronc à un mètre du sol) sur le terrain où se situe le projet.

Si **la compensation** ne peut se faire sur le terrain du projet, le porteur de projet devra :
- justifier de cette impossibilité (configuration géométrique particulière du terrain, nécessité de réaliser des stationnements en sous-sol ne permettant pas de disposer d'une épaisseur de pleine terre suffisante…),
- replanter un sujet d'une force minimale 25-30 cm (diamètre du tronc à un mètre du sol) sur un autre site, sur le territoire de la commune de Saint-Cloud (par exemple sur le terrain voisin en accord avec les propriétaires, sur un espace public ou sur le domaine privé de la ville,…).

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, GESTION DES CHARGES

LE BÂTIMENT DURABLE est unanimement choisi par les participants, et ce pour plusieurs raisons : cela va devenir une obligation, pour s'adapter au changement climatique, réduire l'impact sur l'environnement, améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, végétaliser la ville… Ils apprécient également la baisse des charges que permet un bâtiment durable (dépenses énergétiques).

Limitation de l'impact carbone, végétalisation de la ville et baisse des charges.

Lutte contre le réchauffement climatique, très important, permet de favoriser des habitations de qualité tout en préservant l'environnement. Économies d'énergie.

LA DOMOTIQUE-MONITORING est appréciée dans la mesure où cela permet de tenir compte des évolutions technologiques dans la construction d'un logement et de baisser les charges. Mais, pour une partie des participants, cette installation relève d'un choix personnel des habitants, qui peuvent choisir ou non de l'installer. Il s'agit d'un équipement considéré comme non indispensable, avec une technologie qui peut être intrusive et rapidement obsolète.

Évolution technologique des logements, meilleure gestion de l'énergie.

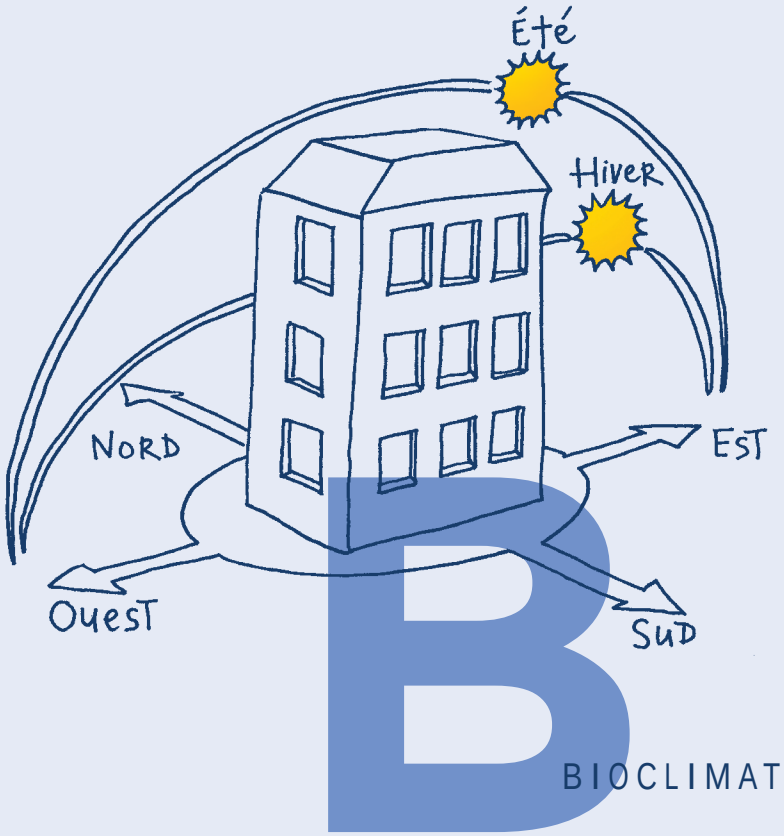
Doit être laissé à la discrétion des occupants. Sécurité des données à préserver.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Les bâtiments durables

→ Chaque projet s'accompagnera d'une **approche bioclimatique** qui doit composer avec les contraintes d'implantation et tirer parti des caractéristiques du terrain (exposition, relief, végétalisation existante…). Il s'agit d'être particulièrement attentif à la **gestion des apports solaires** et à la **prise en compte du vent**, qui peut être un atout pour le bâtiment. Il est attendu des équipes de concepteurs des innovations pour réduire les dépenses énergétiques, en allant au-delà des réglementations thermiques.

→ Pour bénéficier d'un éclairage optimal, **les hauteurs d'étages devront être généreuses, notamment en rez-de-chaussée.**



SERVICES, ANIMATION ET LIEN SOCIAL

Au sujet de l'opportunité de créer des **LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE**, les avis divergent. C'est pour certains un élément positif pour la vie du quartier : possibilité d'implanter des commerces de proximité et des services, atout pour le dynamisme et la vie sociale, tout en évitant la création de logements en rez-de-chaussée. D'autres soulignent le risque de nuisances sonores et olfactives en fonction de la nature de l'activité et rappellent qu'il faut veiller à l'insonorisation.

Dépend de la nature du local, risque de nuisances importantes.

Mixité d'activités, y compris des entreprises au rez-de-chaussée et premier niveau.

LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE est considérée comme une très bonne idée pour renforcer le lien social et la mixité dans un bâtiment. Il s'agit cependant de veiller à établir des règles de cohabitation afin d'éviter des décalages entre les rythmes de vie des résidents. Des participants estiment également que les résidences récentes deviennent intergénérationnelles naturellement au bout d'un certain temps.

On a envie d'essayer de mélanger étudiants et personnes âgées.

En trouvant les bonnes règles de cohabitation.

Attention aux différences de rythmes de vie pouvant déranger.

GARDIEN(NE). La présence d'un gardien n'est pas jugée nécessaire pour les petites résidences (contrairement aux grandes), car très onéreuse. Il s'agit en revanche d'une présence appréciée des personnes âgées et des familles, car elle est synonyme de sécurité, de services et d'un entretien régulier de la résidence.

Trop onéreux pour les petites résidences et on ne veut pas de grandes résidences.

Bien pour le logement social, souci d'apporter une aide aux personnes malades ou isolées, dépannage, petits services pratiques.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée ouverts sur l'espace public **seront animés** par un programme autre que du logement. Ils seront dimensionnés pour s'adapter à tous les types de commerces, avec possibilité de réversibilité si l'attractivité commerciale n'est pas établie.

Résidence intergénérationnelle

Les programmations de logements pourront intégrer des résidences intergénérationnelles pour renforcer la mixité et le lien social, avec des espaces communs suffisamment dimensionnés.

Gardien(ne)

La notion de services est importante, notamment pour les familles et les personnes âgées. Des **services résidentiels** de type conciergerie pourraient être proposés.

VÉHICULES ET STATIONNEMENT

RÉDUCTION DES PARKINGS. Les participants préconisent de ne pas réduire le nombre de places de parking à moins d'une place par logement. Mais il n'est selon eux pas nécessaire d'en prévoir plus d'une par logement. Ils notent qu'il pourrait être intéressant de prévoir des branchements pour voitures électriques dans les résidences.

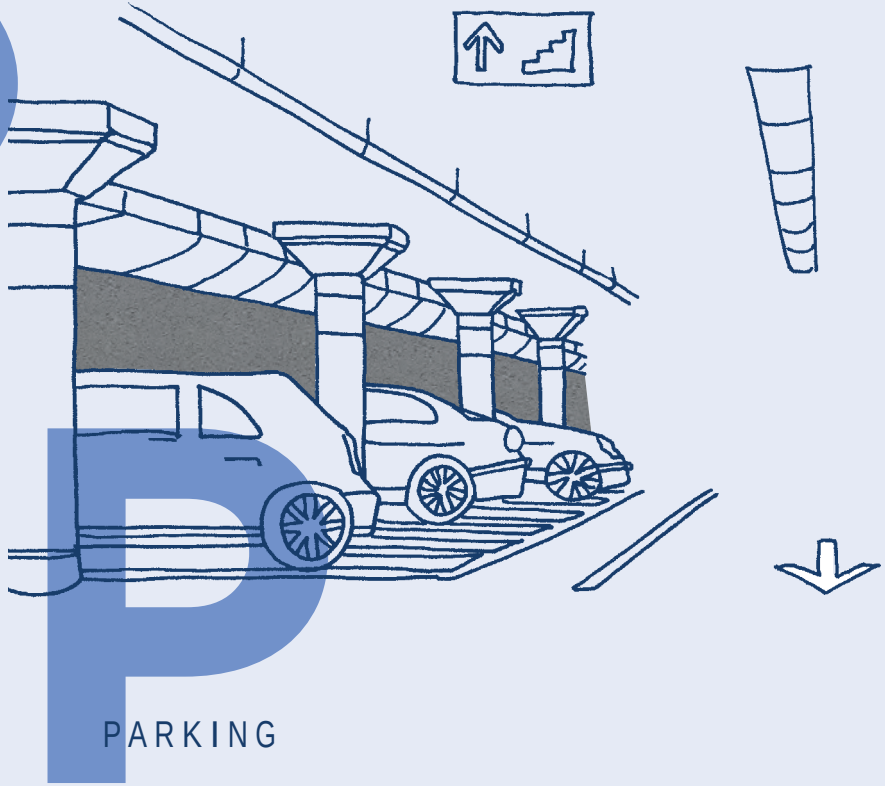
Logique d'un parking par logement, pas plus. Par contre, avoir des branchements pour les voitures électriques.

VOITURE PARTAGÉE. Les participants s'interrogent principalement sur la façon de bien gérer un espace de voitures partagées. Ils sont attentifs au fait que cela pourrait générer des problèmes de sécurité ainsi que des conflits de voisinage. En revanche, ils considèrent qu'il s'agit d'une réflexion intéressante à mener, à l'échelle du quartier voire de la ville.

Compliqué dans une copropriété. À l'échelle du quartier, oui.

Service non encore développé, difficile à appréhender à ce jour.

LA TRADUCTION DE L'URBANISTE



Parkings

→ Conformément au Code de la construction et de l'habitation*, les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement.
Ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
En dessous de 40 places, 50 % des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
Au-dessus de 40 places, 75 % des places de stationnement sont concernées par cette obligation.

→ Sans réduire le nombre de places de parking par logement en dessous d'une place par logement, on pourra prévoir en amont la manière dont ces espaces pourront être reconvertis pour offrir de nouveaux services.

* Article R.111-14-2

Octobre 2018 / Février 2019

Saint-Cloud Concertons-nous !

VOUS AVEZ UN PROJET ?

Contactez le service Urbanisme de la ville

01 47 71 53 24

urbanisme@saintcloud.fr

www.saintcloud.fr

ou rendez-vous sur le géoportail de l'Urbanisme

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

PEFC 10-31-1093 / Certifié PEFC / pefc-france.org

IMPRIM'VERT®

Ville de Saint-Cloud / Palabréo / ARMELLE & LES CRAYONS / Photos : Gilles Plagnol, Séverine Massenet / Juin 2019 /