



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.2 - Rapport de présentation de la modification

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil municipal  
du 17 décembre 2015





# Sommaire

A – Introduction : présentation générale de l’objet et du contenu de la modification .....	5
B – Justification du choix de la procédure .....	10
C – Justification des modifications au regard des prescriptions supra communales et des incidences environnementales .....	11
D – Présentation et justifications des modifications du règlement .....	19
E – Présentation et justifications des modifications du plan de zonage .....	90

Code couleur :

Les éléments en ~~rouge barré~~ sont supprimés

Les éléments en vert sont ajoutés.



## A – Introduction : présentation générale de l'objet et du contenu de la modification

Le PLU a été approuvé le 5 juillet 2012. Différentes raisons conduisent aujourd'hui la commune de Saint-Cloud à le faire évoluer :

- 1- Apporter quelques modifications ponctuelles au zonage et au règlement pour la plupart d'ordre matériel ;
- 2- Adapter les conséquences de la suppression du COS aux caractéristiques des quartiers ;
- 3- Assouplir le dispositif de protection des linéaires commerciaux ;
- 4- Conforter les mesures en faveur de la protection du patrimoine ;
- 5- Prendre des dispositions au niveau des accès des habitations pour conforter la sécurité des biens et des personnes ;
- 6- Renforcer la protection du cadre de vie

- 1- Apporter quelques modifications ponctuelles, pour la plupart d'ordre matériel, au plan de zonage, au règlement et aux annexes.**

À l'issue de trois années d'application du PLU, il apparaît nécessaire d'apporter quelques modifications ponctuelles au zonage et au règlement afin d'en améliorer la lisibilité, de préciser certains points, de l'actualiser au regard des évolutions législatives et des nouveaux documents supra communaux (SDRIF, PDUIF) ainsi que de corriger quelques erreurs matérielles. Ces modifications ponctuelles portent sur le règlement, le plan de zonage et les annexes.

### Principales modifications apportées au règlement :

- Renforcement des principes d'accès pour les véhicules de secours aux articles 3 ;
- L'ajout de règles en faveur de la conception et de l'intégration esthétique des façades commerciales dans le bâti existant ;
- L'actualisation de l'article 4 pour prendre en compte le règlement d'assainissement ;
- L'assouplissement des degrés de pentes de toiture imposés ;
- L'autorisation de réaliser des toitures terrasses végétalisées dans certaines zones, à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique ;
- La mise à jour des articles du Code de l'urbanisme ;
- Des précisions sur les articles 11 et les articles 13 afin de renforcer le règlement en termes d'exigence de qualité architecturale et paysagère ;
- L'actualisation du règlement au regard du plan de déplacements urbains d'Île-de-France : règles de stationnement pour les vélos ;
- L'intégration de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme à l'article 11 du règlement ;
- Des précisions apportées sur le traitement des toitures végétalisées ;
- L'instauration d'un article 15 sur les performances énergétiques et environnementales et d'un article 16 sur les communications numériques ;
- Les bonifications pour performances énergétiques sont supprimées car elles ne sont plus nécessaires au vue des obligations instaurées aux constructeurs par la RT 2012 ;

- les bonifications de droit à construire pour le logement social sont supprimées car elles sont remplacées par les augmentations de droit à construire liées à la loi ALUR
- les dispositifs en faveur de la mixité sociale sur les sites de projet sont supprimés car les opérations engagées sur ces secteurs font l'objet de conventions intégrant dans leur programme respectif, un nombre de logements sociaux similaire voire supérieur au nombre de logements sociaux potentiel issu de l'application de la règle ;
- Diverses modifications des annexes du règlement afin de faciliter l'instruction et rendre cohérentes les règles fixées dans les différentes zones.

#### **Principales modifications apportées au plan de zonage :**

- La création de deux nouvelles sous-zones :
  - o UAc : zone avec un règlement destiné à favoriser le commerce dans le cadre d'un projet d'intérêt général : la rénovation du marché
  - o ULb : zone destinée à favoriser la réalisation d'un projet d'intérêt général portant sur l'accueil et l'amélioration d'équipements publics : médiathèque des Avelines
- Diverses rectifications d'erreurs matérielles sur le plan de zonage afin de mieux faire coïncider le zonage avec l'existant, tant sur le plan des formes urbaines que des fonctions ;
- L'actualisation des emplacements réservés ;
- Le report et l'ajout d'éléments du patrimoine remarquable (bâti, ensemble, espace vert protégé) au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

#### **Principales modifications apportées aux annexes du dossier de PLU :**

- La mise à jour des annexes sanitaires ;
- L'actualisation de certains plans, listes ou arrêtés figurant dans les annexes informatives.

## **2- Adapter les conséquences de la suppression du COS aux caractéristiques des quartiers**

L'objectif retenu est d'adapter les dispositions du PLU à la loi ALUR (suppression des tailles minimum de terrain et suppression du COS) dans les différents quartiers de Saint-Cloud, afin que le règlement reste cohérent avec les orientations du PADD. En effet, le dispositif réglementaire tel qu'il avait été élaboré dans le PLU, traduisait l'orientation définie dans le PADD pour l'évolution des quartiers d'habitation : « poursuivre la préservation du cadre de vie, préserver le caractère résidentiel tout en offrant une capacité d'évolution en secteur diffus, développer la végétalisation de la ville. » Avec la suppression du COS, ces orientations ne sont plus réellement traduites dans le règlement d'un certain nombre de zones et en particulier dans la zone UD. Le risque est de laisser se développer une densification excessive et non maîtrisée qui pourrait avoir des conséquences négatives sur la qualité du cadre de vie des habitants pour les raisons suivantes :

- la division de terrain en trop petites parcelles ;
- le ruissellement des eaux pluviales du fait d'une trop forte imperméabilisation des sols ;
- la diminution de la place de la nature dans la ville ;
- une atteinte à la biodiversité du fait de la disparition des arbres et du couvert végétal ;
- la dégradation de la qualité des paysages naturels et urbains du fait de l'apparition de volumes bâtis inesthétiques et/ou mal intégrés.

Pour que le règlement reste la traduction fidèle des orientations du PADD, il est donc nécessaire de revoir un certain nombre d'articles.

Pour cela, la démarche a été, dans un premier temps, de faire un diagnostic foncier et une analyse morphologique fine par quartier, et sur la base de cette analyse de réexaminer les règles existantes en prenant en compte la suppression du COS. De nombreuses études de cas et

simulations ont été réalisées dans chacune des zones concernées. Sur la base des conclusions de cette étude, certains articles du règlement sont modifiés.

Sans remettre en cause l'esprit général de la loi, l'objectif est d'utiliser l'ensemble des outils réglementaires existants, afin que les principes fixés par la loi ALUR s'appliquent de manière équilibrée sur le territoire communal.

L'objectif est de traduire l'esprit de la loi ALUR en faveur d'une augmentation des droits à construire à l'intérieur des zones U, tout en mettant en place les conditions d'une évolution douce et modérée des quartiers conformément aux objectifs définis dans le PADD. Avec les ajustements envisagés, les droits à construire seront augmentés conformément à l'esprit de la loi ALUR, mais d'une manière encadrée et maîtrisée, afin d'éviter une densification excessive qui ne serait pas compatible avec les orientations retenues.

#### **Exemples de modifications ponctuelles apportées au règlement dans certaines zones pour adapter les dispositions du PLU à la loi ALUR au regard des caractéristiques des quartiers de la ville :**

- **Dispositions générales - Article 2** Les bonifications de droit à construire pour le logement social sont supprimées car elles sont remplacées par les augmentations de droit à construire liées à la loi ALUR.

- **Dispositions générales - Article 7** : En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, sauf si le règlement du PLU s'y oppose, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites séparatives initiales avant la division et non pas par rapport aux limites futures. En conséquence, les règles de retrait (article 6 et 7) ne sont pas applicables par rapport aux futures limites des lots issus de la division.

Afin de faire en sorte que les règles de retrait soient appliquées de manière identique entre les parcelles actuelles et les parcelles futures, est institué le principe selon lequel « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division.

#### **Zones Urbaines - articles 2, 7, 9, 13**

- **Article UD 7** : Les règles minimales de retrait par rapport aux limites de fond de parcelle sont augmentées afin de garantir la préservation d'espaces verts perméables en fond de jardin.

- **Article UD 9** : L'emprise au sol maximale par unité de bâtiment autonome à usage d'habitation sera limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup>, elle devra obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes, dont aucune ne dépassera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il s'agit d'éviter, dans les quartiers résidentiels où le gabarit dominant est celui de la maison individuelle, de réaliser des constructions avec une volumétrie qui ne s'insérerait pas dans le paysage urbain. Cette mesure ne fait pas obstacle à la réalisation de maisons groupées.

- **Article UD 13** : Pour les unités foncières nouvelles, il est instauré un coefficient de biodiversité défini en fonction de la surface d'emprise au sol totale autorisée sur l'unité foncière, afin de préserver des surfaces de pleine terre perméable et de favoriser la biodiversité.

- **Article UF 2** : la suppression du COS qui limitait la construction de logements au profit des activités, est remplacée par une disposition de

l'article 2 qui n'autorise que les logements de fonction afin de réserver ces zones à l'accueil d'activités économiques.

### **3- Assouplir le dispositif de protection des linéaires commerciaux**

L'objectif est d'assouplir le dispositif réglementaire afin de permettre l'installation de services, équipements ou professions libérales en rez-de-chaussée dans l'hypothèse où les locaux commerciaux seraient inoccupés. Toutefois reste interdite la transformation en logements de locaux initialement affectés aux activités commerciales.

### **4- Renforcer les mesures en faveur de la protection du patrimoine**

Actuellement, seules les constructions remarquables sont protégées. Or, certains ensembles constitués par des villas, leur jardin ou parc, les murs de clôture et les portails constituent un ensemble patrimonial qui mérite parfois d'être protégé dans sa globalité au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. L'objectif est d'assurer la protection de ces ensembles patrimoniaux remarquables qui font partie de l'histoire et de la mémoire de la ville.

### **5- Prendre des dispositions pour conforter la sécurité des biens et des personnes**

- **Article 3** : Sont précisées les notions de « voie de desserte », « d'accès » et de « chemin d'accès » ainsi que la largeur des accès, afin de mieux prendre en compte le passage des véhicules de secours.

### **6- Protéger la qualité du cadre de vie**

- **Articles UA 6 et UA 10** : Des règles de retrait aux étages supérieurs et des hauteurs différenciées sont fixées pour les constructions implantées à l'alignement des voies suivant la largeur de la voie. Plusieurs voies de la zone UA sont étroites. Or, il est possible de s'implanter à l'alignement et dans des gabarits assez denses R+4 sur l'ensemble de ces linéaires. Aussi, afin d'éviter un « effet canyon », il est proposé, pour les constructions à l'alignement des voies, pour les voies inférieures ou égale à 10 mètres, de moduler à la fois la hauteur de la façade à l'alignement de la rue en fonction de la largeur de la voie et d'imposer pour les étages au-dessus de 2 niveaux un retrait de la façade d'au moins 2 mètres en épannelage, ce qui permet de conserver un aspect de rue à taille humaine.



## **B – Justification du choix de la procédure**

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 123-13-1 car la commune envisage de modifier le règlement sans modifier son économie générale.

Le contenu de la modification ne porte que sur l'actualisation du diagnostic, des ajustements du règlement, du plan de zonage et des annexes du dossier de PLU.

Il n'est prévu aucun changement dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), la notion de COS est simplement supprimée p. 9 à la demande du commissaire enquêteur. Les limites des zones naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

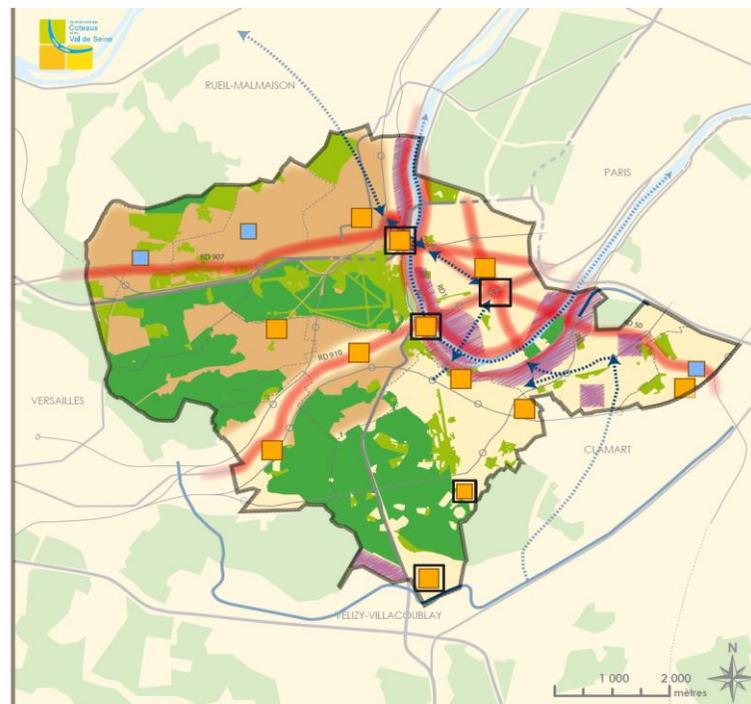
# C – Justification des modifications au regard des prescriptions supra communales et des incidences environnementales

## 1. Justifications proposées au regard des prescriptions supra communales

### 1.1 Le Schéma de cohérence territoriale des Coteaux et du Val de Seine.

Les développements qui suivent ont pour objet de montrer que les dispositions issues de la modification sont bien compatibles avec les orientations du SCoT.

**Le SCoT a été approuvé le 26 novembre 2009.** Il définit les orientations du territoire des Coteaux et du Val de Seine à l’horizon 2030.



*Extrait des cartes du Document d'Orientations Générales du SCoT approuvé en 2009.*

Le document d'orientations générales définit des orientations concernant l'évolution des secteurs urbanisés.

Pour les espaces urbanisés, deux modes de développement sont inscrits :

- les secteurs de développement préférentiel (sud et est du territoire) ;
- les secteurs à potentiel mesuré (ouest du territoire).

**Le territoire de Saint-Cloud est repéré comme secteur à potentiel mesuré.**

Ce secteur a vocation à accueillir un développement mesuré de l'habitat, autour d'un nombre restreint de pôles d'échelle communale, porteurs de services et d'équipements de proximité.

Les principes d'urbanisation préconisés sont :

- Dans ces espaces, le renouvellement urbain et le développement de commerces et services se feront dans certains pôles et axes, dans le respect du rapport actuel entre espaces naturels et bâtis (le centre-ville de Saint-Cloud est identifié comme pôle). L'accès multimodal aux espaces naturels y sera favorisé.
- L'objectif est de préserver l'équilibre entre l'espace bâti et les espaces verts, de conserver les terrasses et de valoriser les crêtes boisées et zones arborées.
- De manière générale, l'aménagement sera réalisé dans un souci de préservation du poumon vert de la première couronne et de ses paysages remarquables. En dehors des pôles et axes identifiés, il s'agira de maintenir des gabarits adaptés à la morphologie urbaine existante.

#### **Justifications des modifications :**

L'objectif global du SCoT est de préserver **le poumon vert et les paysages remarquables de la première couronne** : le territoire de Saint-Cloud est pleinement inscrit dans ce poumon vert puisque 60 % de la superficie communale est occupée par des espaces naturels boisés (parc de Saint-Cloud) ou paysager (hippodrome de Saint-Cloud). Avec les autres communes du territoire des coteaux de Seine (rive gauche), il constitue un espace de respiration qui compense l'urbanisation plus marquée d'autres territoires inclus dans le périmètre du SCoT.

La modification du PLU vise à renforcer la protection des paysages remarquables par le biais :

- d'une réduction de la hauteur d'un étage, dans l'ensemble des quartiers résidentiels (zone UD) du PLU. En effet le territoire de Saint-Cloud présente un relief marqué et toutes les constructions édifiées dans les pentes marquent fortement le paysage. La multiplication de constructions de hauteur élevée impacterait considérablement la « skyline » dessinée par la ligne de toits des maisons de ville existantes sur les coteaux ;
- de manière plus ponctuelle, la hauteur plafond générée par les cônes de vue identifiés sur le plan de zonage, est reportée dans le règlement.

Le SCoT vise également **à maintenir des gabarits adaptés à la morphologie urbaine existante et à préserver l'équilibre entre les espaces bâti et les espaces verts.**

Dans le cadre de la modification du PLU, un diagnostic foncier détaillé présentant les caractéristiques de la morphologie urbaine des quartiers a été réalisé (cf. actualisation du diagnostic). Cette analyse a permis d'identifier les capacités d'évolution des diverses formes urbaines présentes à Saint-Cloud.

Les orientations définies dans le PADD du PLU approuvé sont conformes aux objectifs du SCoT, puisqu'elles préconisent le maintien de la qualité du

cadre de vie. Le dispositif réglementaire originel qui avait été mis en place dans le cadre du PLU approuvé, traduisait ces orientations notamment grâce au coefficient d'occupation des sols (COS) qui servait de régulateur par rapport aux droits à construire issus de l'application cumulée de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur (article 10) autorisées dans les différents secteurs. Ce régulateur permettait soit d'utiliser le maximum de l'emprise au sol autorisée mais sur une hauteur plus réduite ou inversement de construire au maximum de la hauteur sans consommer le maximum de l'emprise au sol.

Avec la suppression de ce régulateur (COS), les gabarits générés par l'application cumulée de l'emprise au sol et de la hauteur (gabarits plus hauts et plus consommateurs d'espace au sol au détriment des espaces verts de pleine terre) ne correspondent plus à l'orientation fixée par le SCoT. La modification du PLU a donc pour effet de rétablir la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Le SCoT a, de plus, pour objectif la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

La protection du patrimoine remarquable identifié dans le PLU est renforcée. En effet, la protection est étendue à plusieurs ensembles constitués par un édifice déjà repéré au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme pour leur intérêt historique et patrimonial, mais cette protection est étendue à leur parc ou jardin d'agrément et/ou leur clôture.

## 1.2 Le Schéma directeur de la Région Île-de-France.

Les développements qui suivent ont pour objet de montrer que les dispositions issues de la modification sont bien compatibles avec les orientations du SDRIF.

Les orientations du SDRIF sur le territoire de Saint-Cloud sont les suivantes :

- Densification des deux secteurs dits à fort potentiel de densification situés sur le centre-ville et à proximité de la gare de Saint-Cloud.

La mutation de ces secteurs doit contribuer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

### Justifications des modifications :

Le diagnostic foncier (cf. actualisation des éléments de diagnostic) réalisé a révélé que les formes urbaines présentes dans le centre-ville et les abords de la gare de Saint-Cloud sont déjà denses avec des emprises au sol parfois à 100 % de la surface de la parcelle et des hauteurs dépassant en majorité huit étages. Les évolutions qui ont eu lieu dans le centre-ville de Saint-Cloud et autour des gares se traduisent aujourd'hui par une densité relativement forte. Il s'agit par ailleurs de constructions récentes, en bon état. Il est donc difficile d'envisager, la démolition-reconstruction de ces ensembles récents pour réaliser des constructions dans des gabarits plus denses qu'ils ne le sont actuellement.

Par ailleurs, historiquement, un certain nombre de grandes résidences de villégiature ont été construites près des gares. Certaines de ces résidences et leurs jardins ou leurs parcs constituent des ensembles remarquables au titre du patrimoine et du paysage qui doivent être protégés.

Néanmoins, un certain nombre d'opportunités foncières existent. Les dispositions réglementaires de la zone UA et de la zone UC du PLU

permettent de répondre aux objectifs de densification du SDRIF sur ces secteurs. En effet, avec la suppression du COS, les droits à construire théoriques potentiels ont été doublés par rapport à ceux du PLU initial (l'équivalent COS résultant de l'application de l'emprise au sol et de la hauteur passe de 1,5 à 2,9 en zone UA et de 1 à 1,98 en zone UC). La modification du PLU ne remet pas en cause cette constructibilité théorique nouvelle. La modification du PLU prévoit uniquement des dispositions visant à changer légèrement le profil des constructions sur rue pour éviter les effets « canyon ».

L'application du règlement du PLU sur l'ensemble des zones UA et UC qui représentent une surface de 43 hectares, équivaut à une augmentation supplémentaire de 35 % de droits à construire. Le PLU issu de la modification est donc parfaitement compatible avec les orientations du SDRIF dans la mesure où la densité des espaces d'habitat, en zone UA et UC pourrait être portée à environ **177** logements à l'hectare.

- Densification des quartiers à proximité des gares ou des espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme.

Les objectifs du SDRIF préconisent une augmentation minimale de la densité des espaces d'habitat de 15 % sur vingt ans. Il est rappelé que la temporalité du PLU est, quant à elle, de dix ans.

La densité moyenne actuelle des espaces d'habitat est de 66 logements à l'hectare\*. Avec une augmentation de 15 %, la densité minimale moyenne des espaces d'habitat devra atteindre 76 logements à l'hectare à l'horizon 2035.

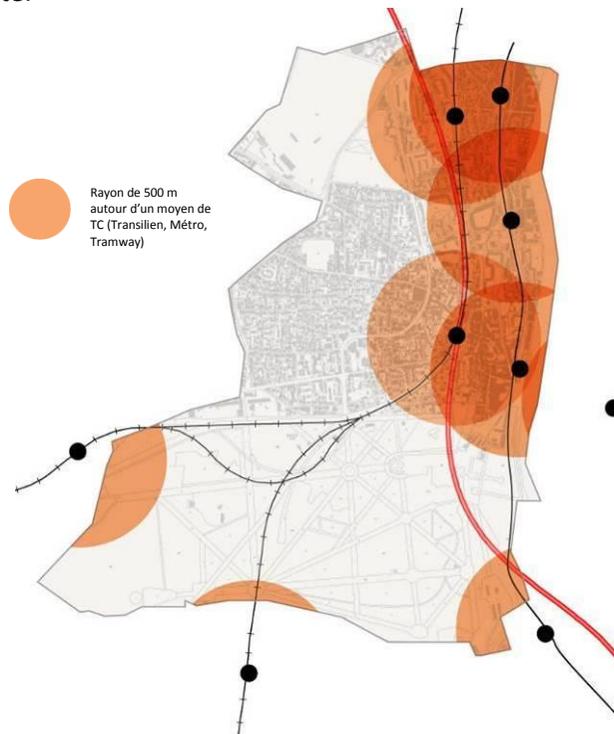
\*Ce rapport est mesuré entre le parc total de logements en 2011 (14 057) (source INSEE) et la surface totale des zones d'habitat en 2012 (212 ha) hors parc de Saint-Cloud et hippodrome (source IAU Île-de-France).

- Optimisation des espaces urbanisés.

Les objectifs du SDRIF préconisent une augmentation minimale de la densité des espaces d'habitat de 10 % sur vingt ans.

**Justifications des modifications :**

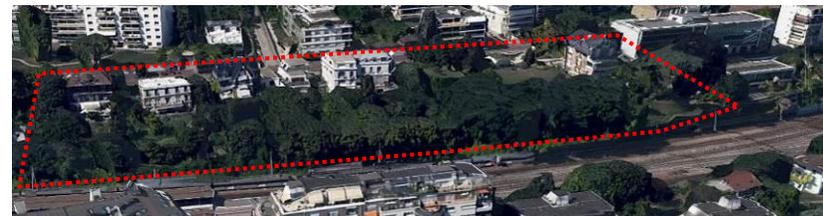
L'actualisation des éléments de diagnostic (cf. document joint au dossier de modification) a permis d'établir une carte identifiant les secteurs du territoire de Saint-Cloud desservi par une liaison en transport en commun, structurante.



Cette carte identifie les secteurs à proximité des gares comme les espaces compris entre le boulevard de la République et la Seine. Les quartiers Est de

la commune sont très bien desservis (les Coteaux, Bords de Seine, Centre). Ils font donc partie des espaces à densifier. Le rayon de 500 mètres autour des gares ferroviaires a été jugé comme pertinent pour identifier les secteurs urbanisés dits « à proximité des gares ». Par contre le rayon de 1 000 mètres autour des stations de transport en commun en site propre a été ramené à 500 mètres car compte-tenu des caractéristiques physiques du territoire, à savoir un relief très marqué et pentu, à égale distance, les temps de trajet vers et au départ de la gare sont doublés. Le rayon de 500 mètres prend ainsi en considération la réalité du terrain et correspond aux dérogations possibles aux règles de stationnement du Code de l'urbanisme. (article L.123-5-1 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs la desserte effective des quartiers du Val d'or et des Coteaux, concerne une grande part de la population et doit être nuancée. En effet, les lignes passant par la gare existante du Val d'or connaissent depuis quelques années des suppressions, notamment au niveau des lignes interurbaines et une diminution de leur fréquence à la gare du Val d'or. Les obligations de densification à proximité d'une gare n'assurant pas son rôle de desserte ne semblent pouvoir être retenues dans ce cas.

Les espaces compris entre la voie ferrée et le boulevard de la République sont identifiés comme espaces à densifier à proximité d'une gare. Ces secteurs inscrits dans la pente possèdent de grandes propriétés bâties constituées par des villas et jardins d'agrément attenants, qui témoignent de l'histoire de villégiature de Saint-Cloud du début du XXème siècle et font partie intégrante du patrimoine local. À ce titre, afin de protéger le patrimoine remarquable, le projet de modification du PLU renforce la protection du patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et l'étend à certains ensembles.



Le quartier de Montretout, moins bien desservi par le réseau de transports en commun, ne fait pas partie des secteurs à proximité des gares au sens du SDRIF mais est concerné par l'orientation portant sur l'optimisation des espaces urbanisés.

#### Justifications des modifications :

La construction des logements prévue sur les sites de projet ( en renouvellement urbain) identifiés dans le PLU approuvé, ainsi que l'augmentation des droits à construire sur l'ensemble des zones UA, UC et UD dans le diffus, permettent d'atteindre les objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat prévus par le SDRIF.

À court / moyen terme, le potentiel de construction de logements identifié dans les sites de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation est de l'ordre de 425 logements.

Le diagnostic foncier a permis d'identifier dans le diffus, au sein des quartiers résidentiels, des potentiels de densification qui pourront contribuer à l'effort de construction de logements dans les années à venir (secteurs de projets connus ou à l'étude, abords des grands axes, activités, boxes, terrains en friche, constructions en mauvais état ou peu adaptées aux critères de confort et d'isolation thermique et acoustique nécessaires aux modes de vie actuels).

Le projet de modification propose également deux évolutions de zonage qui tendent à développer les programmes de logements dans les quartiers résidentiels existants :

- le périmètre du gymnase Fouilleuse inscrit en zone **UE** (équipement) ne permettant pas la construction de logements autres que les logements de fonction est reclassé en zone UC, pour ouvrir les possibilités de réalisation de programme mixtes comme la réalisation d'un nouveau gymnase et de logements, etc. ;

- le classement en zone UA (zone mixte, logements, activités...) de la caserne Sully qui est en zone UF destinée à l'activité.

De manière plus générale, comme évoqué précédemment, la densité des espaces d'habitat en zone UA et UC est de l'ordre de **177** logements à l'hectare.

Ainsi le zonage et le règlement issus de la modification constitueront la traduction fidèle des orientations figurant dans le PADD du PLU approuvé en 2012, tout en permettant une évolution du territoire vers une densification maîtrisée telle que prévue par le SDRIF.

Le tableau ci-dessus présente les règles qui s'appliquent dans le PLU approuvé le 5 juillet 2012, à quoi est ajoutée la constructibilité théorique nouvelle (dernière colonne) issue de l'application de la loi ALUR (application cumulée des règles d'emprise au sol (Art.9) et de hauteur (Art.10)), ce qui permet de comparer les

PLU	Art. 5 Taille minimale de parcelles	Art. 9 : emprise au sol maximale	Art. 10 : hauteur maximale	Art. 13 : % du terrain non bâti traité en surface perméable (pleine terre)	Art. 14 COS	Constructibilité théorique nouvelle (équivalent COS)
Zone UA	-	65 %	15 m à l'égout 17 au faîtage	20 %	1,5 habitat 0,5 bureaux 2 si commerce/artisanat	$0,9^* \times 0,65 \times 5 = 2,9$ <b>Constructibilité doublée</b>
Zone UC	-	40 %	17 m à l'égout 19 au faîtage	50 %	1 habitat 0,4 commerce/artisanat COS global de 1	$0,9^* \times 0,4 \times 5,5 = 1,98$ <b>Constructibilité doublée</b>
Zone UD	secteurs du parc de Montretout et des Coteaux : 600 m <sup>2</sup> Si terrain < 600 m <sup>2</sup> extension moins de 20% de la surface de plancher	40 %	9 m à l'égout 12 m au faîtage	50 %	0,4 0,15 bureaux	$0,9^* \times 0,4 \times 3 = 1$ <b>2,5 fois plus de constructibilité</b>

Plus précisément, ce tableau croisé identifie la règle du COS avant l'application de la loi ALUR ainsi que les principaux articles régissant les gabarits des constructions, pour les zones urbaines.

La constructibilité théorique nouvelle (équivalent COS) affichée par zone en dernière colonne du tableau permet de mesurer les conséquences de l'application de la loi ALUR, en comparaison du COS anciennement applicable.

\*La présence du chiffre (0,9) est un ratio permettant de calculer la surface de plancher (emprise totale de la construction sans prendre en compte l'épaisseur des murs).

Dans les zones UD, les règles proposées dans le cadre de la modification, induisent un équivalent COS moyen de 0,75. L'augmentation des droits à construire est de l'ordre de 15 % par rapport à ceux du PLU avant l'application de la loi ALUR.

Aussi, ramenée aux espaces d'habitat situés en zone UD soit 132 hectares, la densité proposée avec les règles modifiées est de l'ordre de 51 logements à l'hectare. Cela revient à une densité moyenne des zones d'habitat de l'ordre de 81 logements à l'hectare en comprenant uniquement les zones UA, UC et UD du PLU, soit 175 hectares.

Cette analyse suppose néanmoins que l'ensemble des droits à construire théoriques soit utilisé. Or, beaucoup de propriétaires n'utilisent pas la totalité de leurs droits à construire, l'évolution sera donc lente.

## 2. Justification du contenu de la modification au regard des incidences environnementales

Cette modification aura pour conséquence d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PLU pour les raisons suivantes :

- les différentes mesures instaurées dans le règlement auront pour conséquence de renforcer la place de la nature dans la ville : protection des jardins et des parcs remarquables, préservation des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles, coefficient de biodiversité ;
- les hauteurs différenciées selon la largeur des voies permettront aux constructeurs de tirer une meilleure part de l'ensoleillement (réduction de la consommation d'énergie) ;
- les toitures en terrasse végétalisée sera favorable à la biodiversité et à une gestion écologique des eaux pluviales ;
- l'instauration d'un article 15 sur les performances énergétiques et environnementales devrait avoir un impact positif en matière d'économie d'énergie et d'utilisation des énergies renouvelables.

## D – Présentation et justifications des modifications du règlement

### 1. L'amélioration de l'écriture du règlement par zone et les ajustements ponctuels

#### 1.1 Dispositions générales

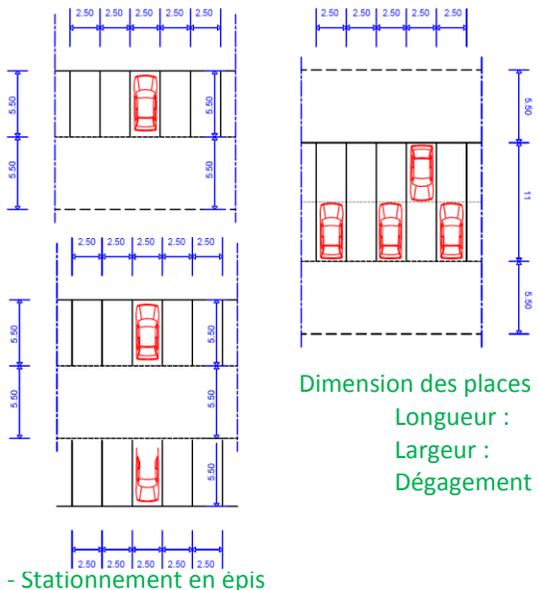
PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>ART. 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL</b>	<p>Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les articles du Code de l'urbanisme relatifs à la salubrité, à la sécurité publique, à la conservation et à la mise en valeur du site avec des vestiges archéologiques, au respect des préoccupations environnementales et à l'aspect des constructions.</li> <li>2) Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste des servitudes d'utilité publique est définie dans les annexes du PLU.</li> <li>3) Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les emplacements réservés (<del>L. 123-1, L. 123-1-5-8°, R. 123-11</del>) — (L. 123-1-5 V) : <del>ces emplacements</del> ils figurent en annexe du présent règlement et sont délimités par le plan de zonage. <del>Le destinataire des emplacements réservés ainsi que</del> La collectivité et les organismes publics bénéficiaires des emplacements réservés sont également précisés en annexe du document graphique ;</li> <li>- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (<del>L. 211-1</del>) ;</li> </ul> </li> </ol> <p><del>— les dispositions en faveur du logement social : dans les secteurs de projet figurant sur le document graphique articles L. 127.1 et R. 127.1. Les dispositions de l'article L. 127-1 sont mises en vigueur. Dans ces secteurs, une majoration de 30 % du volume constructible est autorisée. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au pourcentage de logements sociaux de l'opération au titre des articles L. 127-1 et R. 127-1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions sont également mises</del></p>	<p>À titre de rappel, il est mentionné que le règlement du PLU doit respecter un certain nombre d'articles du Code de l'urbanisme, notamment relatifs à la sécurité publique, à la salubrité, à la mise en valeur des sites archéologiques, à la préservation de l'environnement et à l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Les articles du Code de l'urbanisme qui ont évolué depuis 2011 ont été remplacés.</p> <p>Les majorations en faveur des performances énergétiques et énergies renouvelables et du logement social sont supprimées car les volumes constructibles autorisés par le présent règlement ont déjà été majorés de 20 à 30 % suivant les zones en application directe de la loi ALUR. Par ailleurs, le décret devant fixer lesdits critères de performance énergétique n'a jamais été publié, ce qui rend caduc l'application de cette bonification. De plus, les normes concernant la performance énergétique des constructions a évolué, notamment avec la mise en place de la RT 2012 qui impose des critères de performance énergétique pour toutes les nouvelles constructions.</p>

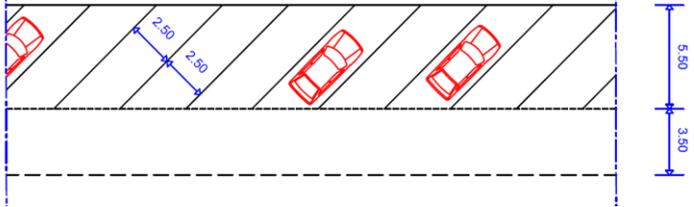
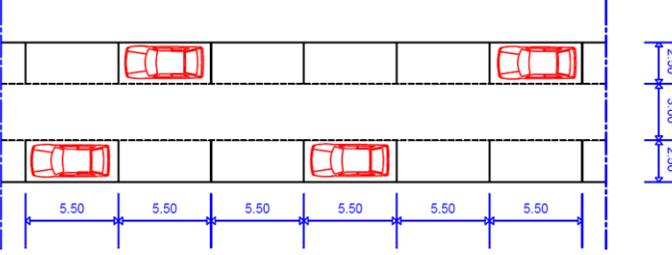
PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><del>en œuvre dans les zones UA, UC, UD, UE et UF. Dans ces zones une majoration de 25 % du volume constructible est autorisée. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au pourcentage de logements sociaux de l'opération.</del></p> <p><del>– Mixité sociale : Dans les secteurs définis au document graphique (dits secteurs de projet), en application de l'article L. 123-1-5-16e, L. 123-1-5 II 4° et en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % au minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux.</del></p> <p><del>4) Performance énergétiques et énergies renouvelables. Les dispositions de l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme sont mises en vigueur. Cette délibération instaure un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité pour les constructions satisfaisant un des critères de performance énergétique élevé ou alimenté à partir d'équipement performant de production d'énergie renouvelable ou récupérable. La majoration du volume constructible autorisée est de 5 % dans les secteurs UA, UC, UE, UF, UM et UPM et de 10 % dans le secteur UD.</del></p> <p>5-4) Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme L. 123-1-7e bis, L. 123-1-5-7e, le document graphique définit les linéaires de rue où toute occupation au 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. Le changement de destination en logement des constructions existantes à la date d'application du règlement issu de la présente modification, situés en rez-de-chaussée initialement à usage commercial, est interdit.</p> <p>65) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.</p>	<p>Les dispositifs en faveur de la mixité sociale sur les sites de projet sont supprimés car les opérations engagées sur ces secteurs font l'objet de conventions intégrant dans leur programme respectif, un nombre de logements sociaux similaire voire supérieur au nombre de logements sociaux potentiel issu de l'application de la règle.</p> <p>Un grand nombre de locaux commerciaux notamment en centre-ville ne sont plus adaptés à l'accueil de nouvelles activités commerciales (trop petite surface, locaux vétustes, système d'aération non adapté à la nature des commerces...). Cette situation se traduit par une accumulation de locaux vides qui ne favorise pas l'animation commerciale. Par ailleurs, des besoins en équipements et en services en rez-de-chaussée (cabinets médicaux, professions libérales...) sont recensés. La règle modifiée sur la protection des linéaires commerciaux permet l'implantation de bureaux, d'équipements, d'artisanat ou de services au rez-de-chaussée des constructions existantes pour répondre à ces besoins. L'interdiction de transformation de commerces existants en logements est maintenue afin de maintenir la diversité commerciale sur ces secteurs.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>6) Rappel de la réglementation relative à l'occupation du domaine public fluvial : L'autorité gestionnaire du domaine public fluvial devra être consultée pour l'autorisation de toute occupation de son domaine, qu'il s'agisse de rejets et/ou prises d'eau, de travaux réalisés sur celui-ci ou d'occupations privatives. La consultation de l'autorité compétente sera effectuée par la collectivité.</p>	<p>À titre de rappel est indiqué, conformément aux recommandations de Voies Navigables de France gestionnaire du domaine public fluvial de Saint-Cloud, que toute occupation de son domaine est soumise à autorisation.</p>
<p><b>ART. 4 : ADAPTATIONS MINEURES</b></p>	<p><del>Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures suivant le contenu de l'avant dernier alinéa de l'article L 123 1 du Code de l'urbanisme.</del></p> <p>Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément au Code de l'urbanisme.</p>	<p>La référence à l'article du Code de l'urbanisme a été supprimée.</p> <p>La définition des adaptations mineures a été écrite en toutes lettres afin de faciliter l'instruction.</p>
<p><b>ART. 5 : RECONSTRUCTION</b></p>	<p><del>L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments dont la surface de plancher dépasse la limite qu'autorisent les COS peut, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions de l'article L. 123.1 (5°) du Code de l'urbanisme être autorisés, et avec la même destination et ce afin :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune ;</del></li> <li><del>— Soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité) ;</del></li> <li><del>— Soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue ;</del></li> <li><del>— Soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses...).</del></li> </ul> <p><del>Cette reconstruction doit être effectuée avec un minimum de qualité architecturale.</del></p>	<p>Le paragraphe sur la reconstruction au titre de l'article L.123-1 5° du Code de l'urbanisme est supprimé car l'article n'existe plus depuis 2011.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>ART. 6 : CONTRÔLE DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS EN ZONES UA, UC, UD ET UF</b></p>	<p>Dans les zones UA, UC, UD et UF, il est fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme, à savoir :</p> <p style="text-align: center;"><del>« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficient d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détaché depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. »</del></p>	<p>La référence au COS est supprimée conformément aux dispositions de la loi ALUR.</p>
<p><b>ART. 6 : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET DE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER</b></p>	<p>Le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1-5 III 2° <del>L. 123-1-5-7°</del> du Code de l'urbanisme, les ensembles (bâtiment, parc, jardin et/ ou clôture) et bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.</p> <p>Les listes de ces ensembles et bâtiments remarquables figurent en annexe au présent règlement et ils sont désignés au document graphique.</p> <p>La démolition de ces bâtiments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite, sauf en cas de contraintes techniques et/ou géotechniques. Leur restructuration, leur restauration, leur modification ou leur reconstruction en cas de démolition liée à des contraintes techniques ou géotechniques, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du présent règlement P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.</p> <p>Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le plan 5.3 et 5.4 des éléments de patrimoine remarquable, sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme <del>soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme</del>. Leur coupe ou leur abattage <del>sont</del> est interdits sauf pour des raisons phytosanitaires.</p>	<p>La référence à l'article du Code de l'urbanisme sur la protection des éléments de patrimoine est actualisée. La protection est élargie pour certains bâtiments remarquables à l'ensemble de la propriété comprenant le parc ou jardin et/ou la clôture.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>ART. 7 : APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME</b>	En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issues de la division. Cette disposition s'applique aux articles 6, 7, 9 et 13 du présent règlement	Cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots et ainsi de conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes.
<b>ART. 8 : ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR</b>	Nonobstant les dispositions fixées par les articles 6, 7, 8, 9 et 13 du présent règlement, est autorisée la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, sur une construction à la date d'application du présent règlement, de 20 centimètres maximum d'épaisseur.	Cette disposition s'inscrit dans le cadre du Grenelle 2 et vise à faciliter l'isolation des constructions en vue d'inciter aux économies d'énergies.
<b>ART. 9 : ACCESSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS</b>	Sont autorisés dans la marge de retrait fixée aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement, les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.	Cette disposition permet de faciliter les travaux d'amélioration de l'accessibilité des constructions.
<b>ART. 10 : EXTENSION DE CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT FIXÉES AUX ARTICLES 6, 7 OU 8 DU PRÉSENT RÈGLEMENT HORMIS PRESCRIPTIONS DIFFÉRENTES DE LA DISPOSITION GÉNÉRALE, PRÉCISÉES DANS LES DITS ARTICLES DES ZONES URBAINES</b>	<p>Les dispositions suivantes sont applicables lorsqu'il existe déjà une construction, à la date d'approbation du règlement, en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article. Dans ce cas, est autorisée l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles (emprise au sol, hauteur, retrait par rapport aux autres limites (alignement, fond de parcelle)...), si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.</p> <div data-bbox="465 922 1406 1289" data-label="Image"> </div> <p>Schéma : types d'extensions et de surélévations autorisés dans le prolongement de l'existant</p>	<p>Cette disposition permet d'améliorer l'intégration architecturale des constructions existantes qui seraient mal implantées au regard des règles du PLU.</p> <p>Un schéma a été ajouté pour plus de clarté et de compréhension.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>ART. 11 : LES CLIMATISEURS ET LES POMPES À CHALEUR</b>	Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et de la limite séparative en tout point doit être au moins égale à 6 mètres.	Cette disposition permet de conserver une distance de retrait suffisante par rapport aux limites séparatives et ainsi éviter des conflits de voisinage liés aux éventuelles nuisances générées par ces installations.
<b>ART. 913 : SERVITUDE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2a DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>Servitude de projet au titre de l'article L. 123-2a du Code de l'urbanisme</b>	Il est précisé la référence à l'article du Code de l'urbanisme en vertu duquel cette servitude s'applique.
<b>ART. 14 : NORMES À RESPECTER POUR LA CRÉATION DE PLACES DE STATIONNEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions qui comprennent plus de deux logements, les règles applicables sont les suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Stationnement perpendiculaire</u></li> </ul> </li> </ul>  <p>Dimension des places :</p> <p>Longueur : 5 m 50          Largeur : 2 m 50          Dégagement : 5 m 50</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Stationnement en épis</u></li> </ul>	L'objectif consiste à ce que les places de stationnement soient conçues et dimensionnées de manière suffisante afin qu'elles répondent aux besoins des futurs habitants. Si les places sont bien dimensionnées et d'accès faciles, les habitants seront davantage enclin à les utiliser et à ne pas laisser leur véhicule sur l'espace public.

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>ART. 14 : NORMES À RESPECTER POUR LA CRÉATION DE PLACES DE STATIONNEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT</b></p>	 <p>Dimension des places :</p> <p>Longueur : 5 m 50          Largeur : 2 m 50          Dégagement : 3 m 50</p> <p><u>- Stationnement longitudinal</u></p>  <p>Dimension des places :</p> <p>Longueur : 5 m 50          Largeur : 2 m 50          Dégagement : 3 m</p> <p>Les places de stationnement à double commande sont interdites (place dont l'accès est conditionné par une autre place de stationnement).</p> <p><u>- Largeur des accès :</u></p> <p>Sens unique : 3 m          Double sens : 4 m</p>	

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION												
<p><b>ART. 14 : NORMES À RESPECTER POUR LA CRÉATION DE PLACES DE STATIONNEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions qui comprennent un ou deux logements, les règles applicables sont les suivantes :           <table data-bbox="526 367 1321 470" style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dimension des places :</td> <td></td> <td style="padding-right: 20px;">Largeur des accès :</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Longueur :</td> <td style="padding-right: 20px;">5 m 50</td> <td style="padding-right: 20px;">Sens unique :</td> <td style="padding-right: 20px;">3 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Largeur :</td> <td style="padding-right: 20px;">2 m 50</td> <td style="padding-right: 20px;">Double sens :</td> <td style="padding-right: 20px;">4 m</td> </tr> </table> </li> </ul>	Dimension des places :		Largeur des accès :		Longueur :	5 m 50	Sens unique :	3 m	Largeur :	2 m 50	Double sens :	4 m	
Dimension des places :		Largeur des accès :												
Longueur :	5 m 50	Sens unique :	3 m											
Largeur :	2 m 50	Double sens :	4 m											
<p><b>ART. 15 : RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération dans un rayon de 300 mètres ;</li> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul>	<p>Cette disposition permet de faciliter la réalisation de projets de construction ne pouvant répondre aux exigences de réalisation de places de stationnement imposé sur l'unité foncière.</p>												

## 1.2 Les règles transversales applicables dans la plupart des zones

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 3</b></p> <p><b>Zones UA, UC et UD</b></p>	<p><b>3.1 Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès créée</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.</li> <li>• Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 4 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</li> </ul> <p>Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.</p> <p>Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.</p>	<p>Le parcellaire de la zone UD notamment dans le quartier de Montretout est un parcellaire laniéré (profond et étroit). Les chemins d'accès à ces parcelles sont souvent sous-dimensionnés et ne permettent pas d'y accéder de manière régulière (stationnement) et sécurisée (accès pompier, croisement des véhicules). Ceci entraîne souvent des conflits de voisinage, des problèmes de sécurité ainsi qu'un stationnement anarchique sur rue. La mise en place de largeur minimale d'accès permet de maîtriser et sécuriser les conditions de desserte.</p> <p>Cette nouvelle rédaction est justifiée par la prise en compte de deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un impératif de sécurité publique des biens et des personnes : passage des véhicules de sécurité : pompiers, ambulances...</li> <li>- un impératif fonctionnel : faire en sorte que les constructions soient desservies dans des conditions suffisantes et confortables. Les garages et les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Les largeurs de voies doivent être suffisantes compte tenu du nombre de logements desservis afin que les habitants utilisent réellement leurs places de parking.</li> </ul>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><b>3.2 Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou créés</b>            Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.</p> <p><b>3.3 Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction</b></p> <p>Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3 mètres.</p>	
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UPM</b></p>	<p><b>4.1 Eau :</b>            Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.</p> <p><b>4.2 Assainissement :</b>  <del>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</del>  <del>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).</del></p> <p><del>Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.</del></p> <p><del>Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.</del></p> <p>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans la mesure où ce raccordement est techniquement et financièrement viable. Dans le cas contraire, une dérogation pour la mise en place d'un assainissement autonome pourrait être accordée.</p> <p>Toute nouvelle construction ou extension devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales. (chapitre 4</p>	<p>Il s'agit d'une précision et d'une amélioration de rédaction.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>du règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cloud).</p> <p>Tout raccordement doit être conforme au règlement du service de l'assainissement de la ville de Saint-Cloud approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Cœur de Seine du 14 octobre 2014. Ce règlement précise qu'en cas de raccordement au réseau départemental d'assainissement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.</p> <p>Toutefois, lorsque la gestion totale de ces eaux à la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau pluvial ou unitaire à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies dans le chapitre 4 du règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cloud. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle, telles que l'infiltration, la réutilisation des eaux claires, le stockage ainsi que les rejets au milieu naturel.</p> <p>L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être géré à la parcelle est soumis à des limitations de débit de rejet afin de limiter à l'aval les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de fuite pour une pluie de retour décennal ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2L/s/ha dans le cas d'un rejet dans le réseau unitaire ;</li> <li>- 10L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).</li> </ul> <p>Dans tous les cas, l'acceptation du raccordement des eaux pluviales de toute nouvelle construction sera subordonnée à la capacité d'évacuation du réseau existant. Le constructeur ou l'aménageur doit justifier, par la production à l'exploitant de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.</p> <p>Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics d'assainissement doit être préalablement autorisé soit par arrêté d'autorisation de déversement signé par le maître d'ouvrage du réseau concerné, complété éventuellement par une convention spéciale de</p>	

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>déversement, soit par une convention de rejet d'eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques. Elles ne pourront être rejetées à l'égout que dans les conditions définies au chapitre 3 du règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cloud.</p> <p>Les rejets d'eaux claires permanentes telles qu'eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires sont interdits dans les réseaux d'assainissement unitaires ou d'eaux usées. Dans le cas d'activités produisant provisoirement des eaux d'exhaure, en l'absence de solution alternative et sous réserve d'une capacité suffisante du réseau, une autorisation dérogatoire peut être accordée, en référence au règlement du service de l'assainissement de la ville de Saint-Cloud (art. 22.2). Une convention temporaire de rejet pour ces eaux doit alors être cosignée par le demandeur et les collectivités concernées.</p> <p>4.3 Électricité et téléphone :</p> <p>Les réseaux électriques et téléphoniques <del>sont</del> doivent être enterrés sur le terrain. <del>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.</del> Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.</p> <p>Les coffrets de toute nature devront être incorporés à la clôture de la propriété. Ils ne peuvent en aucun cas déborder sur le domaine public.</p> <p><del>4.4 Réseaux numériques</del> <del>Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.</del></p> <p>4.4 Tri sélectif :</p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux 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>La référence aux réseaux numériques est supprimée puisqu'elle est renvoyée à l'article 16 du règlement de la zone.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 11</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UPM et N</b></p>	<p>« Le permis de construire ou déclaration préalable de travaux peut être refusé(e) ou n'être accordé(e) que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»</p> <p>11.1 Constructions neuves</p> <p>Aucun « style » spécifique n'est imposé. Devront être évitées les architectures simplistes, minimalistes ou trop géométriques. La composition et la volumétrie devront être particulièrement soignées.</p> <p>Toutefois sont vivement déconseillés les pastiches de styles ou modes de construction anachroniques (colonnes, pilastres, frontons, etc.) ou régionalistes.</p> <p>En règle générale, les projets pourront être le reflet de tendances contemporaines, tout en s'inspirant de l'histoire et de la géographie de Saint-Cloud et du contexte environnant.</p> <p>Les façades devront être travaillées et devront être le reflet des fonctions du bâtiment (soubassement, étages, attique, etc.). Des rythmes horizontaux et verticaux devront marquer les différentes hiérarchies et fonctions.</p> <p>Toutes les façades devront être traitées avec le même soin et une qualité de composition équivalente, qu'il s'agisse de façades principales ou secondaires (y compris les pignons aveugles), ou des bâtiments annexes.</p> <p><i>Les façades commerciales</i></p> <p>Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.</p> <p>La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée ;</li> </ul>	<p>Cet article issu du règlement national d'urbanisme fixe des principes généraux d'intégration dans le site et dans le contexte naturel ou urbain. Il donnera à la commune une base juridique pour exiger, si cela est nécessaire, une meilleure qualité architecturale et paysagère des projets faisant l'objet de demandes de permis de construire ou de permis d'aménager.</p> <p>Cette nouvelle rédaction est justifiée par la volonté communale de se doter d'un article 11 lui permettant d'être plus exigeante vis-à-vis des constructeurs sur la qualité architecturale des projets. L'esprit de cette écriture, qui reprend une grande partie des propositions faites par le CAUE, n'est pas d'imposer un style, mais de laisser une grande liberté en termes de créativité et d'ouverture à différentes écritures architecturales, y compris l'architecture contemporaine et l'architecture bio climatique, mais à condition que cela soit fait avec une recherche de style et de qualité en évitant les architectures pauvres ou simplistes. La commune pourra ainsi, si cela est nécessaire, être plus exigeante en termes de qualité, d'intégration dans le site, de traitement de façades, tout en restant dans la tradition de Saint-Cloud marquée par une diversité de styles liée à l'histoire de la ville.</p> <p>Ont été précisées des prescriptions concernant les devantures commerciales afin de conserver une harmonie sur l'ensemble des linéaires notamment en centre-ville.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;</p> <p>- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ; lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf une impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;</p> <p>- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) ;</p> <p>- il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;</p> <p>- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade, ces rideaux sont de préférence ajourés ;</p> <p>- les extractions nécessaires aux commerces devront respecter la réglementation en vigueur (Code de la construction).</p> <p>Les matériaux et détails d'exécution devront assurer la pérennité des bâtiments.</p> <p><del>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.</del></p> <p><del>L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture terrasse. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.</del></p> <p><del>Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.</del></p> <p><i>Structure :</i></p> <p>Sont autorisés : les matériaux type pierre, brique, meulière, béton, métal, bois, verre, etc... ;</p> <p>Sont interdits : les matériaux légers type « onduline » ou les matériaux de remplissage non enduits.</p>	

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><i>Menuiseries, occultations, clôtures</i> Sont autorisés l'acier, l'aluminium, le bois ;</p> <p>11.2 Extensions-surélévations</p> <p>Les extensions ou surélévations doivent respecter la volumétrie, les matériaux, les rythmes et les modénatures de l'existant, avec la même qualité de détails, d'autant plus s'il s'agit d'un bâtiment ou ensemble remarquable identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p> <p>Dans le cas du choix d'une facture contemporaine pour l'extension ou la surélévation, les volumes doivent s'inscrire harmonieusement avec le bâti existant. Les volumes géométriques simplistes sont proscrits.</p> <p>Dans le cas d'une extension ou surélévation représentant plus de 30 % du volume existant, une recomposition générale pourra être envisagée, mais avec la même qualité que l'existant.</p> <p>11.3 Clôtures</p> <p><del>Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel. En limite séparative comme sur voies la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.</del></p> <p>Les clôtures sur voies devront être constituées d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, dans lequel devront être insérés les coffrets techniques (ERDF, GRDF,...). Ce mur-bahut devra être surmonté d'une partie à claire-voie (pourcentage de vides de 80 %, minimum par rapport aux pleins).</p> <p>Les clôtures sur voie devront être doublées de haies végétales.</p> <p>La hauteur maximum des clôtures en limite séparative ou mur existant remarquable est limitée à 2,10 mètres, sauf contexte spécifique (mur de soutènement ou mur existant remarquable). Cette règle s'applique également dans les cas de modification et de réfection de clôtures existantes.</p> <p>Des exceptions à ces règles peuvent être autorisées en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de sécurité l'imposent.</p>	<p>Pour les extensions de constructions existantes, cette nouvelle rédaction permettra à la commune d'être plus exigeante sur la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse de l'extension par rapport à l'existant, tout en laissant la possibilité d'utiliser une architecture contemporaine.</p> <p>En front de rue, l'objectif est de pouvoir exiger des clôtures de qualité sur le plan esthétique, avec une certaine transparence grâce à la présence du végétal (haies).</p> <p>Des exceptions aux règles concernant les clôtures ont été inscrites afin de permettre l'implantation de clôtures plus hautes notamment pour les équipements publics.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><i>Matériaux :</i> Selon le contexte du paysage de la rue, peuvent être utilisés les matériaux de type pierre, brique, métal, bois ou blocs de béton enduits.</p> <p><i>Couleurs :</i> Pierre et brique sont utilisés bruts, non peints. Métal ou bois, une seule couleur de préférence, deux au maximum.</p> <p><i>Sont interdits :</i> Les matériaux de remplissages utilisés à nu, non enduits. Les canisses en plastique ; Les grillages simples avec matériaux opacifiants rapportés.</p> <p><i>Végétation :</i> des haies peuvent tenir lieu de clôture. Les haies devront être constituées d'espèces mélangées Les essences devront être choisies en fonction de l'orientation et de la composition du sol.</p> <p><i>La haie taillée :</i> Sa hauteur varie entre 1,2 mètres et 1,8 mètres de hauteur. Les plants sont distants de 30 à 40 centimètres.</p>	
<p><b>Article 12</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UE, UF</b></p>	<p>12.1 Pour toute construction nouvelle <del>ou création de surface</del> il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :</p> <p><del>Habitat existant (extension) : 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.</del></p> <p>Habitat Construction neuve : 1 place par logement plus 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements.</p> <p>Commerce, artisanat : surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup> : pas de règle surface de plancher <b>cumulée sur une même opération</b> supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup></p>	<p>Le contenu de la règle a évolué.</p> <p>Par ailleurs, les normes pour les commerces sont précisées.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>surface de plancher <b>cumulée sur une même opération</b> supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place de livraison</p> <p>Bureaux : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Hôtel : 1 place pour 4 chambres</p> <p>Industrie et dépôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Équipements publics et d'intérêt collectif : le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.</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><b>12.2 Dans le cadre d'extensions, il sera demandé au pétitionnaire de se mettre aux normes du stationnement réglementé par l'article 12.1.</b></p> <p><del>12.3 ——— L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>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 minimales exigées</del></p>	<p>Pour plus de clarté et de sécurité juridique, des précisions ont été apportées sur l'application des normes de stationnement en cas de travaux d'extension de l'existant.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><del>pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels la norme est portée à une place pour 5 chambres.</del></p> <p>12.3 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5 % d'une longueur minimale de 5,00 mètres au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.</p> <p><del>12.5 — Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.</del></p> <p><del>— Pour les logements neufs : 1 place par logement.</del></p> <p><del>Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.</del></p> <p>12.4 Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312.1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>	

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>12.5 Pour les constructions comportant plus de deux logements, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions, <del>Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit</del></p> <p>12.6 Stationnement des deux roues et des poussettes :</p> <p><del>Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>* une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;</del></li> <li><del>* une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;</del></li> <li><del>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.</del></li> </ul> <p><del>12.8 — Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.</del></p> <p>Pour les constructions comportant trois logements et plus, un local à cycles par cage d'escalier doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale, en évitant tout franchissement d'escaliers ou de portes. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et être clos et couvert. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements : une superficie d'au minimum 0,75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> pour tous les autres logements ;</li> <li>- Bureaux : 1, 5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- Commerces : 1 place pour 10 employés avec en plus, le stationnement visiteurs</li> <li>- Artisanat, industrie, hébergement hôtelier, de plus de 500 m<sup>2</sup> de de surface de plancher : 1 place pour 10 employés avec en plus, le stationnement visiteurs ;</li> <li>- Équipements scolaires : primaires, collèges, lycées et universités = 1 place pour 8 à 12 élèves ;</li> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt</li> </ul>	<p>Cette règle a été assouplie afin de ne pas contraindre les petites constructions comportant moins de trois logements à réaliser au moins une place de stationnement dans le volume de la construction, l'important étant que les véhicules soient garés à l'intérieur de la parcelle pour ne pas encombrer le domaine public.</p> <p>Cette règle a été actualisée conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 portant sur les normes de places de stationnement imposées pour les vélos et les conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides.</p> <p>Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques notamment pour les déplacements de proximité et les accès vers et depuis les gares. Elle est justifiée par la volonté communale de promouvoir les énergies renouvelables et de lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2.</p> <p>Ont également été instaurées des normes pour les locaux</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>collectif : 1 place pour 20 places de capacité de réception.</p> <p>Pour les constructions comportant trois logements et plus, un local à poussettes devra également être créé, séparé du local à vélos, au niveau du rez-de-chaussée et avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>12.7 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.</p> <p>12.8 Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale des véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;</li> <li>- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.</li> </ul> <p>12.9 Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers. L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum d'une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.</p>	<p>poussettes afin d'améliorer le confort des habitants.</p> <p>Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques notamment pour les déplacements de proximité et les accès vers et depuis les gares. Elle est justifiée par la volonté communale de promouvoir les énergies renouvelables et de lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2.</p>
<p><b>Article 14</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UF, UL</b></p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Cet article fixant un COS est sans objet en application de la loi ALUR.</p>
<p><b>Article 15</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UPM, N</b></p>	<p>Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.</p> <p>L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.</p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement</p>	<p>Ces dispositions prises en application de la loi Grenelle 2, visent à atteindre deux objectifs en faveur de la qualité de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'infiltration des eaux pluviales afin de ne pas accroître le risque d'inondation liées aux crues</li> </ul>

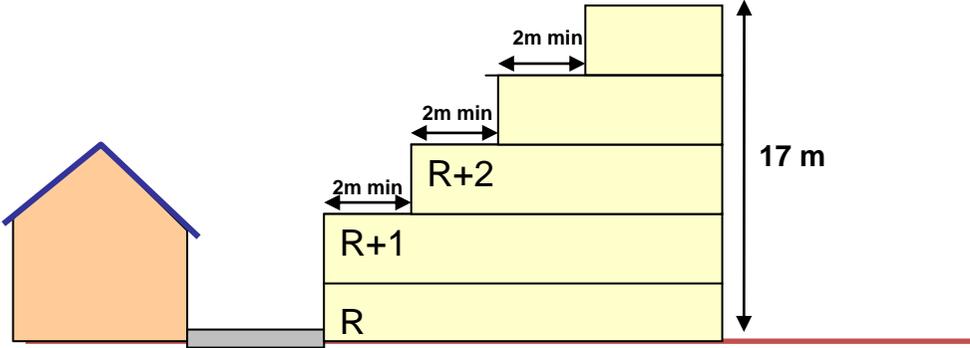
PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est recommandée.</p>	<p>de la Seine et d'améliorer l'alimentation des nappes phréatiques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation des énergies renouvelables afin de limiter les rejets de CO<sup>2</sup> dans l'atmosphère.</li> </ul>
<p><b>Article 16</b></p> <p><b>Zones UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UPM, N</b></p>	<p>Devront être prévus les réseaux internes à la construction permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.</p>	<p>Cette disposition, prise en application de la loi Grenelle 2, vise à développer le réseau numérique sur le territoire.</p>

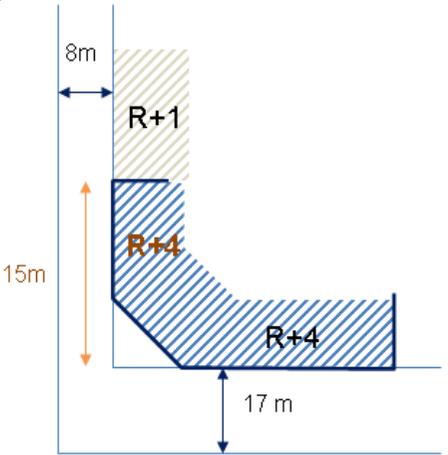
### 1.3 Dispositions spécifiques à la zone UA

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Présentation de la zone</b>	La zone UAc est affectée principalement au commerce.	Il est rappelé que le secteur UAc, correspond au secteur du marché de Montretout et est affecté au commerce.
<b>Article 1</b>	1.3 Le camping, <del>le caravanage.</del>	La suppression de l'interdiction de caravanage en zone UA permet de lever une illégalité liée à l'impossibilité d'interdire l'installation de caravanes sur l'ensemble des zones urbaines.
<b>Article 2</b>	<p>2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, <del>au titre de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat</del> est interdite la transformation en logements, de locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée et destinés à l'accueil d'activités commerciales.</p> <p>2.7 En zone UAc : les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions doivent être exclusivement destinés aux activités commerciales.</p>	<p>Cette nouvelle rédaction est conforme à l'objectif initial de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme qui vise la protection des commerces existants et non l'obligation de créer des commerces en rez-de-chaussée dans les constructions neuves. Elle remplace l'ancienne rédaction qui obligeait à créer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de manière systématique. Cette mesure ne correspondait pas à la demande puisque certains rez-de-chaussée n'étaient pas situés à des emplacements favorables aux commerces. La nouvelle rédaction permet de répondre à d'autres besoins identifiés : bureaux, professions libérales, etc.</p> <p>Cette disposition traduit le projet communal de réserver la zone UAc au marché et aux activités commerciales qui y sont liées.</p>
<b>Article 6</b>	6.1 Les constructions de premier rang doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques <del>ou privées</del> actuelles ou futures, <del>ou</del> des limites figurées au plan (marge de recul, zone non aedificandi) ou des emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>Toutefois, un retrait pourra être accordé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres : - à partir de l'étage R+1, les niveaux supérieurs doivent être réalisés avec un retrait de 2 mètres minimum conformément à l'article UA 10.2.b.</li> <li>• Pour les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres : - Retrait des étages supérieurs pour respecter les règles H=L+3 définies à l'article UA 10.1</li> </ul>	<p>Néanmoins, un retrait aux étages supérieurs est autorisé de manière différente suivant la largeur de la voie comme expliqué à l'article UA 10.</p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>7.1.3 Implantation en retrait</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade qui comporte des baies à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au sol naturel d'avant-projet terrain naturel avant travaux, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au sol naturel d'avant-projet terrain naturel avant travaux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement</p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>La distance entre tout point de deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à :</p> <p>8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> à l'exclusion des baies de type zénithal :</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au terrain naturel d'avant-projet avant travaux, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> :</p>	<p>Il est précisé que l'article 8 définit bien des distances entre deux constructions non contigües sur un même terrain. Cette précision permet d'éviter des erreurs d'interprétation de la règle.</p> <p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant projet</del> terrain naturel avant travaux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	
<p><b>Article 9</b></p>	<p>Pour les constructions l'emprise au sol des bâtiments ne <del>peut</del> doit pas excéder 65 % de la surface du terrain. <del>Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée comprenant des locaux à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles.</del></p> <p>En secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>La dérogation concernant le commerce, l'artisanat, les services de proximité ou d'équipements n'est pas conservée. En effet, les droits à construire autorisés dans la zone UA, qui est une zone déjà dense ont augmenté de manière assez conséquente. Aussi afin de conserver les gabarits des constructions de centre-ville, cette règle est supprimée.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle en zone UAc afin de permettre la réalisation d'un nouveau programme comprenant le marché.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>10.1 Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume <del>capable</del> déterminé par les plans suivants:</p> <p>a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain ;</p> <p>b) le plan incliné à 45° passant par le point situé <del>à 3 mètres de hauteur</del> au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain :</p> <p style="text-align: center;"><b>H ≤ L + 3</b></p> <p>c) les plans parallèles au terrain naturel <del>d'avant projet</del> avant travaux à une hauteur de <del>15</del></p>	<p>Cette précision de rédaction permettra de faciliter l'instruction des permis et prévenir les risques de contentieux.</p> <p>La hauteur définie au droit de la limite opposée est réduite afin de permettre une meilleure intégration des constructions.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><del>mètres pour l'égout du toit et 17 mètres pour le faitage au point le plus haut y compris d'éventuels locaux techniques, antennes, cheminées ou tourelles d'extraction dans le cas de toiture terrasse</del>, le nombre de niveaux étant limité à 5 ;</p> <p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Pour les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres : les règles applicables sont celles définies au UA 10.1.</p> <p><del>e)</del> b) Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres : les règles applicables sont celles définies au UA 10.1.</p> <p>De plus, conformément au schéma ci-dessous, à partir du R+2<sup>1</sup>, les niveaux supérieurs devront être réalisés avec un retrait de 2 mètres minimum traité en balcon ou terrasse à chaque niveau.</p> 	<p>Les constructions à l'alignement sur des voies étroites (largeur de la voie inférieure ou égale à 10 mètres) en zone UA, ont pour effets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une perte d'ensoleillement des constructions existantes situées en vis-à-vis. Conséquence qui n'est pas compatible avec les orientations visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments notamment dans le bâti ancien ;</li> <li>- une dégradation du cadre de vie puisque des effets « canyon * » (*long linéaire de façade sur rue implanté à l'alignement avec une hauteur élevée de part et d'autre d'une voie étroite) sont prévisibles sur une trame viaire historique dont le profilé est adapté à des constructions peu élevées (c'est notamment le cas, rues Preschez, Joséphine et Emile Verhaeren).</li> </ul> <p>Aussi, sans remettre en cause les objectifs de densification des zones UA, il est proposé de modifier légèrement le profil des gabarits des constructions sur rue pour les rues dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres. La nouvelle règle permet de conserver un aspect de rue à taille humaine, à l'échelle du piéton et de respecter le cadre de vie existant y compris dans les zones les plus denses.</p> <p>La hauteur maximale de la zone UD a été diminuée de</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p> <del>d) c)</del> Le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contigu à une zone UD, placée à une hauteur de 96 mètres <b>au point le plus haut</b> par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b> ;         </p> <p> <b>d) En zone UAc, la hauteur des constructions comptée à partir du niveau de la dalle ou du terrain naturel est de 6 mètres maximum.</b> </p> <p> <b>e) À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur des constructions est déterminée en fonction de la voie la plus large <del>édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large</del>, sur une longueur de <del>20</del> 15 mètres à partir <del>du point d'intersection avec le pan coupé de l'angle du terrain.</del></b> </p>  <p> <b>f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs cheminées ou <b>tourelles d'extraction</b> est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.</b> </p>	<p>3 mètres dans le cadre de la modification. Par souci de cohérence, la règle de la zone UA pour les terrains contigus à une zone UD est également modifiée en vue d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Dans le secteur UAc correspondant à celui du marché de Montretout, il est imposé une hauteur maximale relativement limitée à 6 mètres afin que les nouveaux bâtiments soient bien intégrés dans le quartier résidentiel environnant.</p> <p>L'écriture de la règle a été ajustée afin d'être en cohérence avec les définitions inscrites en annexe du règlement notamment la notion de hauteur au point le plus haut et de terrain naturel avant travaux.</p> <p>En cohérence avec les paragraphes 10.1 et 10.2 a) et b) la règle est réécrite pour plus de clarté et la longueur pour construire à une hauteur plus haute dans le cas d'une construction à l'angle de deux rues de largeurs différentes est réduite. Cette longueur est suffisante pour garantir une bonne insertion des constructions.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts <del>de pleine terre avec un minimum de 0,60 mètre de terre végétale</del> avec au minimum 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts. <del>Toutefois lorsqu'il s'agit de locaux affectés à l'artisanat ou au commerce en rez de chaussée et des équipements publics, seule la moitié des terrains situés à l'extérieur des bâtiments doit être traité en espaces verts.</del></p> <p><del>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</del></p> <p>Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 10 %.</p> <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts, et ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface totale requise.</p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p>	<p>Il est précisé le pourcentage d'espaces verts traité en pleine terre afin d'éviter toute interprétation de la règle qui aurait pour conséquence une imperméabilisation des sols accrue, des risques de ruissellement, un rejet excessif dans les réseaux d'eau pluviale...</p> <p>Un quota pour les espaces verts sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée est instauré, afin de préserver des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les prescriptions portant sur la réalisation de toitures terrasses végétalisées ont pour objectif de rendre la ville, au fur et à mesure de la réalisation de constructions nouvelles, plus durable et respectueuse de l'environnement. Les toitures en terrasses végétalisées ayant des effets positifs sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rétention des eaux pluviales ;</li> <li>- la biodiversité (faune, flore) ;</li> <li>- l'isolation thermique des constructions.</li> </ul> <p>Ces dispositions garantissent un traitement des terrasses végétalisées durables et performantes sur le plan environnemental.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs qui compte-tenu de leur contraintes de fonctionnement</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p><del>Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</del></p> <p>Les espaces verts protégés et ceux faisant partie d'un ensemble remarquable identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf une impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.</p> <p>Dans la zone UAc, seule la prescription suivante est applicable : la superficie des toitures en terrasse non occupée par des locaux techniques doit être traitée en espaces verts.</p> <p>Les unités foncières comprises dans l'îlot situé entre l'emprise du tramway, le boulevard Sénard, ainsi que l'avenue de Longchamp et la rue du Docteur Nicoli et créées après l'approbation du présent règlement, issues de division, de regroupement ou de fusion de parcelles, doivent conserver une surface de pleine terre correspondant à 2,7 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol effectivement consommée en l'application de l'article 9.</p> <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.</p>	<p>(exemple d'une cour d'école) ne permettent pas l'application de ces règles.</p> <p>La référence aux clôtures doublées par une haie végétale relève de l'article 11 et non de l'article 13, elle est donc supprimée.</p> <p>Actuellement, seules les constructions remarquables sont identifiées. Or l'ensemble constitué par la maison et son parc mérite d'être protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme en raison de sa valeur paysagère et patrimonial. Il est donc proposé de renforcer la protection des ensembles remarquables (construction et parc ou jardin arboré d'agrément).</p> <p>Le secteur UAc, secteur du marché est une zone dense. Les espaces verts ne pourront vraisemblablement pas être aménagés au sol. Aussi afin de maintenir la nature en ville, ils devront obligatoirement être réalisés sur les toitures en terrasse.</p> <p>Ce secteur comprend des maisons individuelles en limite de l'emprise du tramway. Par souci de cohérence avec les règles applicables pour les maisons individuelles implantées en zone UD et pour éviter une imperméabilisation excessive des parcelles, il est proposé d'inscrire les mêmes règles que celles de l'article UD 13.</p>

## 1.4 Dispositions spécifiques à la zone UC

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Article 1	1.3 Le camping, <del>le caravanage.</del>	La suppression de l'interdiction de caravanage en zone UC permet de lever une illégalité liée à l'impossibilité d'interdire l'installation de caravanes sur l'ensemble des zones urbaines.
Article 2	2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, <del>au titre de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat</del> est interdite la transformation en logements, de locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée et destinés à l'accueil d'activités commerciales.	Cette nouvelle rédaction est conforme à l'objectif initial de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme qui vise la protection des commerces existants et non l'obligation de créer des commerces en rez-de-chaussée dans les constructions neuves. Elle remplace l'ancienne rédaction qui obligeait à créer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de manière systématique. Cette mesure ne correspondait pas à la demande puisque certains rez-de-chaussée n'étaient pas situés à des emplacements favorables aux commerces. La nouvelle rédaction permet de répondre à d'autres besoins identifiés : bureaux, professions libérales, etc.
Article 6	<p><del>6.3 — À l'intérieur de la marge de reculement, les commerces à rez-de-chaussée peuvent être autorisés jusqu'à la limite d'emprise des voies publiques et privées</del></p> <p>6.3 À l'intérieur de la marge de reculement les saillies d'un maximum de 2 mètres de large sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 mètres comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.</p>	<p>La dérogation concernant l'implantation du commerce en rez-de-chaussée dans la marge de reculement est supprimée afin de conserver les gabarits des constructions existantes dans la zone. En effet, la zone UC est une zone dense qui, du fait de l'application immédiate de la loi ALUR, a vu les droits à construire autorisés augmentés de manière significative.</p> <p>La largeur des saillies est limitée pour des raisons esthétiques et fonctionnelles.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>6.5 Dans les marges de reculement, l'aménagement d'aires de jeux, de sports et de loisirs ne comportant aucun bâtiment ainsi que les rampes d'accès <del>et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés</del> sont autorisés.</p> <p>6.6 Les locaux de stockage de déchets seront obligatoirement implantés à l'alignement avec des aménagements architecturaux et paysagés, ainsi qu'avec un accès direct sur la voie.</p>	<p>Des précisions sont apportées sur les aménagements autorisés dans les marges de retrait pour plus de clarté et de sécurité juridique.</p> <p>Pour des raisons fonctionnelles et d'intégration dans le paysage, il est précisé que les locaux de stockage de déchets seront obligatoirement implantés à l'alignement. Avec un traitement esthétique qualitatif.</p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel</del> avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel</del> avant travaux sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement</p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>La distance entre tout point de deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel</del> avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel</del> avant travaux sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et une annexe d'une surface de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Cette précision permet d'éviter des erreurs d'interprétation de la règle.</p> <p>L'article 8 ne s'applique qu'aux constructions qui ne sont pas contiguës car si elles sont contiguës, selon la jurisprudence, elles forment une seule construction.</p> <p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 9</b>	<p><del>Pour les constructions nouvelles</del>, L'emprise au sol des bâtiments <del>ne peut ne doit pas</del> excéder 40 % de la surface du terrain. <del>Toutefois, l'emprise au sol des commerces à rez-de-chaussée situés dans la marge de reculement est autorisée au-delà de ce plafond.</del></p>	<p>La dérogation concernant le commerce à rez-de-chaussée n'est pas conservée car les droits à construire autorisés résultant de l'application cumulée des règles de la zone UC ont déjà été nettement augmentés. Les volumes constructibles sont ainsi suffisants pour accueillir des commerces.</p>
<b>Article 10</b>	<p>10.1 Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par :</p> <p>b) le plan incliné à 45° passant <del>par, le point situé à 3 mètres de hauteur</del> au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.</p> <p>c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 17 mètres <del>comptée à partir de celui-ci pour l'égout du toit et à 19 m pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses au point le plus haut,</del> le nombre de niveaux étant limité à <del>6</del> 5.</p> <p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>a) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguës à une zone UD <del>et UA</del>, placée à une hauteur de 96 mètres par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> terrain naturel avant travaux.</p> <p>b) les zones non altius tollendi figurées au plan ont un nombre de niveaux qui est limité à R + <del>4</del> 3</p> <p>d) La hauteur au point le plus haut des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue n°1 figurant au document graphique est précisée dans les annexes du présent règlement.</p> <p>e) La pose d'éléments tels que des antennes, des climatiseurs, des tourelles d'extraction ou des cheminées est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.</p> <p><del>g) Cône de vue : A l'intérieur du cône de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement.</del></p>	<p>La hauteur définie au droit de la limite opposée est réduite afin de permettre une meilleure intégration des constructions.</p> <p>La hauteur est réduite de 2 mètres au point le plus haut en cohérence avec la hauteur maximale autorisée en zone UA.</p> <p>La hauteur maximale de la zone UD a été diminuée de 3 mètres dans le cadre de la modification. Par souci de cohérence, la règle de la zone UA pour les terrains contigus à une zone UD est également modifiée en vue d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>La hauteur au point le plus haut des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue du parc des Tourneroches est précisée conformément au plan du cône de vue annexé au règlement, afin de faciliter l'instruction.</p>

<p><b>Article 13</b></p>	<p>Au moins 50 % de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts <del>de pleine terre avec un minimum de 0,60mètres de terre végétale</del> avec au minimum 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.</p> <p><del>Toutefois lorsqu'il s'agit de locaux affectés à l'artisanat ou au commerce en rez de chaussée et des équipements publics, seule la moitié des terrains situés à l'extérieur des bâtiments doit être traité en espaces verts.</del></p> <p><del>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</del></p> <p><del>Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</del></p> <p>Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 10 %.</p> <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts, et ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface totale requise.</p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p> <p>Les espaces verts protégés et ceux faisant partie d'un ensemble remarquable identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.</p>	<p>Il est précisé, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle qui aurait pour conséquence une imperméabilisation des sols accrue, des risques de ruissellement, un rejet excessif dans les réseaux d'eau pluviale...</p> <p>La référence aux clôtures doublées par une haie végétale relève de l'article 11 et non pas de l'article 13, elle est donc supprimée.</p> <p>Les prescriptions portant sur la réalisation de toitures terrasses végétalisées ont pour objectif de rendre la ville, au fur et à mesure de la réalisation de constructions nouvelles, plus durable et plus respectueuse de l'environnement. Les toitures terrasses végétalisées ont des effets positifs sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rétention des eaux pluviales ;</li> <li>- la biodiversité (faune, flore) ;</li> <li>- l'isolation thermique des constructions.</li> </ul> <p>Actuellement, seules les constructions remarquables sont identifiées. Or, l'ensemble constitué par la maison et son parc mérite d'être protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme en raison de sa valeur paysagère et patrimonial. Il est donc proposé de renforcer la protection des ensembles remarquables (construction et parc ou jardin arboré d'agrément).</p>
--------------------------	--	--

## 1.5 Dispositions spécifiques à la zone UD

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Présentation de la zone	C'est une zone à usage dominant d'habitat pavillonnaire, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.	<p>La présentation de la zone est légèrement modifiée pour prendre en compte ses caractéristiques majeures, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une forte représentation de l'habitat pavillonnaire</li> <li>- un cadre verdoyant.</li> </ul> <p>Le caractère peu dense et discontinu n'est pas adapté à la zone UD. Cette phrase est donc supprimée</p>
Article 1	1.3 Le camping, <del>le caravanage.</del>	La suppression de l'interdiction de caravanage en zone UD permet de lever une illégalité liée à l'impossibilité d'interdire l'installation de caravanes sur l'ensemble des zones urbaines.
Article 2	2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, au titre de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme, <del>le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat</del> est interdite la transformation en logements, de locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée et destinés à l'accueil d'activités commerciales.	Cette nouvelle rédaction est conforme à l'objectif initial de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme qui vise la protection des commerces existants et non l'obligation de créer des commerces en rez-de-chaussée dans les constructions neuves. Elle remplace l'ancienne rédaction qui obligeait à créer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de manière systématique. Cette mesure ne correspondait pas à la demande puisque certains rez-de-chaussée n'étaient pas situés à des emplacements favorables aux commerces. La nouvelle rédaction permet de répondre à d'autres besoins identifiés : bureaux, professions libérales, etc.
Article 5	Sans objet.	Cet article est sans objet en application de la loi ALUR.

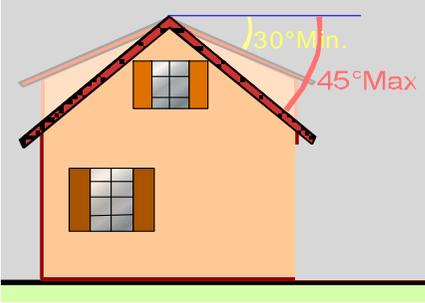
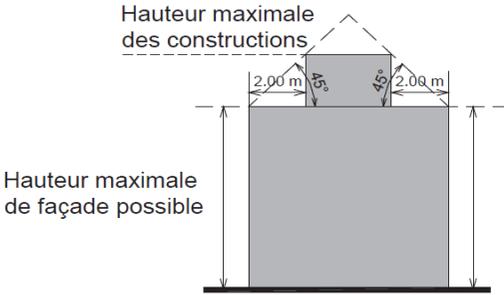
PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 6</b>	<p>6.3 À l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 mètres comptée à partir <b>du rez-de-chaussée</b>. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.</p> <p>6.4 Dans les marges de reculement, les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets <b>donnant directement sur la voie publique</b>, traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.</p>	<p>La largeur des saillies est limitée pour des raisons esthétiques et fonctionnelles.</p> <p>Des précisions sont apportées sur les aménagements autorisés dans les marges de retrait pour plus de clarté et de sécurité juridique.</p>
<b>Article 7</b>	<p>7.1 Constructions nouvelles</p> <p>7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposés (cf art. UD 6).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas <del>9-6</del> mètres de hauteur <b>au faitage ou à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.</b>, <del> dans ce cas (égout du toit en limite de propriété)</del> Le pan incliné de la toiture <del>ne pourra excéder 45°</del> <b>devra être compris entre 30° et 45°</b>. Les constructions en retrait des limites séparatives <del>sont autorisées</del> doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.</li> <li>- Toutefois, pour les terrains visés au 7.1.1.1, la surélévation et l'extension d'une <del>pavillon</del> <b>construction</b> ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles se fassent dans le prolongement des murs existants et qu'elles ne comportent que des jours de souffrance et ne dépassent pas <del>9 6</del> mètres de hauteur <del>au faitage ou à l'égout du toit</del> <b>par rapport au terrain naturel avant travaux.</b></li> </ul>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement.</p> <p>Par ailleurs, conformément à l'article UD 10, la hauteur de façade est réduite de 3 mètres (6 mètres au lieu de 9 mètres).</p> <p>La règle concernant le pan incliné de toiture est précisée.</p> <p>La notion de pavillon ne fait pas partie des catégories de construction fixées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme. Le terme a donc été remplacé par construction.</p>



PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>7.1.3 Marge de retrait à respecter en cas d’implantation en retrait</p> <p><b>Par rapport aux limites latérales :</b></p> <p>A) Dispositions relatives à l’implantation des éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d’une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> à l’exclusion des baies de type zénithal.</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l’élément de façade jusqu’à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 fois la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d’avant-projet</del> terrain naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres :</p> <p>B) Dispositions relatives à l’implantation des éléments de façade dépourvus de baies d’une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup>. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d’une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu’à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d’avant-projet</del> terrain naturel avant travaux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :</p> <p><b>Par rapport à la limite de fond de parcelle :</b></p> <p>A) Dispositions relatives à l’implantation des éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d’une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> à l’exclusion des baies de type zénithal.</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l’élément de façade jusqu’à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 10 mètres.</p>	<p>Il est réalisé une distinction entre les limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Cette mesure vise à préserver les cœurs d’îlots verts de fond de parcelle en imposant un retrait des limites plus important afin d’éviter une imperméabilisation des cœurs d’îlots.</p> <p>Le parcellaire de la zone UD est lanieré et génère ainsi des cœurs d’îlot vert non constructibles.</p> <p>L’objectif est de conserver ces cœurs d’îlot vert en augmentant les distances de retrait par rapport aux autres limites (limite de fond de parcelle) à 10 mètres au lieu de 8 mètres en cas de baie et 6 mètres au lieu de 3 mètres dans les autres cas.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>B) Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup>. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 6 mètres.</p> <p>7.2 Agrandissement de l'existant</p> <p>Les agrandissements de faible importance <del>(Cf. lexique des définitions)</del> ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) peuvent être autorisés <b>dans le prolongement des murs existants. avec un recul minimum de 3 m.</b>  <del>Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.</del></p>	<p>En cohérence avec l'article 10 des dispositions générales du règlement, cette règle est modifiée pour permettre des agrandissements de faible importance dans le prolongement des murs existants.</p> <p>La notion de modification importante est supprimée car elle porte à interprétation.</p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>8.1 Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup>.</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 fois la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b>, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres :</p> <p>8.2 Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup>.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b> sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :</p> <p>8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et <b>une</b> annexe d'une surface <b>de plancher</b> de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions des annexes du règlement.</p> <p>L'exception est précisée notamment sur la notion de surface de plancher.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 9</b></p>	<p><del>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments au rez-de-chaussée n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles. L'emprise au sol reste fixée à 40% à partir du 1er étage.</del></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments est dégressive selon la surface de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 % ;</li> <li>- Pour la tranche comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20 % ;</li> <li>- Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain l'emprise au sol maximum est fixée à 10 %.</li> </ul> <p>Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Toutefois, dans le cas de création de plusieurs logements réalisés en continuité sous la forme de maisons groupées (maisons de ville), cette règle ne s'applique pas.</p>	<p>La dérogation concernant le commerce à rez-de-chaussée n'est pas conservée car les droits à construire autorisés résultant de l'application cumulée des règles de la zone UD ont déjà été nettement augmentés. Les volumes constructibles sont ainsi suffisants pour accueillir des commerces.</p> <p>L'objectif est de permettre une évolution du bâti, tout en évitant une trop forte occupation du sol des parcelles notamment des grandes parcelles (+ de 600 m<sup>2</sup>) afin de conserver une proportion de surface perméable aménagée en jardin, de manière à protéger la qualité du cadre de vie et à maintenir la nature et la biodiversité dans les quartiers. Il est donc proposé de mettre en place une emprise au sol dégressive qui permet à la fois de ne pas pénaliser la constructibilité des petites et moyennes parcelles (moins de 400 m<sup>2</sup>) et d'éviter une imperméabilisation du sol excessive des parcelles de plus grande taille (+ de 800 m<sup>2</sup>).</p> <p>Dans les quartiers résidentiels où le gabarit dominant est celui de la maison individuelle, cette mesure permet d'éviter de réaliser des constructions d'un seul tenant avec une volumétrie qui ne s'insérerait pas dans le paysage urbain.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p><del>Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <del>les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,</del></li> <li>b) <del>le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.</del></li> </ul>	<p>L'écriture de la règle de hauteur est simplifiée en zone UD en prenant en considération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur des façades ;</li> <li>- la hauteur au point le plus haut ;</li> <li>- la notion de niveaux et d'étage en attique.</li> </ul>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p style="text-align: center;"><math>H \leq L+3</math></p> <p><del>e) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 12 mètres comptée à partir de celui-ci.</del></p> <p><del>d) la hauteur des façades des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit avec un maximum de 3 niveaux.</del></p> <p>a) La hauteur des façades ne <del>pourra</del> doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit en cas de toiture à pente. Dans tous les cas, la hauteur au point le plus haut ne <del>pourra</del> doit pas excéder 9 mètres soit R+1+C ou R+1 et un étage en attique avec un maximum de 3 niveaux. Dans le cas d'un étage en attique, le retrait minimum au droit de deux façades doit être de 2 mètres.</p> <p>b) La hauteur au point le plus haut, des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue n°1 figurant au document graphique et précisé dans les annexes du présent règlement, ne pourra excéder 90,76 mètres N.G.F suivant la ligne horizontale de référence prise depuis le parc des Tourneroches.</p>	<p>La hauteur a été réduite de 3 mètres, soit 9 mètres au point le plus haut, plus cohérente avec le gabarit des maisons et villas majoritaire dans la zone UD.</p> <p>La hauteur, au point le plus haut, des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue du parc des Tourneroches, est précisée conformément au plan du cône de vue annexé au règlement, afin de faciliter l'instruction des permis.</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>En cas de toiture à pentes, le degré de pente devra être compris entre 30° et 45°</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	<p>Cette mesure permet d'autoriser les toitures terrasse en zone pavillonnaire tout en conservant des gabarits de villas et ainsi éviter les effets de « blocs ou cubes » qui ne s'insèrent pas dans le tissu urbain existant.</p>



## 1.6 Dispositions spécifiques à la zone UE

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 1</b>	1.3 Le camping, <del>le caravanage</del> .	La suppression de l'interdiction de caravanage en zone UE permet de lever une illégalité liée à l'impossibilité d'interdire l'installation de caravanes sur l'ensemble des zones urbaines.
<b>Article 2</b>	2.1 Les constructions et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous condition d'être destinés à des activités scolaires ( <del>maternelle et primaire</del> ), d'enseignement supérieur, sportives, culturelles et de santé et les bureaux et logements liés à ces activités ou de dépôt du service public..	Il est précisé la liste des équipements d'intérêt collectif autorisée dans la zone pour plus de clarté.
<b>Article 7</b>	<p>7.1.3 Implantations en retrait</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément <del>de façade</del> par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel avant travaux</del>, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément <del>de façade</del> par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel avant travaux</del> sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.
<b>Article 10</b>	<p>10.1</p> <p>c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 18 mètres <del>comptée à partir de celui-ci pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses au point le plus haut</del>, le nombre de niveaux étant limité à 6 ;</p> <p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contigüe à une zone UD, placée à une hauteur de <del>12</del> 9 mètres par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet terrain naturel avant travaux</del> ;</p>	L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur au point le plus haut et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement. Par ailleurs, conformément à l'article UE 10, la hauteur du plan incliné est réduite de 3 mètres (9 mètres au lieu de 12 mètres)

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>c) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs, cheminées ou tourelles d'extraction est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.</p>	
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts. <del>Pour les terrains de sports, les espaces verts peuvent être synthétiques.</del></p> <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts, ne pouvant pas dépasser 20 % de la surface totale requise.</p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p> <p><del>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</del></p> <p><del>Les clôtures seront doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</del></p> <p>Les espaces verts protégés et ceux faisant partie d'un ensemble remarquable identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.</p>	<p>Il est défini un quota pour les espaces verts sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée. En effet, les espaces verts sur dalle, les espaces verts en terrasse et les toitures végétalisées ne peuvent se substituer en totalité aux espaces verts de pleine terre nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir la nature en ville.</p> <p>Des préconisations sont ajoutées sur les espaces sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées afin de garantir leur viabilité.</p> <p>La référence aux clôtures doublées par une haie végétale relève de l'article 11 et non pas de l'article 13, elle est donc supprimée.</p> <p>Il est proposé de renforcer la protection des ensembles remarquables (construction et parc ou jardin arboré d'agrément) de par leur valeur paysagère et patrimoniale.</p>

## 1.7 Dispositions spécifiques de la zone UF

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Présentation de la zone</b>	C'est une zone à vocation plurifonctionnelle accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement urbain mais aussi des activités à caractère tertiaire artisanal, commercial ou de service ainsi que <del>l'habitat</del> et des équipements publics.	La vocation habitat est supprimée puisqu'il s'agit d'une zone d'accueil d'activités économiques.
<b>Article 1</b>	<p>1.2 Le camping. <del>Le caravanage.</del></p> <p>1.4 Les logements à l'exception de ceux qui remplissent les conditions fixées à l'article 2.5.</p>	<p>La suppression de l'interdiction de caravanage en zone UF permet de lever une illégalité liée à l'impossibilité d'interdire l'installation de caravanes sur l'ensemble des zones urbaines.</p> <p>La zone UF a vocation à accueillir des activités économiques conformément aux orientations du PADD du PLU approuvé. A ce titre, il est précisé que les logements autres que ceux de gardiennage ou de fonction sont interdits.</p>
<b>Article 2</b>	<p>2.5 Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'entretien ou au gardiennage de constructions à usage d'activité économique : logements de fonction, logement de gardien...</p> <p>2.8 Est interdit le changement de destination des bureaux pour les affecter à usage de logements</p> <p>2.9 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 II 5° du Code de l'urbanisme, est interdite la transformation en logements, de locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée et destinés à l'accueil d'activités commerciales.</p>	<p>Les logements spécifiques type logement de fonction, logement de gardien en lien avec une activité économique présente dans la zone UF sont autorisés afin de maintenir la sécurité et le bon fonctionnement des activités.</p> <p>Afin de pérenniser les activités de bureaux, le changement de destination en logement est interdit.</p> <p>Des linéaires commerciaux sont également présents en zone UF, à ce titre est interdite la transformation des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent règlement en logements.</p>
<b>Article 3</b>	La largeur minimale d'un chemin d'accès sur toute sa longueur doit être de 6 mètres.	Cette largeur minimale est adaptée à la vocation d'activités économiques de la zone UF.

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 7</b>	<p>7.1 Constructions nouvelles</p> <p>7.1.2 Implantations en retrait</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément <b>de façade</b> par rapport au <del>sol naturel d'avant projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b>, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément <b>de façade</b> par rapport <del>au sol naturel d'avant projet</del> <b>au terrain naturel avant travaux</b> sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><del>7.2 Constructions existantes</del> <del>Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions nouvelles</del></p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.</p> <p>Cette règle permet d'éviter une accumulation de modifications du bâti existant qui aurait pour conséquence une dégradation du cadre de vie.</p> <p>La notion de modification importante est supprimée car elle porte à interprétation.</p>
<b>Article 8</b>	<p>8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup> à l'exclusion des baies de type zénithal</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément <b>de façade</b> par rapport au <del>sol naturel d'avant projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b>, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m<sup>2</sup>.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur <b>de</b> cet élément <b>de façade</b> par rapport au <del>sol naturel d'avant projet</del> <b>terrain naturel avant travaux</b> sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.</p>
<b>Article 10</b>	<p>10.1</p> <p>c) Le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 19 mètres <del>comptée à partir de celui-ci,</del> <b>au point le plus haut.</b></p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur au point le plus haut et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>10.2 Dispositions particulières :</p> <p>a) Le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguës à une zone UD, placée à une hauteur de 96 mètres par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> terrain naturel avant travaux.</p> <p>c) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs, cheminées ou tourelles d'extraction est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.</p>	<p>La hauteur maximale de la zone UD a été diminuée de 3 mètres dans le cadre de la modification. Par souci de cohérence et afin de garantir l'intégration des constructions dans leur environnement, cette règle a également été modifiée.</p> <p>Cette précision permet de clarifier la liste des éléments autorisée au-delà de la hauteur au point le plus haut.</p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre comportant au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces verts.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p> <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts, et ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface totale requise.</p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p> <p><del>Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</del></p>	<p>Afin de développer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols, des préconisations sont ajoutées sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces de pleine terre plantés. La notion d'arbre de haute tige est supprimée car elle n'apparaît pas dans le règlement des autres zones</li> <li>- les espaces sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées afin de garantir leur viabilité.</li> </ul> <p>La référence aux clôtures doublées par une haie végétale relève de l'article 11 et non pas de l'article 13, elle est donc supprimée.</p>

## 1.8 Dispositions spécifiques à la zone UL

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 2</b></p>	<p>2.2 <del>Toutefois, à</del> À l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud <del>et</del>, du jardin des Tourneroches et de l'hippodrome, sont autorisées <del>les constructions</del> les travaux nécessaires à l'entretien, le changement de destination, la réhabilitation, ou la reconstruction dans le même volume et la même emprise des installations existantes, <del>ou au renouvellement des installations existantes de loisirs et de la qualité de la voirie,</del> à l'exclusion de tout autre projet.</p> <p><del>L'implantation,</del> L'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU. <del>Dans le respect de ces dispositions sont également autorisées les installations en liaison avec le fleuve ainsi que celles qui sont nécessaires à l'animation ou à la mise en valeur des berges notamment pour les loisirs ou le transport des passagers.</del></p>	<p>La zone UL est une zone d'équipements qui recouvre des espaces assez vastes sur le territoire de Saint-Cloud. Sont compris en zone UL des domaines protégés tels que le parc de Saint-Cloud, l'hippodrome et le parc des Tourneroches.</p> <p>À ce titre, sont autorisés sous condition uniquement les travaux nécessaires à l'entretien, le changement de destination, la réhabilitation ou la reconstruction des installations existantes. Ces mesures permettent de protéger strictement cette zone.</p> <p>Par ailleurs, la zone UL recouvre les berges de Seine, de ce fait sont autorisées les installations en liaison avec le fleuve ainsi que celles qui sont nécessaires à l'animation ou à la mise en valeur des berges notamment pour les loisirs ou le transport des passagers. Ces précisions sont conformes aux recommandations du gestionnaire des berges de Seine (Voies Navigables de France).</p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>7.1 Les constructions sont autorisées :</p> <p>a) jusqu'aux limites séparatives latérales,</p> <p>b) en retrait de ces limites.</p> <p>En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade <del>par rapport au terrain naturel avant travaux</del> <del>intéressée mesurée à l'égout du toit</del> avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;</li> <li>- à la moitié de la hauteur de la façade <del>par rapport au terrain naturel avant travaux</del> <del>mesurée à l'égout du toit</del> avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ; <del>dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.</del></li> </ul> <p>7.3 Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie de statut privé, les règles de l'article 6 s'appliquent.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 9</b></p>	<p>Hors secteur ULa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10 % de la surface du terrain. Dans le secteur ULa l'emprise au sol ne peut excéder 20 %.</p> <p>Dans les secteurs ULa et ULb, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Il est précisé qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif en zone ULa afin de permettre les aménagements du stade des Coteaux.</p> <p>Il est également précisé qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics en zone ULb afin de permettre la réalisation d'équipements dans le secteur des Avelines.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p><del>Cône de vue : A l'intérieur du cône de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement.</del></p> <p>La hauteur <b>totale au point le plus haut</b> des constructions ne peut excéder 6 mètres.</p> <p>Dans les secteurs ULa et ULb, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La hauteur au point le plus haut, des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue n°1 figurant au document graphique est précisée dans les annexes du présent règlement.</p> <p><del>Pour les cônes n°1, n°2 et n°3 : les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.</del></p> <p><del>Point de vue : à l'intérieur des points de vue figurant au document graphique, les arbres de hautes tiges susceptibles de gêner la vue lointaine sont interdits.</del></p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur au point le plus haut en cohérence avec les définitions inscrites dans les annexes du règlement.</p> <p>Le secteur ULa correspond au stade situé avenue Bernard Palissy, et le secteur ULb à la médiathèque. Certains de ces équipements nécessitent des hauteurs plus importantes pour des besoins techniques et de fonctionnement. Aussi, pour simplifier la règle la hauteur est indiquée sans objet.</p> <p>La hauteur au point le plus haut des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue du parc des Tourneroches est précisée conformément au plan du cône de vue présent en annexe du règlement, afin de clarifier l'instruction.</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><del>Toutefois, des clôtures ajourées (grillage, filets...) peuvent être autorisées autour des terrains de sports sans limitation de hauteur.</del></p> <p>Des exceptions à ces règles peuvent être autorisées en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de sécurité l'imposent.</p>	<p>Certains équipements collectifs nécessitent une hauteur de clôture plus importante pour des raisons techniques ou de sécurité publique. À ce titre, une exception à la règle de hauteur des clôtures est mise en place.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 13</b>	<p>Dans les cônes n° 1, n° 2 et n° 3, les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbre seront choisies de manière à limiter leur hauteur.</p> <p>Point de vue : À l'intérieur des points de vue figurant au document graphique, les arbres de haute tige susceptibles de gêner la vue sont interdits.</p>	<p>Les dispositions concernant les plantations dans le périmètre des cônes de vue 1,2 et 3 présents à l'article 10 sont réintégrées à l'article 13 de la zone UL.</p>

## 1.9 Dispositions spécifiques à la zone UM

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 7</b></p>	<p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au <del>sol naturel d'avant-projet</del> terrain naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au sol sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p>	<p>L'écriture de la règle a été clarifiée notamment sur la notion de hauteur de façade et de terrain naturel avant travaux en cohérence avec les définitions inscrites en annexes du règlement.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>La hauteur au point le plus haut, des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue n°1 figurant au document graphique est précisée dans les annexes du présent règlement.</p> <p><del>Selon celles des zones adjacentes, hormis les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.</del></p> <p>La hauteur au point le plus haut ne pourra pas excéder 19 mètres y compris les antennes et autres installations techniques nécessaire à l'exploitation ferroviaire.</p>	<p>La hauteur au point le plus haut des constructions comprises dans le faisceau du cône de vue du parc des Tourneroches est précisée conformément au plan du cône de vue présent en annexe du règlement, afin de faciliter l'instruction.</p> <p>La rédaction concernant la hauteur maximum en zone UM était soumise à interprétation puisqu'elle était mesurée en fonction de celle des zones adjacentes. Or, la zone UM touche des zones avec un grand écart de hauteur ; UD (6 mètres) et UF (19 mètres). Aussi afin de clarifier la règle, une hauteur au point le plus haut est fixée à 19 mètres. Cette hauteur est suffisante pour permettre le bon fonctionnement des activités ferroviaires.</p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p><del>Les espaces libres sont aménagés selon les dispositions prévues pour les zones réglementaires adjacentes.</del></p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p> <p><del>Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</del></p>	<p>Afin de développer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols, des préconisations sont ajoutées sur les espaces sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées afin de garantir leur viabilité.</p> <p>La référence aux clôtures doublées par une haie végétale relève de l'article 11 et non pas de l'article 13, elle est donc supprimée.</p>

### 1.10 Dispositions spécifiques à la zone UPM

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<b>Article 12</b>	<p><del>Equipements sanitaires : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</del></p> <p>Le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.</p>	<p>Compte-tenu de la nature de l'équipement (hôpital) et de sa situation, à proximité de la gare de Saint-Cloud, il est envisagé de gérer le nombre de places nécessaires en fonction des besoins.</p>
<b>Article 13</b>	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés de stationnement, doivent être plantés et aménagés en espace vert de pleine terre avec présence d'arbres de hautes tiges partout où cela est possible.</p> <p>Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.</p>	<p>Afin de développer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols, des préconisations sont ajoutées sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces verts de pleine terre plantée.</li> <li>- les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées afin de garantir leur viabilité.</li> </ul> <p>La notion d'arbre de haute tige est supprimée car elle n'apparaît pas dans les autres zones du règlement.</p>

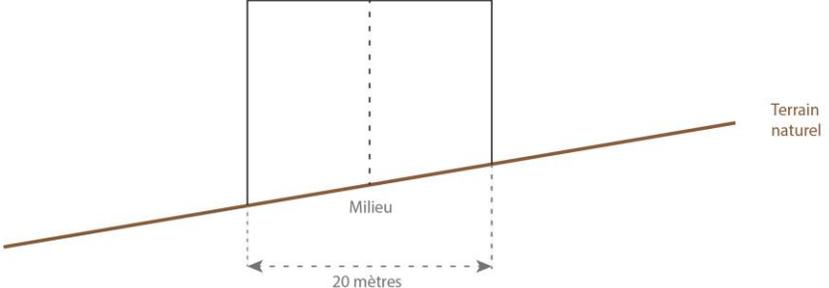
### 1.11 Dispositions spécifiques à la zone N

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Article 7</b></p>	<p>Les équipements peuvent être implantés sur les limites séparatives ou <b>avec un retrait</b> minimum de 3 mètres par rapport aux dites limites.</p>	<p>L'écriture de la règle est légèrement modifiée pour plus de clarté.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>La hauteur <b>totale au point le plus haut</b> des <del>constructions</del> <b>équipements</b> ne peut excéder 6 mètres.</p> <p><del>Pour les cônes n°4, les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.</del></p>	<p>La notion de hauteur totale est supprimée et est remplacée par celle de hauteur au point le plus haut afin d'harmoniser la rédaction.</p> <p>La notion de construction est supprimée et est remplacée par équipements. Seule catégorie autorisée dans la zone.</p> <p>Les préconisations sur les plantations dans les faisceaux des cônes de vue sont replacées à l'article 13.</p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces <del>naturel</del> <b>verts de pleine de terre</b>.</p> <p><b>Pour les cônes n° 4, les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.</b></p>	<p>La notion d'espace naturel est supprimée et est remplacée par celle d'espace vert de pleine de terre en cohérence avec l'écriture des règles des autres zones.</p> <p>Les préconisations sur les plantations dans les faisceaux des cônes de vue, initialement à l'article N 10 sont réintégrées à l'article 13.</p>

## 2. Les modifications apportées aux annexes du règlement

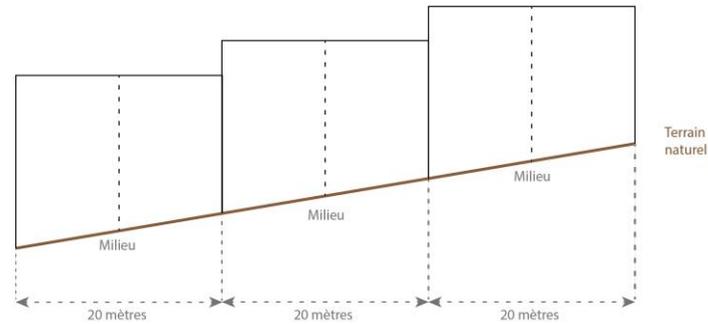
### 2.1 Les modifications apportées aux définitions (annexe 1)

Un certain nombre de définitions sont précisées ou ajoutées afin d'améliorer la lecture du règlement et faciliter l'instruction des permis.

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p><b>Définitions</b></p>	<p><b><u>Cote moyenne :</u></b></p> <p>Moyenne entre les intersections des courbes de niveaux et des lignes des différentes façades de la construction projetée prises entre les deux extrémités de chaque façade augmentée de la hauteur autorisée dans la zone. En cas de terrain en pente, la cote moyenne est mesurée de la manière suivante (ce mode de calcul est applicable dans les cas où la pente est supérieure à 2%) :</p> <p>Si le linéaire de façade est inférieur à 20 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la façade (voir schéma ci-dessous)</p> 	<p>Cette référence à la cote moyenne permet de faciliter l'instruction. Des schémas ont également été ajoutés.</p>

**Définitions**

Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée en fonction de la médiane de chaque section (voir schéma ci-dessous).

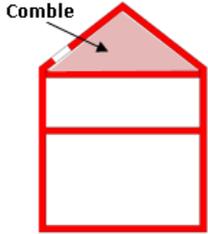


En cas de surélévation de constructions existantes, la hauteur maximale est calculée selon les mêmes dispositions.

**Domaine public**

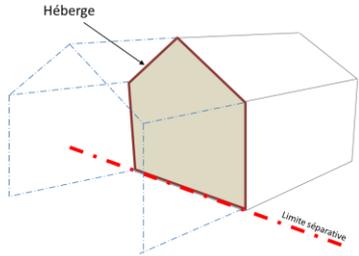
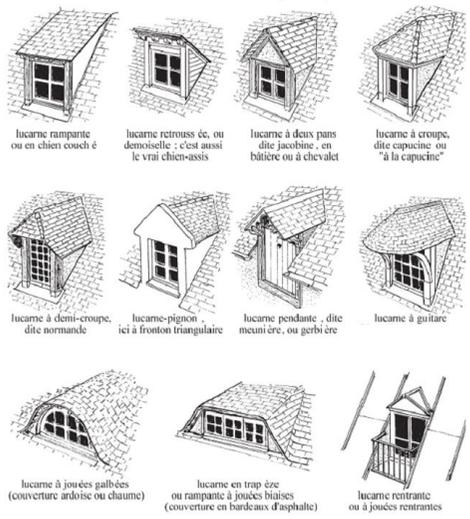
Le domaine public est constitué des biens d'une personne publique qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. (rappel de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

La définition du domaine public est un rappel de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

	<p><b><u>Comble</u></b>          Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut (un seul niveau de plancher) et la toiture d'un bâtiment.</p> 	<p>La notion de comble est précisée en cohérence avec la rédaction des articles 10 du règlement des zones relatifs à la hauteur maximale des constructions.</p>
	<p><b><u><del>C.O.S. et</del></u></b>  <del>Le COS (coefficient d'occupation du sol) permet de connaître, à partir de la superficie du terrain, la surface maximale de plancher, exprimée en m<sup>2</sup> de surface de plancher susceptible d'être réalisée.</del></p>	<p>Le COS est supprimé par la loi ALUR depuis le 24 mars 2014.</p>
	<p><b><u>Surface de plancher</u></b>          Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le calcul de la surface de plancher, précisé à l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme, est défini dans le décret n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relatif à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.</p>	<p>La définition de la surface de plancher est précisée conformément à l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p align="center"><b>Définitions</b></p>	<p><u><b>Sol naturel d'avant projet</b></u>  <del>Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.</del>  <u><b>Terrain naturel avant travaux</b></u>            Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction et avant tous travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet de construction. Le niveau du terrain est défini par les cotes altimétriques N.G.F. à la date du dépôt de la demande de permis, que ce terrain supporte une construction destinée à être démolie ou non. Dans le cas de terrain en pente et lorsque la pente excède 2 %, la cote de référence du terrain naturel sera calculée selon les modalités figurant sur le schéma ci-dessus « cote moyenne ».</p>	<p>La notion de sol naturel d'avant-projet est remplacée par celle de terrain naturel avant travaux. La définition est précisée afin de faciliter l'instruction.</p>
	<p><u><b>Agrandissement de faible importance</b></u> : On appelle agrandissement de faible importance, l'augmentation <del>d'une surface hors oeuvre nette de la surface de plancher existante n'excédant pas 15 % de la surface hors oeuvre nette existante</del> et conservée d'une construction édifée depuis 10 ans au minimum pour permettre l'amélioration du bâtiment : accès, ascenseurs, sanitaires, <del>éclairage</del>, etc... Cet agrandissement est limité à une surface de 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>La référence à la surface hors œuvre nette est supprimée et remplacée par la notion de surface de plancher.</p>
	<p><u><b>Détachement de terrain</b></u> : Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation de terrains issus de division <del>depuis moins de dix ans</del> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parties de terrain détachées supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;</li> <li>- les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;</li> <li>- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;</li> <li>- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques. <del> dans les conditions prévues par l'article L. 123.9 du Code de l'urbanisme,</del>  <del>— Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L. 332-6-1 (2è) et L. 332-10 du Code de l'urbanisme.</del></li> </ul>	<p>La définition est revue conformément à la réforme des lotissements depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.            La référence à la cession gratuite de terrain est supprimée car il s'agit d'une disposition inconstitutionnelle depuis le 23 septembre 2010.</p>

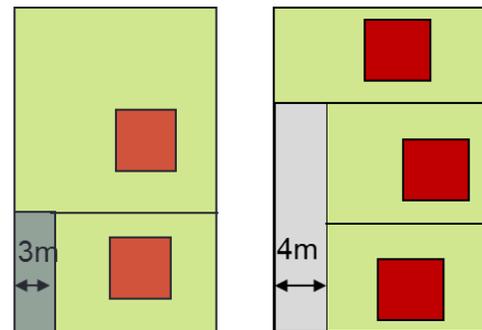
	<p><b><u>Unité foncière</u></b>  <b>Pour les unités foncières créées à après la date d’approbation du présent règlement, issues de division, de regroupement ou de fusion de parcelles :</b>          Les unités foncières issues de division, de regroupement ou de fusion de parcelles créées après la date d’approbation du présent règlement, visent notamment les lots issus des lotissements, les divisions opérées dans le cadre d’un permis de construire valant division au sens de l’article R. 431-24 du Code de l’urbanisme et les lots issus d’une division primaire au sens de l’article R. 442-1a du même Code. Les unités foncières issues de regroupement ou de fusion de parcelles sont celles qui sont créées par un même propriétaire à partir d’au moins deux parcelles appartenant à des propriétaires différents.</p>	<p>Afin de faciliter l’instruction, ont été définies les parcelles existantes à la date d’approbation du présent règlement et les unités foncières créées après la date d’approbation du présent règlement, issues de division, de regroupement ou de fusion de parcelles.</p>
	<p><b><u>Parcelle</u></b>  <b>Pour les parcelles existantes à la date d’approbation du présent règlement</b>          Les parcelles existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la conservation des hypothèques) au plus tard à la date d’approbation du présent règlement.</p>	
	<p><b><u>Pleine terre</u></b> : Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction <b>avec aucun ouvrage dans les tréfonds.</b> <del>où l'épaisseur du sol est suffisante au moins de 1 mètre de hauteur pour permettre la plantation d'arbres de grande taille.</del></p>	<p>La définition a été complétée afin de préciser ce qui est qualifié comme le sol de « pleine terre »</p>
	<p><b><u>Retrait</u></b> : Il s’agit d’un espace de terrain <del>devant être</del> libre de toute construction. <del>y compris en sous-sol.</del></p>	<p>La définition de retrait est légèrement modifiée afin de permettre l’implantation à l’alignement ou en limite de constructions en sous-sol comme des espaces de stationnement.</p>
	<p><b><u>Emprise au sol</u></b> : L’emprise au sol <del>au sens du présent livre</del> est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus <del>tels que définis dans la circulaire du 3 février 2012 et du décret n° 2012-677 du 7 mai 2012.</del></p>	<p>La définition de l’emprise au sol est modifiée conformément aux circulaires du 3 février 2012 et du décret n° 2012-677 du 7 mai 2012.</p>
	<p><b><u>Hauteur de la façade</u></b> : C'est la hauteur d'une façade prise à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant <del>construction travaux.</del> <b>Dans le cas de terrain en pente et lorsque la pente excède 2 %, les cotes moyennes du terrain naturel serviront de référence.</b></p>	<p>La hauteur de la façade est précisée afin de faciliter l’instruction en cas de terrain en pente.</p>
	<p><b><u>Hauteur totale au point le plus haut</u></b> : C'est la hauteur d'une construction prise au point le plus élevé, y compris les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, ventilation, <del>tourelle d'extraction</del>) par rapport à tout point du terrain naturel considéré avant travaux.</p>	<p>La définition de hauteur totale est supprimée et remplacée par hauteur au point le plus haut en cohérence avec le règlement. Les tourelles d’extraction sont incluses dans le calcul de la</p>

		hauteur.
	<p><b>Niveau :</b> Volume inclus entre une cote plancher et une cote plafond de plus de 1,80 mètre de hauteur.</p>	Une définition de niveau a été ajoutée afin de faciliter l'instruction.
	<p><b>Héberge :</b> Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées.</p> 	La notion d'héberge est précisée en cohérence avec la rédaction des articles 7 du règlement des zones relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
	<p><b>Lucarne</b> Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble.</p>  <p>         lucarne rampante ou en chien couché          lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis          lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet          lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"          lucarne à demi-croupe, dite normande          lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire          lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière          lucarne à guitare          lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)          lucarne en trap-éze ou rampante à jouées biaisées (couverture en bardeaux d'asphalte)          lucarne rentrante ou à jouées rentrantes     </p>	Il est précisé la notion de lucarne afin d'illustrer ce qui est autorisé comme ouverture en toiture.

	<p><del>Pièce principale : Une pièce principale est une pièce à usage de séjour, de chambre ou de travail.</del></p> <p><del>Baie principale : On appelle baie principale une baie qui assure l'éclairage et l'aération d'une pièce principal</del></p> <p><del>Baie d'une surface supérieure à 0,25m<sup>2</sup></del></p> <p><del>Baie secondaire : Baie d'une surface inférieure à 0,25m<sup>2</sup>.</del></p> <p><b><u>Sous-sol</u></b> Partie enterrée ou semi enterrée de la construction, non affectée à l'habitation, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p><b><u>Voies d'accès ou voie de desserte :</u></b> voie d'accès ou voie de desserte : voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à cette unité foncière.</p> <p><b><u>Accès :</u></b> passage situé en limite parcellaire, permettant de pénétrer sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté.</p> <p><b><u>Chemin d'accès :</u></b> passage carrossable réalisé sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté, destiné à desservir les garages ou les places de stationnement.</p> <div data-bbox="638 954 1406 1252" data-label="Diagram"> </div>	<p>Ces notions ne sont plus d'actualité, elles sont donc supprimées.</p> <p>La notion de sous-sol est complétée afin de faciliter l'instruction des permis.</p> <p>Cette définition est rajoutée afin de faciliter l'instruction des permis.</p>
--	---	--

**Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès créée :**

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement : l'emprise de la voie ou du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans la zone : l'emprise de la voie d'accès ou du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 4 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.
- Toutefois, la largeur minimum est fixée à 6 mètres en zone UF.



## Définitions

### Limite séparative

Il s'agit des limites d'une propriété autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques.

Elles se composent :

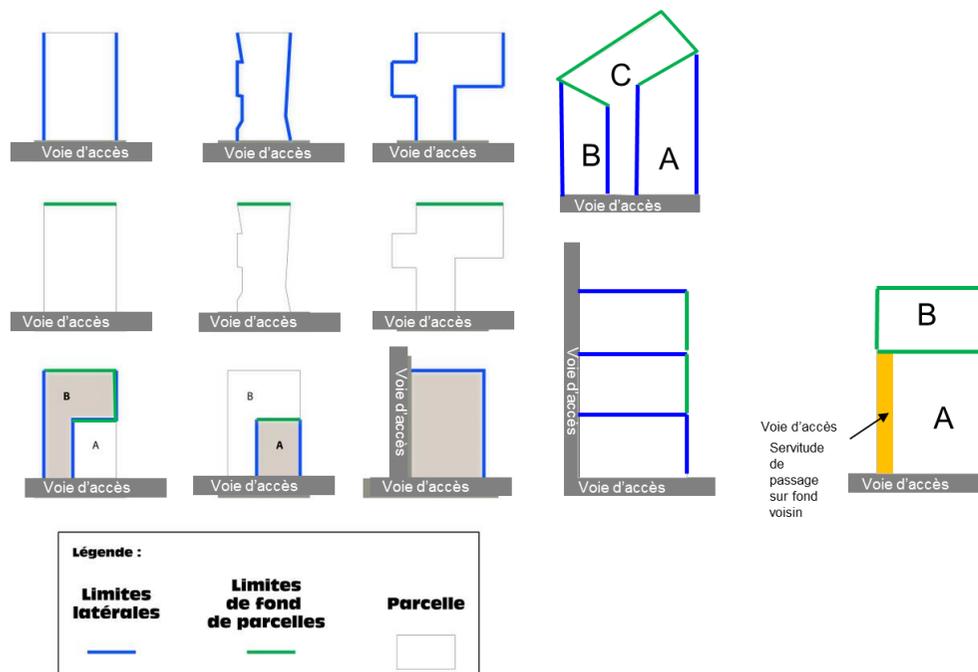
- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

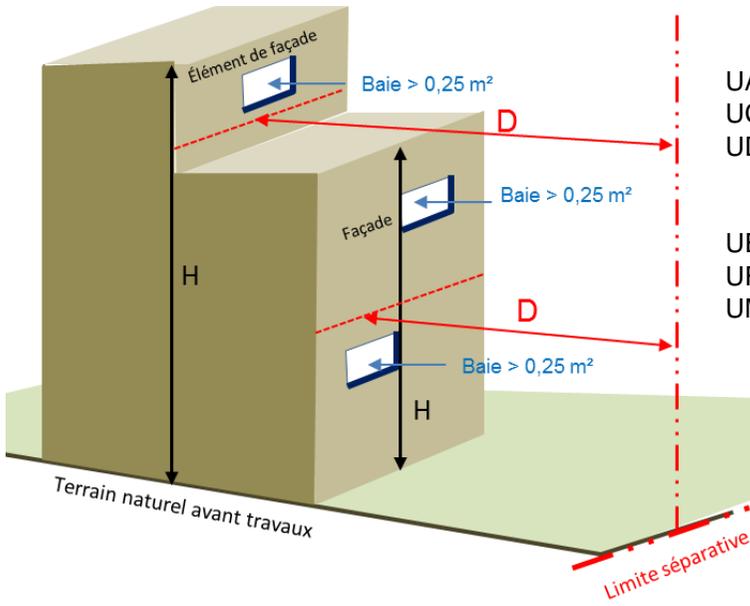
- des limites séparatives de fond de parcelle

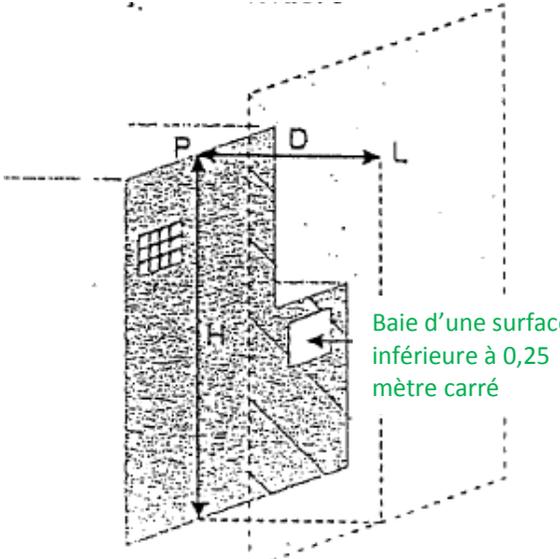
Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées à la voie ou emprise publique.

### Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des terrains



## 2.2 Les modifications apportées aux prospects à réserver pour l'implantation des bâtiments (annexe 2 )

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Annexe : prospects à réserver pour l'implantation des bâtiments</p>	<p><b>I) BAIE D'UNE SURFACE SUPÉRIEURE À 0,25 M<sup>2</sup></b></p>  <p> <math>UA : D \geq H - 3 \geq 6 \text{ m}</math>  <math>UC : D \geq H \geq 8 \text{ m}</math>  <math>UD : D \geq 1,5 H \geq 8 \text{ m}</math>  <math>D \geq 10 \text{ m (fond de parcelle)}</math>  <math>UE : D \geq H \geq 8 \text{ m}</math>  <math>UF : D \geq H \geq 6 \text{ m}</math>  <math>UM : D \geq H \geq 6 \text{ m}</math> </p> <p>H = hauteur par rapport <del>au sol naturel avant construction</del> au terrain naturel avant travaux</p> <p>D = servitude de recul horizontale mesurée perpendiculairement à <del>la baie au droit de celle-ci.</del> l'élément de façade qui comporte une ou plusieurs baies.</p>	<p>Le schéma a été remplacé et la définition a été modifiée en cohérence avec les règles inscrites dans les différentes zones du PLU notamment sur la notion d'élément de façade et de terrain naturel.</p>

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Annexe : prospects à réserver pour l'implantation des bâtiments</p>	<p><b>II) MUR AVEUGLE OU COMPORTANT DES JOURS DE SOUFFRANCE OU DES BAIES D'UNE SURFACE INFÉRIEURE À 0,25 M<sup>2</sup></b></p>  <p>P = point quelconque de la façade</p> <p>L = limite ou façade de bâtiment à hauteur de P</p> <p>H = hauteur du point P par rapport au <del>sol naturel avant construction projetée</del> terrain naturel avant travaux</p> <p>D = servitude de recul horizontal mesurée perpendiculairement à l'élément de façade considérée</p> <p>UA, UD, UF et UM : <math>D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}</math></p> <p><b>UD : <math>D \geq 6 \text{ m}</math> (fond de parcelle)</b></p> <p>UC et UE : <math>D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}</math></p>	<p>Le schéma et la définition ont été modifiés en cohérence avec les règles inscrites dans les différentes zones du PLU notamment sur la notion d'élément de façade et de terrain naturel.</p>

## 2.3 Les modifications apportées au cône de vue du parc des Tourneroches (annexe 3)

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Annexes au règlement</p>	<p>Le plan du cône de vue n° 1 du parc des Tourneroches a été remplacé car il était illisible.</p> <p>DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  <b>COMMUNE DE SAINT-CLOUD</b>      Parc des Tourneroches      DETERMINATION D'UN FUSEAU DE PROTECTION</p> <p>NOTA : Plans dressés d'après planches cadastrales. Les coordonnées sont rattachées au système RGF 93, projection CC40. Les altitudes sont rattachées au Nivellement Général de la France (N.G.F., - Altitudes Normales) sur le repère I.G.N. N° P.B.K3 - 412 à l'altitude de 90,122m.</p> <p>Plan de Comparaison à l'altitude de 70.00m N.G.F. (Altitude Normale)      ECHELLE : 1/1000</p> <p>Bernard BARRERE et Olivier DUFAU      Géomètres - Experts S. P. L. G.      2, place de l'Eglise      92500 RUEIL MALMAISON      Tél:01.47.51.06.78 - Fax:01.47.77.05.71      E-mail : ruf@barrere-dufau.fr</p> <p>12 Juillet 2011      Dr : 7227 / DR11083      DR11083_TOP_B.dwg</p>	<p>Les règles des zones UC 10 et UL 10 font référence à une hauteur au point le plus haut inscrite sur le plan du cône de vue.</p> <p>Ce plan étant illisible, la hauteur maximale de référence n'était pas mentionnée. Pour plus de cohérence, le plan a donc été remplacé par un plan de meilleure qualité afin de faciliter l'instruction.</p> <p>Par ailleurs, les règles des zones UD et UM (article 10) doivent faire référence à ce cône de vue car elles contiennent des constructions comprises dans son faisceau.</p>

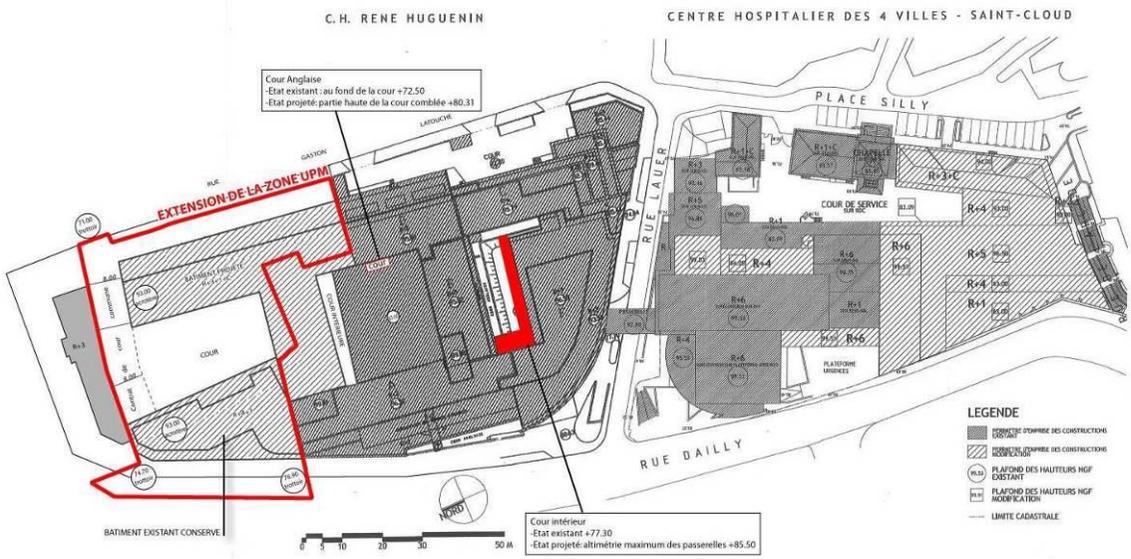
## 2.4 Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés (annexe 4 et document graphique)

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le tableau des emplacements réservés présents en annexe du règlement et le plan de zonage. Par ailleurs, le tableau des emplacements réservés est reporté sur le plan de zonage dans le cadre de la modification conformément au Code de l'urbanisme.

I - EQUIPEMENTS DE VOIRIE				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Élargissement à 22 m	Quai Carnot/Quai Marcel Dassault (RD 7)	Conseil <del>Général</del> départemental	3750 m <sup>2</sup> environ
<del>2</del>	<del>Requalification de la rue de la Porte Jaune de manière fonctionnelle et qualitative</del>	<del>Rue de la Porte Jaune (RD 180) et de la rue du Camp Canadien</del>	<del>Conseil-Général</del>	<del>15 000 m<sup>2</sup> environ</del>
<del>3</del>	<del>Élargissement carrefour</del>	<del>Rue Pasteur et Place Magenta (RD 907)</del>	<del>Conseil-Général</del>	<del>400 m<sup>2</sup> environ</del>
2	Organisation du stationnement, des espaces verts et des circulations douces	Rue Gounod (RD 907)	Commune	5 200 m <sup>2</sup> environ
3	Réalisation d'un mail piétonnier	Rue du Mont-Valérien et rue du Calvaire (RD 39)	Commune	1 900 m <sup>2</sup> environ
4	Création d'un mail piétonnier	Avenue Francis Chaveton / avenue de Fouilleuse	Commune	3 600 m <sup>2</sup> environ
5	Élargissement de 3 mètres	Avenue Bernard Palissy	Commune	1 190 m <sup>2</sup> environ

IV - EQUIPEMENTS SPORTIFS					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
12	Restructuration et extension de <del>des</del> ensembles sportifs de la Fouilleuse	Bd de la République, Bd Louis Loucheur	Commune	<del>8 750</del> 4 880 m <sup>2</sup> environ	<del>AM43-AM74-; AM52-AM54-AM57-AM89-AM90</del> AM 73 ; AM 12

## 2.5 Les modifications apportées à la zone de plan masse (annexe 5)

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Annexes au règlement</p>	<p>Le plan masse de la zone UPM a été remplacé car il était illisible.</p> 	<p>Les règles de la zone UPM font référence au plan masse. Celui-ci était illisible. Dans le règlement actuel, il a été remplacé par un plan de meilleure qualité.</p>

## 2.6 Les modifications apportées aux informations relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses (annexe 6)

PIÈCES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Annexes au règlement</p>	<p>La fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est complétée.</p> <p><b><u>Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation</u></b></p> <p>La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.</p> <p>La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.</p> <p><b><u>Zone justifiant vigilance et information</u></b></p> <p>La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.</p> <p>En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).</p> <p>D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.</p>	<p>Une page contenant la description des zones de restriction d'occupation des sols liée à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses était manquante, elle a été ajoutée.</p>

## 2.7 Les modifications apportées aux éléments du patrimoine remarquable à protéger (annexe 7)

Ces modifications concernent les plans de zonage, la liste du patrimoine remarquable et les fiches présentes en annexe du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Les éléments du patrimoine bâti et naturel sont reportés sur le plan de zonage du PLU afin de faciliter leur repérage. La liste des éléments remarquables est également reportée sur le plan de zonage du PLU.

Afin de renforcer la protection du patrimoine remarquable clodoaldien, neuf ensembles remarquables ont été ajoutés à la liste du patrimoine remarquable :

- Huit ensembles correspondent à des édifices remarquables déjà identifiés au titre du patrimoine remarquable mais où la protection est étendue à leur jardin ou parc d'agrément et leur clôture.

- Un nouvel ensemble remarquable est également identifié (I).

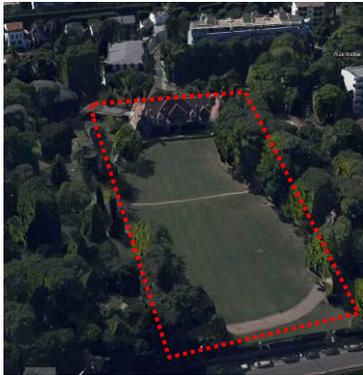
Ces ensembles forment de véritables entités qui participent à la valorisation du cadre de vie de Saint-Cloud.

Numéro sur le plan	Adresse	Type de bien
A	3, rue de Crillon	Villa avec parc d'agrément
B	Rue du Mont Valérien	Bâtiment (ancienne villa) et parc public des Tourneroches
C	2, avenue Clodoald	Hôtel particulier, jardin d'agrément et clôture
D	5 bis, avenue des Marronniers	Maison individuelle
E	22, rue Armengaud	Villa avec parc d'agrément
F	21, rue des Écoles	Hôtel particulier et jardin d'agrément
G	46 bis, passage Alfred Belmontet	Maison avec son jardin d'agrément
H	6, rue de Crillon	Hôtel particulier et jardin d'agrément
I	83, boulevard de la République, parcelle AK 429	Hôtel particulier avec son jardin d'agrément et sa clôture

Ensemble A composé d'une villa et de son parvis.



Ensemble B composé du bâtiment (ancienne villa) et du parc des Tourneroches.



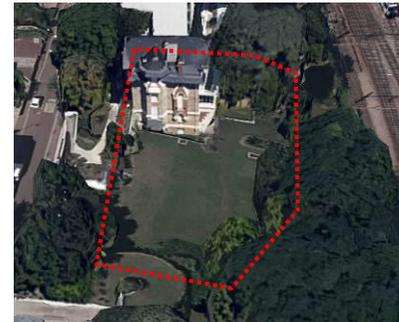
Ensemble C composé d'un hôtel particulier, de son jardin et de sa clôture.



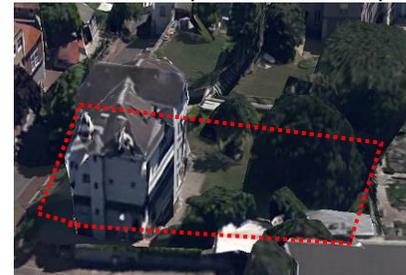
Ensemble D composé d'une villa et de ses terrasses plantées.



Ensemble E composé d'une villa et son parc d'agrément.



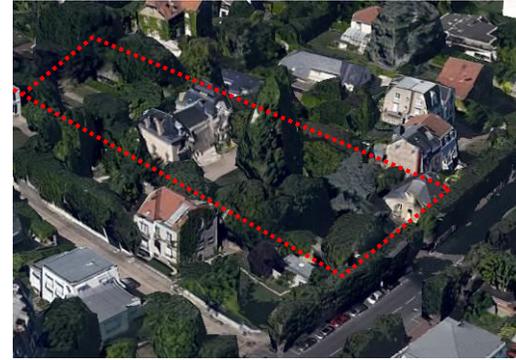
Ensemble F composé d'un l'hôtel particulier et de son parc d'agrément.



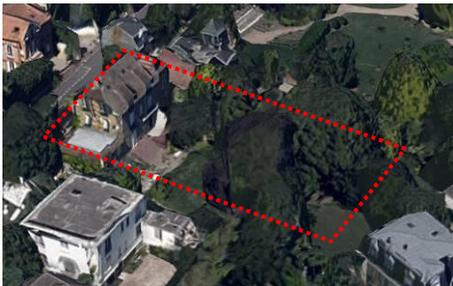
Ensemble G composé d'une villa et son parc d'agrément.



L'ensemble I composé d'un hôtel particulier, de son jardin d'agrément et de sa clôture situé au 83, boulevard de la République.

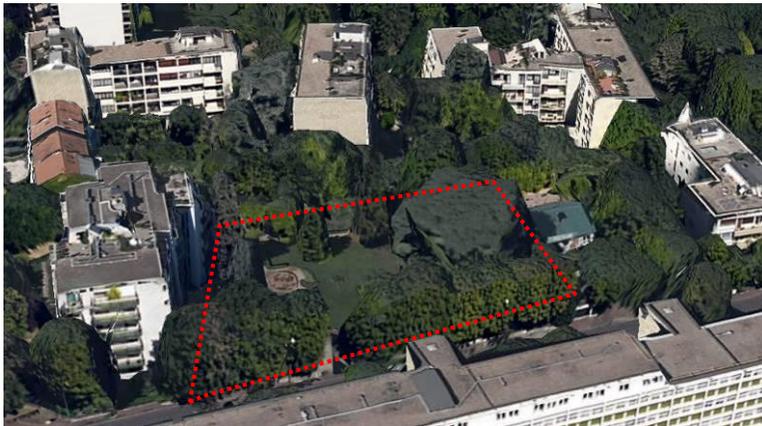


Ensemble H composé d'un hôtel particulier et son parc d'agrément.

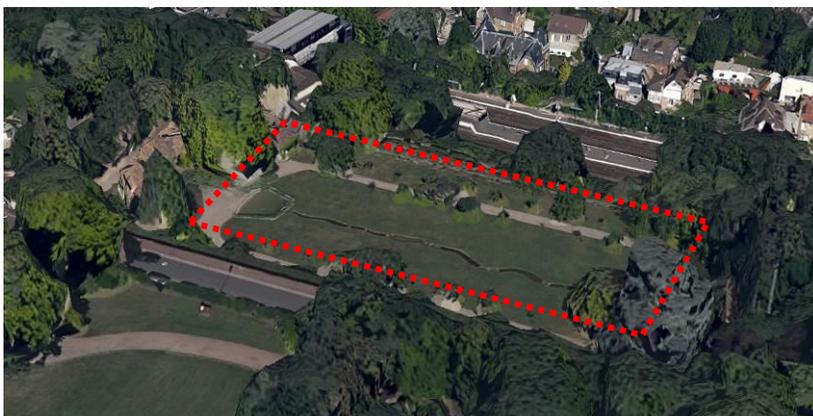


## 2.8 Les modifications apportées à la liste des espaces verts protégés (annexe 8)

- Le jardin situé au 114, boulevard de la République a été identifié au titre du patrimoine naturel remarquable.



Le jardin situé rue du Mont Valérien a été également identifié au titre du patrimoine naturel remarquable



N°	TYPE	IDENTIFICATION	ADRESSE	SURFACE
1	Espace vert	Parcelle AH 151	Rue Dailly, Rue Feudon	Environ 2 647 m <sup>2</sup>
2	Espace vert	Square Bel-Air	Rue du Mont Valérien	Environ 760 m <sup>2</sup>
3	Jardin public	Square des Heures Claires	Bd de la République	Environ 920 m <sup>2</sup>
4	Jardin public et Espace vert privé attenant	Parc Marie Bonaparte	Bd de la République, rue Traversière	Environ 14900 m <sup>2</sup>
5	Jardin public	Jardin des Gâtines	Avenue Chevillon	Environ 7 800 m <sup>2</sup>
6	Jardin public	<del>Parc des Tourneroches</del> <i>(l'ancienne villa et le parc public des Tourneroches sont identifiés comme ensemble patrimonial remarquable cf. p.80)</i>	<del>Rue du mont Valérien</del>	<del>Environ 12 000m<sup>2</sup></del>
6	Jardin privé	Parcelle 87	Rue du Mont Valérien	Environ 4 400 m <sup>2</sup>
7	Espace vert	Résidence étudiants	Rue Pozzo di Borgio	Environ 1 360 m <sup>2</sup>
8	Jardin public et Espace vert privé attenant	Jardin des Avelines	Rue Gounod, Bd de la République	Environ 6 930 m <sup>2</sup>
9	Jardin privé	Jardin contenant un arbre remarquable	114, bd de la République	Environ 2 660 m <sup>2</sup>

## 2.9 Les modifications apportées à la liste des arbres remarquables (annexe 9)

L'essence erronée d'un arbre est rectifiée.

838	<del>Hêtre Commun</del> Robinier	<del>Fagus sylvatica</del> Robinia pseudoacacia L.	- Parc de Saint-Cloud
-----	-------------------------------------	---	-----------------------

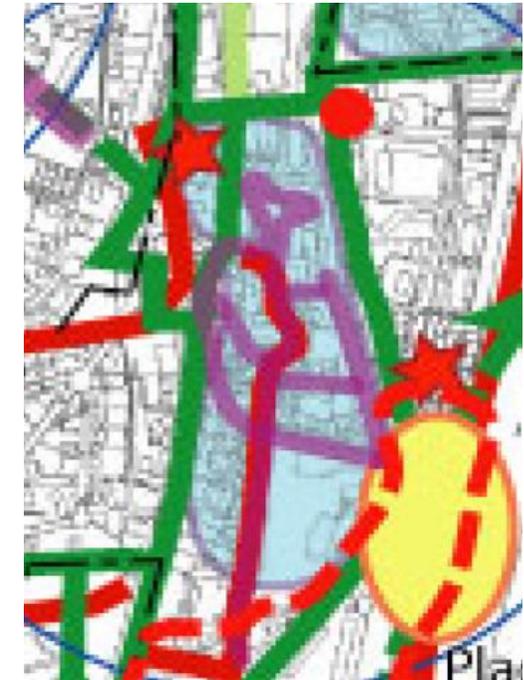
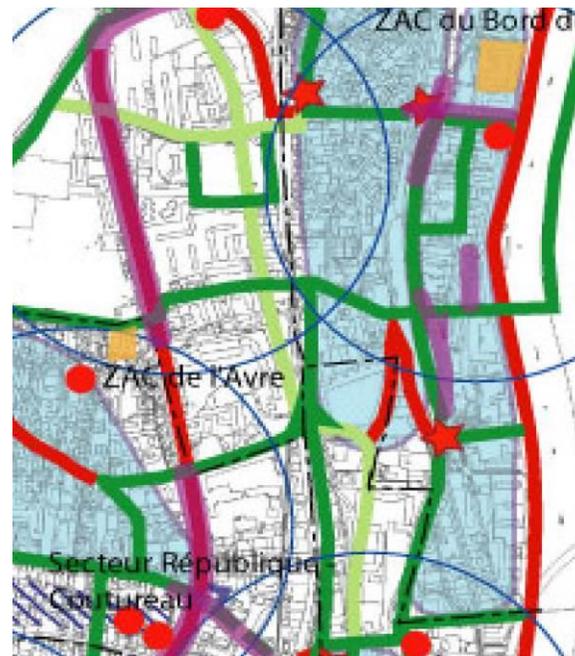
## E – Présentation et justifications des modifications du plan de zonage

### 1. Les linéaires commerciaux

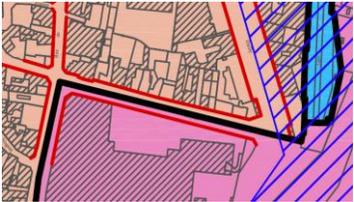
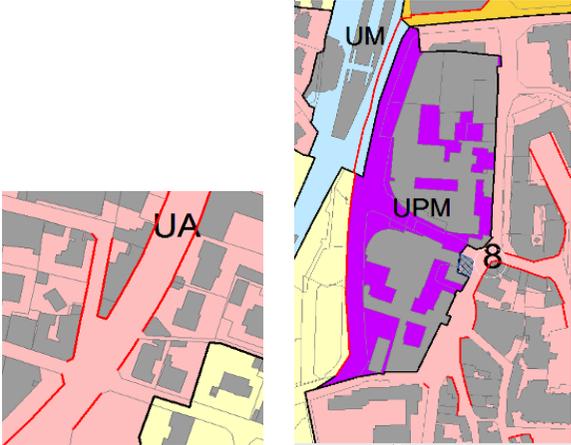
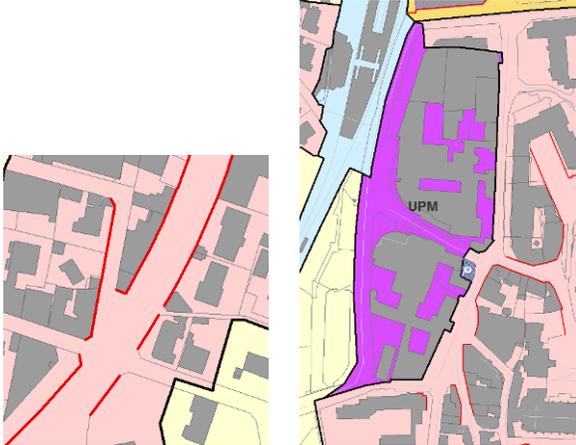
- Il convient de faire coïncider les linéaires commerciaux inscrits sur le plan de zonage avec ceux inscrits dans la carte du PADD du PLU approuvé en 2012.

Un certain nombre de tracés de linéaires commerciaux inscrits sur le document graphique ne correspondent pas au tracé des linéaires commerciaux de la carte du PADD du PLU approuvé en 2012. Il est proposé de supprimer les tracés non mentionnés dans le PADD qui de plus ne correspondent pas à des linéaires commerciaux existants.

La délimitation des linéaires commerciaux protégés est ajustée sur le plan de zonage intégré dans le présent dossier.



Extraits de la carte du PADD du PLU approuvé en 2012

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>Ces linéaires commerciaux sont supprimés car ils ne correspondent pas à des linéaires commerciaux existants et ne sont pas représentés sur la carte du PADD du PLU approuvé en 2012. Il s'agit de corrections d'erreurs matérielles.</p>
	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	

Extrait de zonage **avant** modification

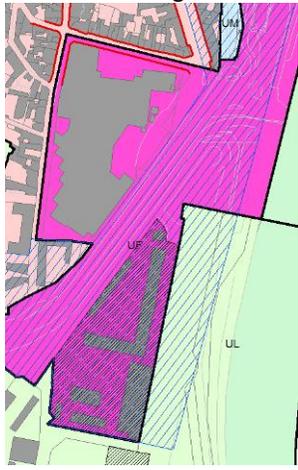
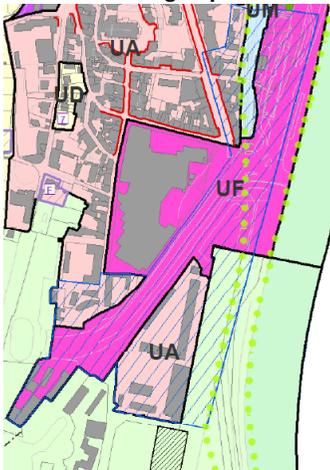


Extrait de zonage **après** modification

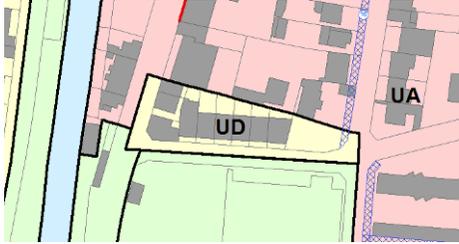


Ces linéaires commerciaux sont supprimés car ils ne correspondent pas à des linéaires commerciaux existants et ne sont pas représentés sur la carte du PADD du PLU approuvé en 2012. Il s'agit de corrections d'erreurs matérielles.

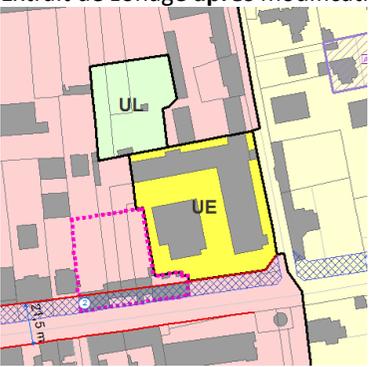
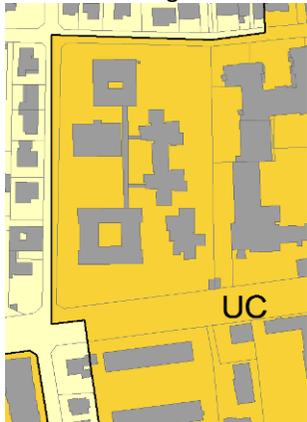
## 2. Inscription de la caserne Sully en zone UA

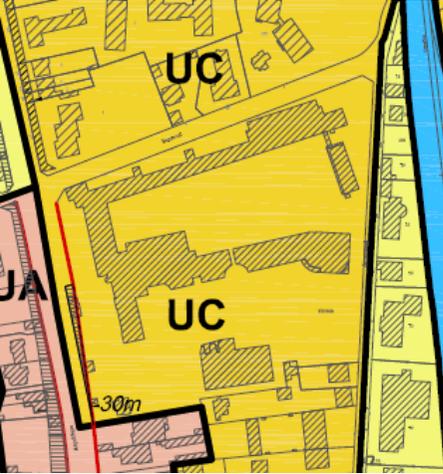
PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage,	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>La caserne Sully actuellement en zone UF est reclassée en zone UA pour permettre, dans le cadre d'un projet de réhabilitation, l'accueil de logements. En effet, la destination logement n'est pas autorisée hormis les logements liés à une activité dans la zone UF.</p>

## 3. Inscription des maisons de ville de la rue Nicoli en zone UD

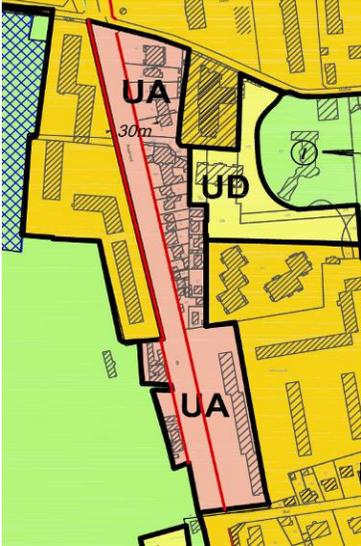
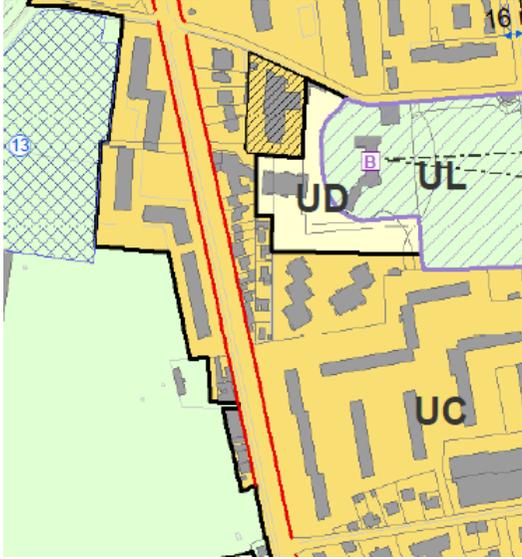
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>Les maisons de ville de la rue du docteur Nicoli sont actuellement classées en zone UA. Le règlement de la zone UA tend à poursuivre les opérations de renouvellement urbain dans un objectif de densification. Afin de préserver le cachet architectural et urbain des maisons de ville de la rue Nicoli, il est proposé de reclasser ces maisons en zone UD. Les règles de cette zone permettent une évolution douce du bâti existant sans dénaturation de l'architecture d'origine.</p>
--------	---	---	---

#### 4. Classement de quatre équipements scolaires en zone UE

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>Le collège Gounod, actuellement classé en zone UA, est reclassé en zone UE dont les règles sont plus adaptées aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (scolaire, sportif et de santé).</p>
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>L'école Allemande, actuellement classée en zone UC, est reclassée en zone UE dont les règles sont plus adaptées aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (scolaire, sportif et de santé).</p>

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
<p>Zonage</p>	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>Le lycée Alexandre Dumas et le collège Verhaeren actuellement classés en zone UC sont reclassés en zone UE dont les règles sont plus adaptées aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (scolaire, sportif et de santé).</p>

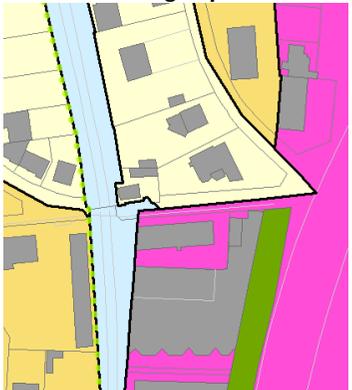
## 5. Classer la zone UA située au nord du boulevard de la République en zone UC

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	<p>Ce secteur avait été classé en zone UA pour permettre une implantation à l'alignement des constructions. Ce secteur composé de résidences d'habitat collectif et de maisons de ville présente un certain nombre de constructions déjà édifiées en retrait, aussi le classement en UC paraît plus approprié en continuité du boulevard de la République.</p>

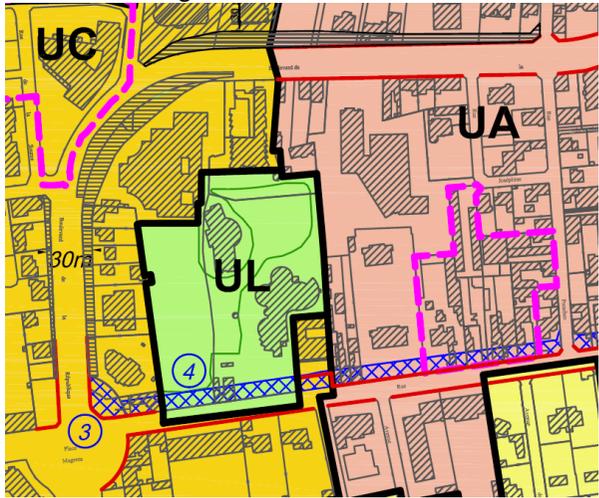
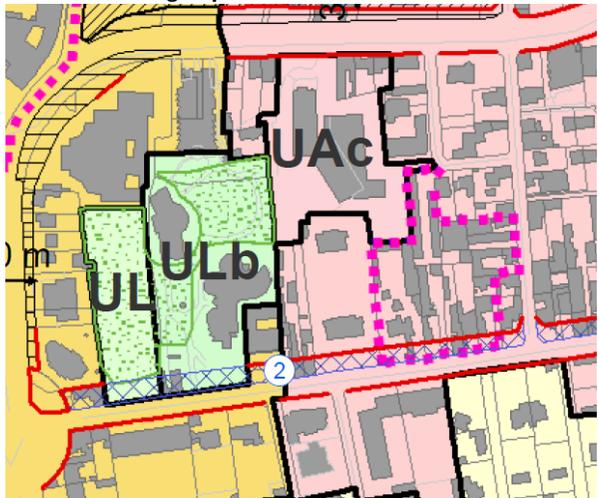
## 6. Reclassement d'une maison en zone UL

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
<p>Zonage</p>	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>Cette parcelle de forme triangulaire située rue Chevrillon, actuellement en UD, est reclassée en zone UL, zone d'équipements plus adaptée afin de permettre la réalisation d'un escalier pour améliorer l'accès au tram.</p>

## 7. Reclassement d'une parcelle en zone UD

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>La construction à proximité du tram, rue Feudon, actuellement en zone UM, est reclassée en zone UD car il s'agit d'une habitation indépendante de l'activité du tramway.</p>

## 8. Identification d'un sous-secteur ULb

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>Ce sous-secteur est destiné à faciliter la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général. Ce sous-secteur ULb sur le site de la médiathèque des Avelines est créé afin de faciliter l'implantation d'équipement d'intérêt général.</p>

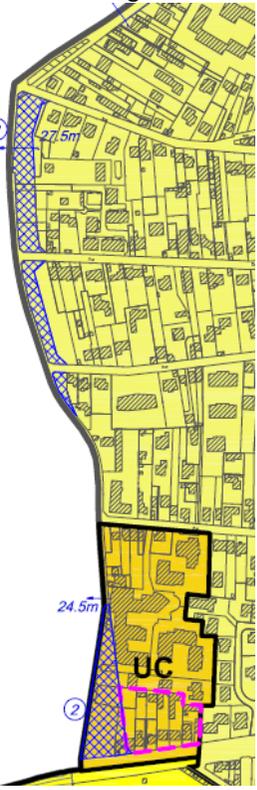
## 9. Création d'un sous-secteur UAc

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p>	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p>	<p>Un sous-secteur UAc sur le site du marché est créé afin de faciliter l'implantation de commerces en vue de conforter et de revitaliser l'activité commerciale de centre-ville. Ce sous-secteur facilitera la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général en termes de services à la population et de confortation du commerce de proximité.</p>

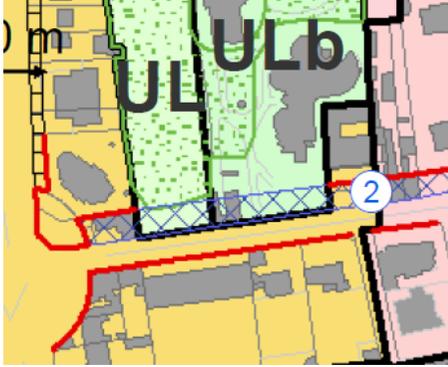
## 10. Modifications apportées aux emplacements réservés

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le tableau présent en annexe du règlement et le plan de zonage.  
Le tableau des emplacements réservés est reporté sur le plan de zonage dans le cadre de la modification conformément au Code de l'urbanisme.

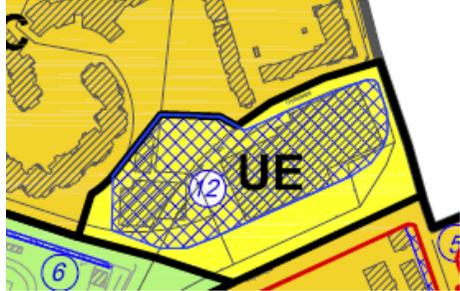
### 10.1 Suppression de l'emplacement réservé n 2 sur la RD 180

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
<p>Zonage</p>	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>Le Conseil départemental par délibération du 22 avril 2013 a demandé à la commune de Saint-Cloud la suppression de cet emplacement réservé.</p>

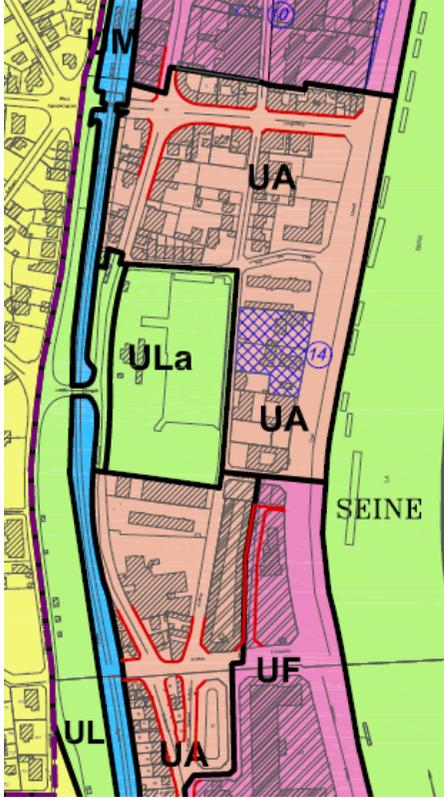
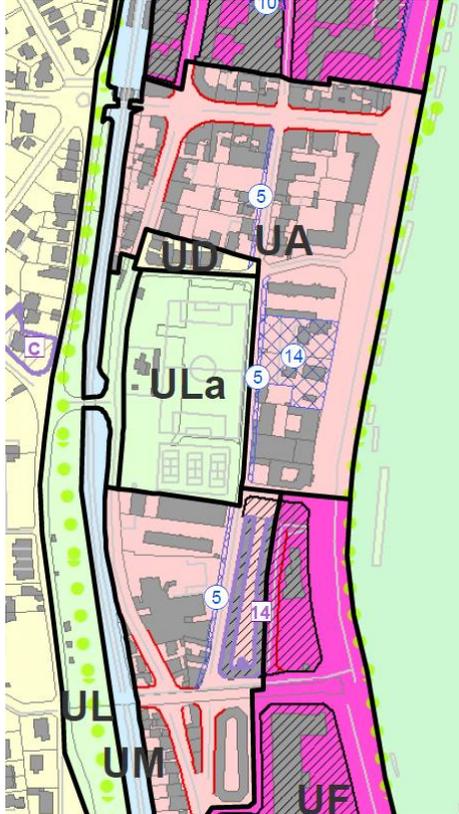
### 10.2 Suppression de l'emplacement réservé n° 3 angle de la rue Gounod et du boulevard de la République

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	Le Conseil départemental par délibération du 6 juillet 2015 a demandé à la commune de Saint-Cloud la suppression de cet emplacement réservé.

### 10.3 Modification de l'emplacement réservé n° 12 sur le gymnase Fouilleuse

PIÈCES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
Zonage	Extrait de zonage <b>avant</b> modification 	Extrait de zonage <b>après</b> modification 	L'emplacement réservé n'est maintenu que sur le foncier n'appartenant pas à la ville. Il n'a pas de raison d'être sur du foncier maîtrisé par la collectivité.

### 10.4 Ajout de l'emplacement réservé n° 5 pour l'élargissement de l'avenue Bernard Palissy

PIECES	MODIFICATION		JUSTIFICATION
<p>Zonage</p>	<p>Extrait de zonage <b>avant</b> modification</p> 	<p>Extrait de zonage <b>après</b> modification</p> 	<p>Il est envisagé un élargissement de 3 mètres le long de l'avenue Bernard Palissy afin d'améliorer la qualité des cheminements notamment piétons.</p>

### 10.5 Le tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 V du Code de l'urbanisme

I - ÉQUIPEMENTS DE VOIRIE				
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Élargissement à 22 m	Quai Carnot/Quai Marcel Dassault (RD 7)	Conseil <del>Général</del> départemental	3750 m <sup>2</sup> environ
<del>2</del>	<del>Requalification de la rue de la Porte Jaune de manière fonctionnelle et qualitative</del>	<del>Rue de la Porte Jaune (RD 180) et de la rue du Camp Canadien</del>	<del>Conseil Général</del>	<del>15 000 m<sup>2</sup> environ</del>
<del>3</del>	<del>Élargissement carrefour</del>	<del>Rue Pasteur et Place Magenta (RD 907)</del>	<del>Conseil Général</del>	<del>400 m<sup>2</sup> environ</del>
42	Organisation du stationnement, des espaces verts et des circulations douces	Rue Gounod (RD 907)	Commune	5 200 m <sup>2</sup> environ
53	Réalisation d'un mail piétonnier	Rue du Mont-Valérien et rue du Calvaire (RD 39)	Commune	1 900 m <sup>2</sup> environ
64	Création d'un mail piétonnier	Avenue Francis Chaveton / avenue de Fouilleuse	Commune	3 600 m <sup>2</sup> environ
5	Élargissement de 3 mètres de la voie	Avenue Bernard Palissy	Commune	1 190 m <sup>2</sup> environ

IV - ÉQUIPEMENTS SPORTIFS					
REFERENCE AU PLAN	DESIGNATION	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	REFERENCES CADASTRALES
12	Restructuration et extension <del>de des</del> l'ensembles sportifs de la Fouilleuse	Bd de la République, Bd Louis Loucheur	Commune	<del>8 750</del> 4 880 m <sup>2</sup> environ	<del>AM43-AM74 ; -AM52-AM54-AM57-AM89-AM90</del> AM 73 ; AM 12

## F – La mise à jour des annexes du dossier

<b>Annexes sanitaires</b>	Intégration du règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cloud approuvé par délibération du Conseil communautaire le 14 octobre 2014.	De manière transversale, les articles 4 des zones font référence au règlement d'assainissement communal, aussi, pour plus de cohérence, il est annexé au dossier de PLU.
<b>Annexes informatives</b>	Mise à jour du fond de plan avec le cadastre 2014, du plan du périmètre de préemption des baux commerciaux réalisé par la ville	Le plan réalisé par la ville est mis à jour avec le fond de plan du cadastre actualisé.
<b>Annexes informatives</b>	Les arrêtés et le plan de classement sonore des infrastructures terrestres sont mis à jour suivant les informations transmises par la DRIEA des Hauts-de-Seine.	Mise à jour des éléments pour actualiser les préconisations et les zones impactées par ces infrastructures.
<b>Annexes informatives</b>	Suppression de la liste des Installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E)	Cette liste est supprimée car le nombre et les catégories des ICPE évoluent assez régulièrement.