

NOTE DE PRÉSENTATION MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CLOUD



Sommaire

Table des matières

I. Autorité compétente	4
II. Rappel de l'historique du PLU de Saint-Cloud	4
III. Justification du choix de la procédure de modification de droit commun	4
IV. Modifications apportées au plan de zonage	6
V. Modifications apportées au règlement écrit.....	16
VI. Modifications apportées aux annexes du PLU	44

I. Autorité compétente

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est menée par l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense sous l'autorité de la présidente Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD et en lien avec la commune de Saint-Cloud sous l'autorité de Monsieur le Maire Éric BERDOATI.

La présente note a pour objet de présenter et justifier les différentes évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cloud. Cette note est destinée à être annexée à la délibération du Conseil de territoire approuvant la procédure de modification simplifiée.

II. Rappel de l'historique du PLU de Saint-Cloud

Le PLU de la commune de Saint-Cloud a été approuvé par délibération du conseil municipal du 5 juillet 2012 et a connu plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour les 28 décembre 2012, 22 août 2013, 6 novembre 2014, 3 février 2017, 5 novembre 2018, 7 février 2020 et 12 juin 2020 ;
- Modification le 17 décembre 2015, le 30 mars 2021, le 7 décembre 2023 et le 3 avril 2023,
- Mise en compatibilité le 29 juin 2017 suite à la déclaration de projet n° 1, le 21 novembre 2016 suite au décret n° 2016-1566, modifié par le décret n° 2022-457 du 30 mars 2022 et le 30 juin 2023 suite à l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-87.

III. Justification du choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU a été engagée selon les dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme. Les évolutions apportées pour le PLU de la commune de Saint-Cloud n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision, la présente modification n'ayant pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, la modification respecte les dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et n'a pas pour effet :

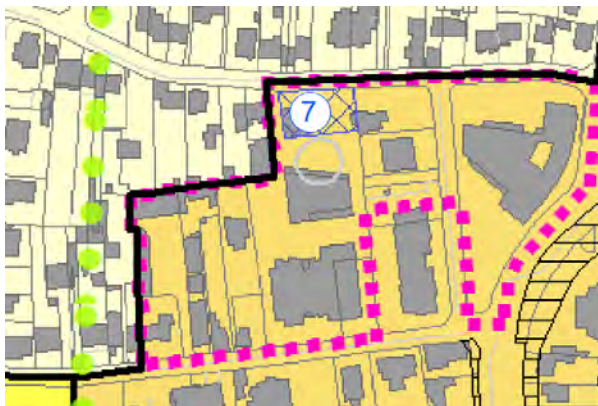
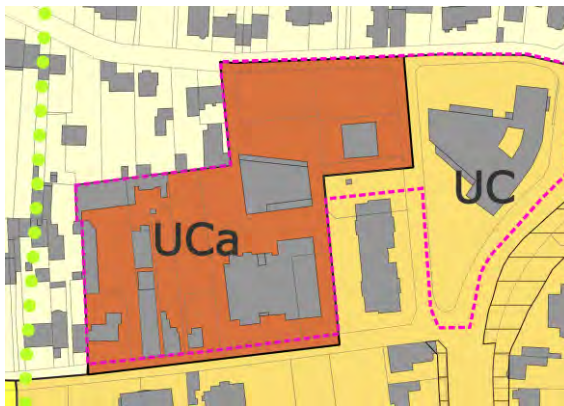
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Les modifications apportées au PLU concernent donc :

- le plan de zonage en zones urbaines : création de sous-secteurs permettant d'élaborer des règles adaptées à la construction d'équipements publics et d'intérêt général, reclassement de certaines zones et correction des erreurs matérielles,
- le règlement écrit des zones urbaines : insertion de règles adaptées à la construction d'équipements publics et d'intérêt général, précisions de rédaction et actualisation de certaines dispositions applicables aux zones urbaines,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés,
- la mise à jour des annexes du PLU.

Ces modifications sont détaillées et justifiées ci-après.

IV. Modifications apportées au plan de zonage

Modification		Justification
Extrait de zonage avant modification <i>Secteur de 'La Source'</i> 	Extrait de zonage après modification <i>Secteur de 'La Source'</i> 	Création d'un secteur UCa dans la zone UC. Permet d'élaborer des règles adaptées à la construction d'équipements publics et d'intérêt général dans un secteur déterminé. Cette modification est nécessaire pour permettre la création d'équipements publics qui viendront accompagner la création de logements dans ce secteur de projet.

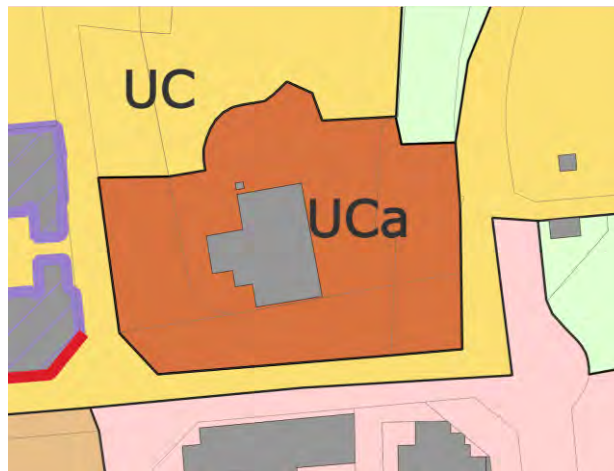
Extrait de zonage avant modification

Secteur 'Les Gâtines'



Extrait de zonage après modification

Secteur 'Les Gâtines'



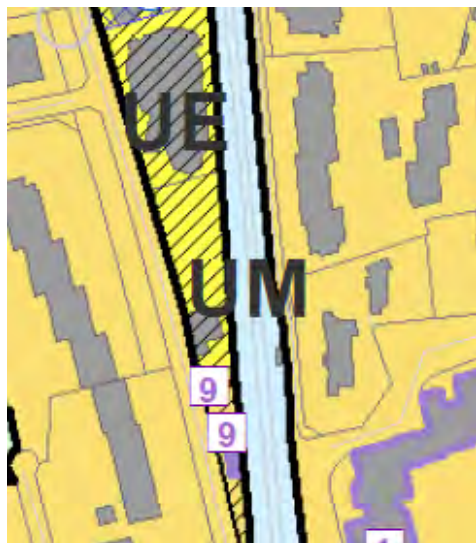
Création d'un secteur UCa dans la zone UC.

Permet d'élaborer des règles adaptées à la construction d'équipements publics et d'intérêt général dans un secteur déterminé.

Cette modification est nécessaire pour permettre la reconstruction de la crèche existante, la construction du parking des Hôpitaux, parc de stationnement souterrain et d'un restaurant municipal.

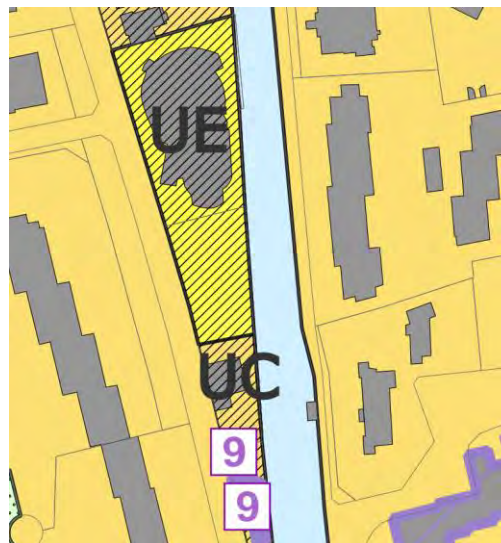
Extrait de zonage avant modification

Secteur de 'l'Espace emploi'



Extrait de zonage après modification

Secteur de 'l'Espace emploi'



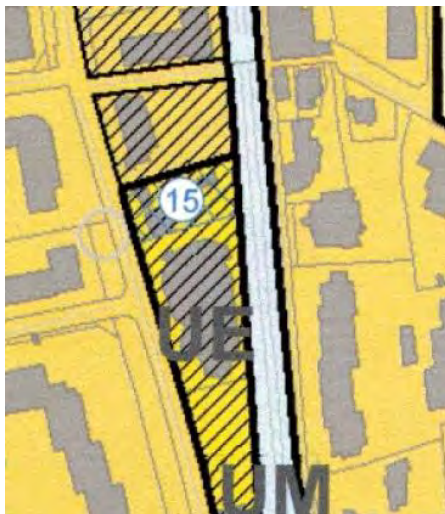
Modification du zonage d'une partie de la parcelle AL 102 de la zone UE à la zone UC, tout en conservant la zone non altius tollendi qui limite la hauteur à R+3.

La partie de la parcelle concernée par la modification de zonage correspond à la maison de l'emploi de la ville de Saint-Cloud dont les activités sont transférées dans d'autres bâtiments.

L'objectif est de permettre la réhabilitation de ce bâtiment en logements.

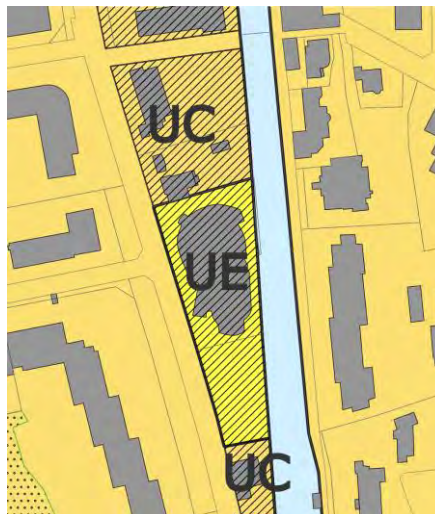
Extrait de zonage avant modification

Secteur des 'Trois Pierrots'



Extrait de zonage après modification

Secteur des 'Trois Pierrots'

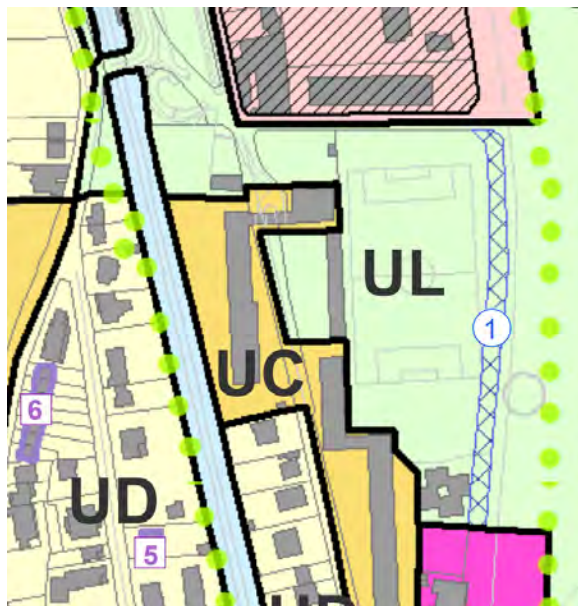


Modification du zonage de la parcelle AL 100 de la zone UE à la zone UC, tout en conservant la zone non altius tollendi qui limite la hauteur à R+3.

La modification du zonage est cohérente avec la suppression de l'emplacement réservé qui couvrait la parcelle et qui n'est plus d'actualité. En effet, le cinéma-théâtre voisin des Trois Pierrots a été réhabilité et agrandi et son extension sur le foncier voisin n'est plus nécessaire.

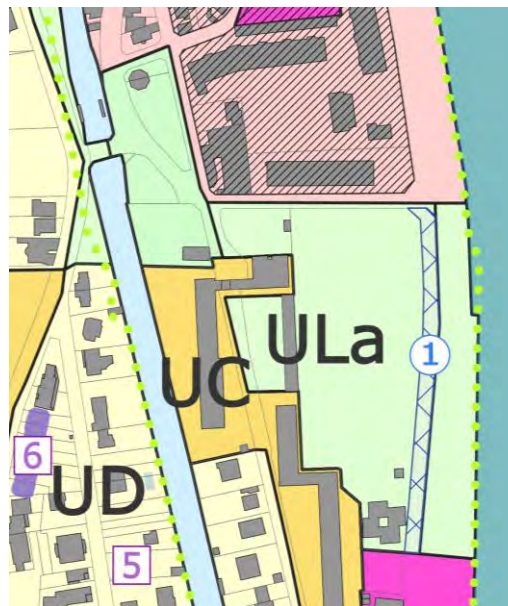
Extrait de zonage avant modification

Secteur du 'Stade Tacconi'



Extrait de zonage après modification

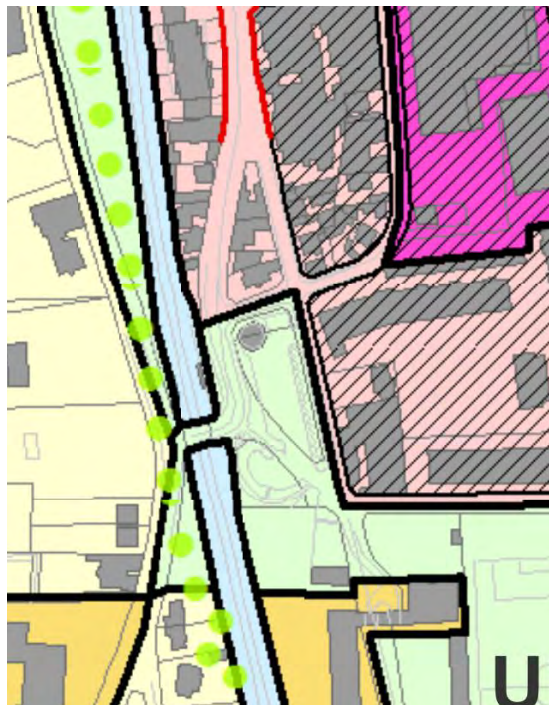
Secteur du 'Stade Tacconi'



Création d'un secteur ULa sur le périmètre concerné par la création d'un parking en souterrain sous le stade Martine Tacconi. Ce zonage est cohérent avec celui existant sur le périmètre du stade des Coteaux, situé également au-dessus d'un parc de stationnement souterrain.

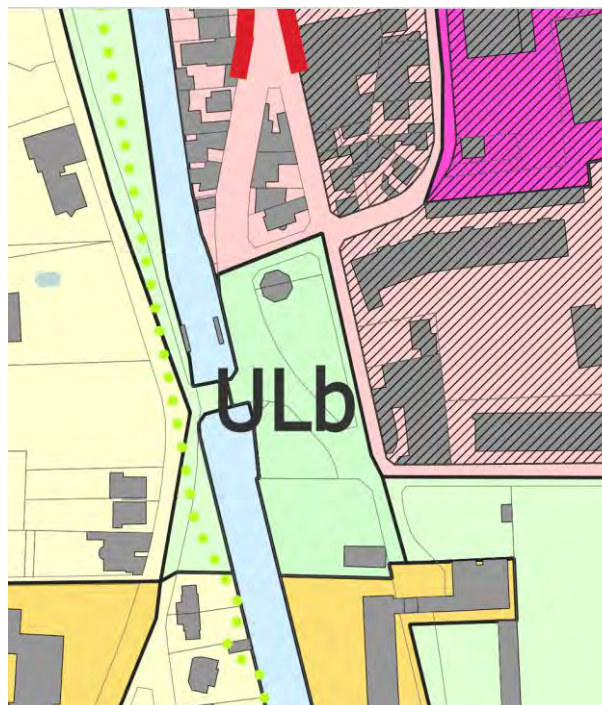
Extrait de zonage avant modification

Secteur 'Les Milons'



Extrait de zonage après modification

Secteur 'Les Milons'

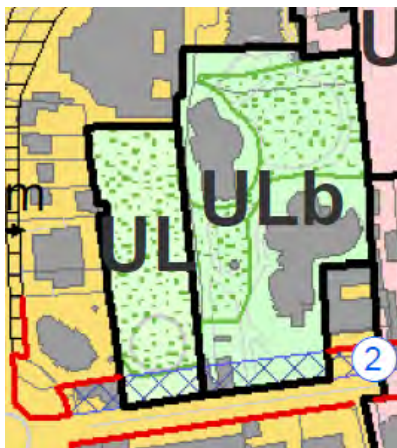


Création d'un secteur ULb sur le périmètre concerné par l'aménagement d'un parc urbain au sud du pont des Milons.

Permet d'élaborer des règles adaptées à la construction d'équipements publics et d'intérêt général dans un secteur déterminé. Cette modification est nécessaire pour permettre la création du parc.

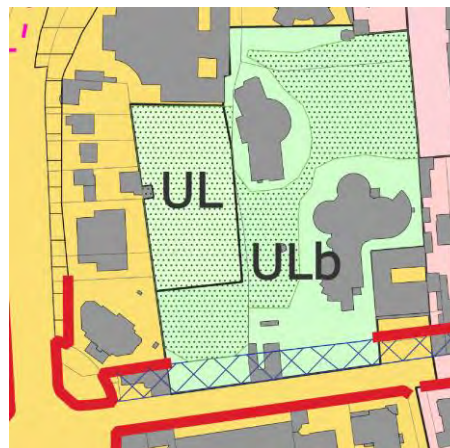
Extrait de zonage avant modification

Secteur 'Les Avelines'



Extrait de zonage après modification

Secteur 'Les Avelines'



Extension de la zone ULb sur la zone UL voisine afin de permettre un réaménagement global du jardin des Avelines et l'évolution des équipements publics et d'intérêt général qui s'y trouvent.

Extrait de zonage avant modification

Secteur 'rue de Buzenval'



Extrait de zonage après modification

Secteur 'rue de Buzenval'



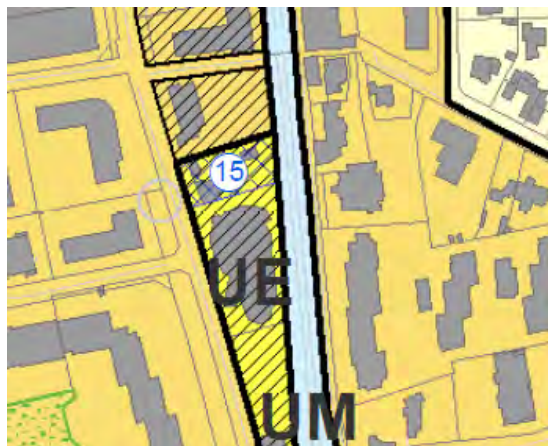
Suppression de la marge de recul le long de la rue de Buzenval.

La rue a fait l'objet d'une requalification qui ne nécessite pas l'élargissement de l'espace public.

La marge de recul n'a donc plus lieu d'être.

Extrait de zonage avant modification

Secteur des 'Trois Pierrots'



Extrait de zonage après modification

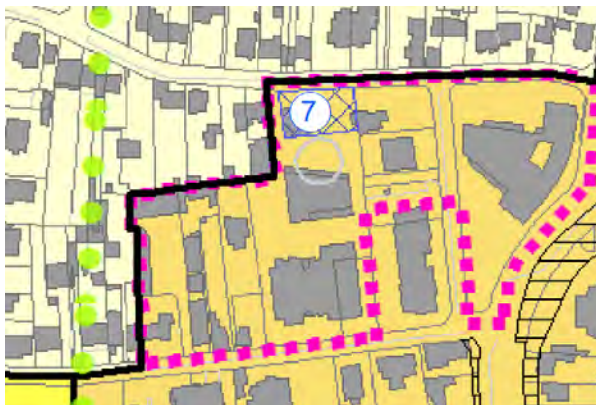
Secteur des 'Trois Pierrots'



L'emplacement réservé n° 15 a été désigné pour un équipement socio-culturel et de loisirs le Cinéma Théâtre Les 3 Pierrots dans le cas de travaux de restructuration ou d'extension d'agrandissement. Or, les travaux de restructuration et d'extension ont déjà eu lieu et le foncier voisin n'est plus nécessaire. Cette suppression met fin à une erreur matérielle, cet emplacement étant affiché n°15 sur le plan et 9 dans le tableau annexé au règlement.

Extrait de zonage avant modification

Secteur de 'La Source'



Extrait de zonage après modification

Secteur de 'La Source'



L'emplacement réservé n°7 devait permettre l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un équipement socio-culturel.

L'ensemble du secteur de projet est aujourd'hui propriété de la ville. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

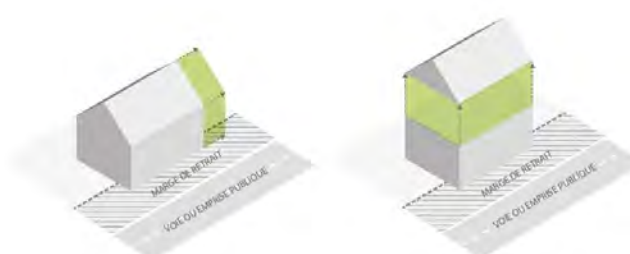
Sa suppression est par ailleurs nécessaire afin de laisser la possibilité de positionner un équipement ailleurs au sein du secteur.

Cette suppression met fin à une erreur matérielle, cet emplacement étant affiché n°7 sur le plan et 6 dans le tableau annexé au règlement.

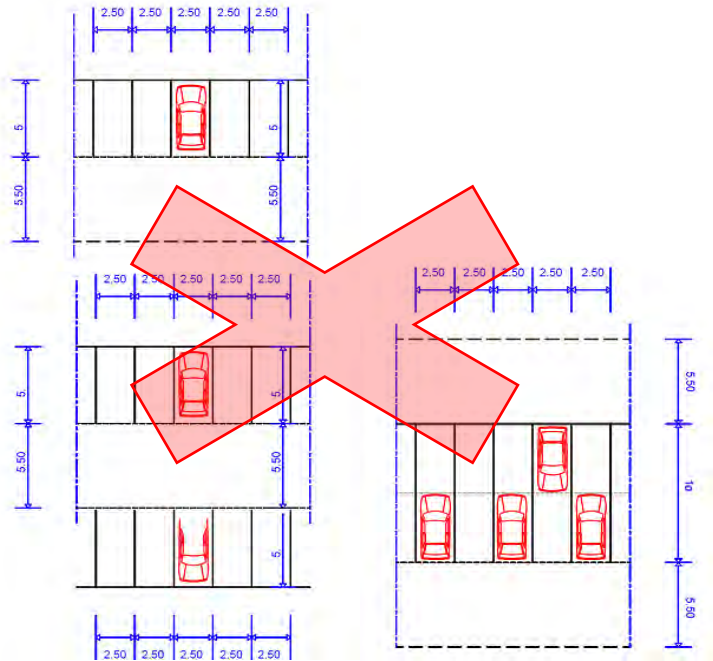
V. Modifications apportées au règlement écrit

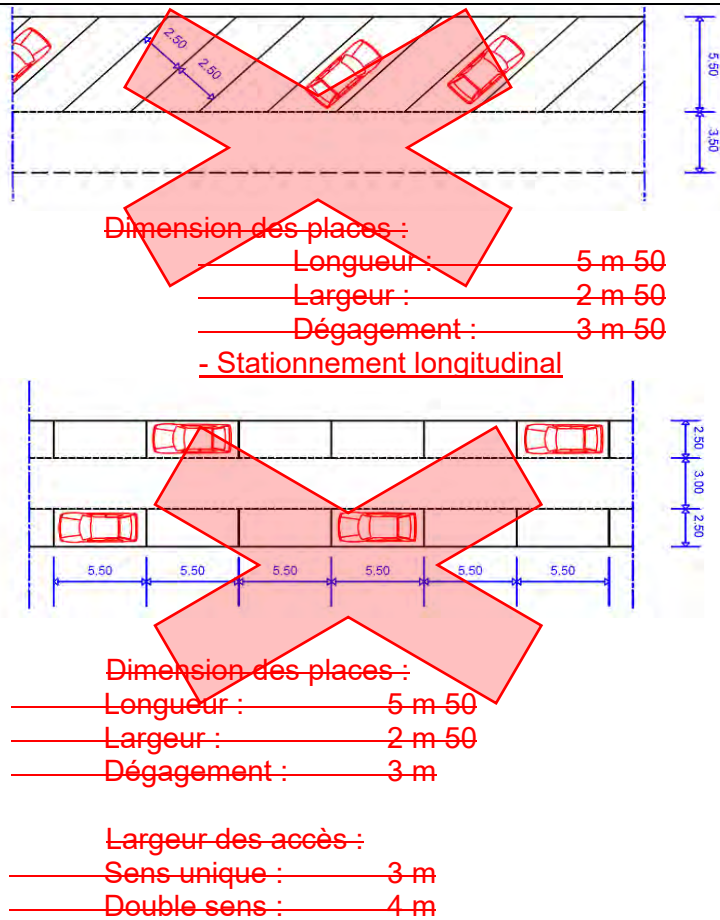
Afin de faciliter la lisibilité des modifications apportées, un code couleur a été établi :

- ~~Rouge barré~~ : éléments existants à supprimer / Vert : éléments à ajouter dans la modification

Pièce	Modification	Justification
DISPOSITIONS GÉNÉRALES		
Art.10 : EXTENSION DE CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT FIXÉES AUX ARTICLES 6, 7 OU 8 ~~HORMIS~~ ~~PRESCRIPTIONS~~ ~~DIFFÉRENTES DE~~ ~~LA DISPOSITION~~ ~~GÉNÉRALE,~~ ~~PRÉCISÉES DANS~~ ~~LES DITS~~ ~~ARTICLES DES~~ ~~ZONES URBAINES~~	Les dispositions suivantes sont applicables lorsqu'il existe déjà une construction, à la date d'application du règlement issu de la présente modification, en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article. Dans ce cas, est autorisée l'extension dans le prolongement, ~~soit~~ soit horizontal, ~~soit ou~~ soit 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.~~  Schéma : types d'extensions et de surélévations autorisés dans le prolongement de l'existant	Précisions de rédaction pour éviter les interprétations possibles.

Pièce	Modification	Justification
Art. 11 : LES CLIMATISEURS ET LES POMPES À CHALEUR	Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale afin de s'insérer harmonieusement dans le contexte existant ou avec la construction à venir. Le dispositif technique doit être doté d'une performance d'isolation phonique qui peut être renforcée par un cache adapté. La distance minimale entre l'installation et la limite séparative en tout point doit être au moins égale à ~~6 mètres~~ 4 mètres.	La distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives est réduite de 6 à 4 mètres afin de favoriser l'implantation de pompes à chaleur. Une distance minimale est néanmoins conservée afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Des attendus sont précisés concernant la qualité de l'intégration architecturale des dispositifs.
ART.14 : NORMES À RESPECTER POUR LA CRÉATION DE PLACES DE STATIONNEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT	14.1 Pour les constructions qui comprennent un ou deux logements maximums, les règles applicables sont les suivantes : Dimension des places : Longueur : ~~5 m 50~~ => 5 m Largeur : ~~2 m 50~~ => 2 m ~~Largeur des accès :~~ ~~— Sens unique : — 3 m~~ ~~— Double sens : — 4 m~~ 14.2 Pour les autres constructions, la norme NF P 91-120 doit être appliquée. ~~Pour les constructions qui comprennent plus de deux logements, les règles applicables sont les suivantes :~~ ~~— Stationnement perpendiculaire~~	La longueur et la largeur minimales des places de stationnement sont réduites. Cet assouplissement doit permettre de faciliter la réalisation des places sur l'assiette des projets concernés. Ces dimensions sont techniquement suffisantes et conformes aux normes par ailleurs exigées pour la réalisation des places de stationnement publiques.

Pièce	Modification	Justification
	 Dimension des places : — Longueur : — 5 m 50 — Largeur : — 2 m 50 — Dégagement : — 5 m 50 <u>- Stationnement en épis</u>	

Pièce	Modification	Justification
	 Dimension des places : Longueur : 5 m 50 Largeur : 2 m 50 Dégagement : 3 m 50 - Stationnement longitudinal Dimension des places : Longueur : 5 m 50 Largeur : 2 m 50 Dégagement : 3 m Largeur des accès : Sens unique : 3 m Double sens : 4 m 14.3 En cas de ~~Les~~ places de stationnement à double commande ~~sont interdites~~ (place dont l'accès est conditionné par une autre place de stationnement), ~~seule une place est comptabilisée dans le calcul du nombre de places exigées.~~	Précision sur le mode de calcul des places à doubles commande dont une seule entre dans le calcul afin d'assurer la qualité d'usage.

Pièce	Modification	Justification
DISPOSITIONS APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES		
Art. 3. ACCES		
ZONES UA, UC, UD, UE, UM ET UPM	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 que ladite construction soit d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.	Cette modification permet de préciser le point à partir duquel la distance doit être calculée qui n'est pas la parcelle mais la construction.
Art. 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		
ZONES UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM et UPM	4.2 Assainissement : 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. 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 du règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cloud). du~~ règlement du service d'assainissement de Paris Ouest La Défense. ~~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~~	La modification du règlement permet de faire référence au texte en vigueur.

Pièce	Modification	Justification
	~~gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.~~ Le règlement précise notamment que les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension sont gérées sur l'emprise du projet. ~~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.~~ ~~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 :~~ ~~— 2L/s/ha dans le cas d'un rejet dans le réseau unitaire ;~~ ~~— 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).~~ ~~Dans tous les cas, l'acceptation du raccordement des eaux~~	

Pièce	Modification	Justification
	~~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.~~ ~~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 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.~~ ~~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.~~	

Pièce	Modification	Justification
ZONES UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM et UPM	4.4 Tri sélectif : ~~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.~~ Toute construction nouvelle, extension ou projet de réhabilitation globale doit respecter les prescriptions du règlement de collecte en vigueur. Le projet devra notamment prévoir des locaux ou zone de stockage des déchets. Ils doivent être dimensionnés dans le respect de la réglementation en vigueur. Pour les immeubles d'habitat collectif, le local ou la zone de stockage devra être situé en limite de l'espace public, avec un système d'accès dédié afin de permettre une collecte en direct, sans stockage sur l'espace public.	Cette modification prend en compte la modification de la réglementation, qui n'est pas figée et est toujours susceptible d'évoluer. Des précisions sont apportées afin d'éviter l'encombrement de l'espace public.
Art. 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
ZONE UA	6.1 Les constructions de premier rang doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, des limites figurées au plan (marge de recul, zone non aedificandi) ou des emprises publiques.	Précision afin d'appliquer l'article 6 quel que soit le statut de la voie, publique ou privé, extérieure au terrain et qui le dessert.
ZONE UC	6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.	

Pièce	Modification	Justification
ZONE UD	6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques actuelles ou projetées, des reculements ou des zones non aedificandi figurés au plan.	
ZONE UA	6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3 mètres à angles égaux. En cas d'implantation du bâti à l'alignement, à l'angle des deux voies, la construction devra supporter le pan coupé.	Précision permettant d'indiquer que le bâti peut s'implanter à l'alignement, à condition qu'il respecte la règle du pan coupé d'une longueur minimale calculée à angles égaux.
ZONE UD	6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 4 mètres à angles égaux. En cas d'implantation du bâti à l'alignement, à l'angle des deux voies, la construction devra supporter le pan coupé.	
ZONE UC, UE et UF	6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres à angles égaux. En cas d'implantation du bâti à l'alignement, à l'angle des deux voies, la construction devra supporter le pan coupé.	

Art. 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES		
ZONE UA, UC, UD, UE, UF, UL, UM et UPM	7.3 Les règles ci-dessus sont applicables en bordure des emprises ferroviaires qui sont des limites séparatives.	Précision nécessaire afin de clarifier l'application de la règle. Les emprises ferroviaires sont cadastrées et ne constituent pas de l'emprise publique. La distance comptée à partir de ces limites est donc celle imposée à l'article 7 et non à l'article 8.
ZONE UA	7.1.1 Constructions dans la bande de 25 mètres Dans une bande de 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée, ou du reculement imposé par le plan, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait (cf. paragraphe 7.1.3).	Afin d'assurer la cohérence de l'implantation du front bâti et la préservation des cœurs d'îlots verts, il s'agit de compter la bande des 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de l'espace public, existant ou futur.
ZONE UC, UD	7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée existante ~~ou future, de la marge de~~ du reculement imposé par le plan ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6).	Afin d'assurer la cohérence de l'implantation du front bâti et la préservation des cœurs d'îlots verts, il s'agit de compter la bande des 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de l'espace public, existant ou futur. Concernant le reculement, la précision est nécessaire pour éviter la confusion avec la marge de retrait imposée à l'article 6. *

Art 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		
ZONE UA, UC, UD et UF	La distance entre tout point de deux éléments de façade de deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à : 8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade (lucarnes comprises) comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m² à l'exclusion des baies de type zénithal :	Cette modification permet de préciser que la distance s'apprécie entre deux éléments de façade, lucarnes comprises. Cette précision exclut du calcul les pentes de toiture. La mention des baies zénithales est supprimée car elle porte à confusion alors même qu'elles se situent en toiture et non en façade.
Art 9. EMPRISE AU SOL		
ZONE UA	~~Pour les constructions~~ l'emprise au sol ~~des bâtiments~~ ne doit pas excéder 65 % de la surface du terrain.	La suppression des mentions « pour les constructions » et « bâtiment » est nécessaire car le calcul de l'emprise au sol comprend d'autres éléments comme les terrasses ou les piscines par exemple, qui ne sont pas des bâtiments. La règle est rédigée comme si elle n'était applicable qu'aux constructions nouvelles alors que l'objectif est de réglementer l'emprise globale de la parcelle.
ZONE UC	L'emprise au sol ~~des bâtiments~~ ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.	
ZONE UD	L'emprise au sol ~~des bâtiments~~ est dégressive selon la surface de la parcelle :	
ZONE UE	~~Pour les constructions~~ l'emprise au sol ~~des bâtiments~~ ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.	

ZONE UL	Hors secteur Ulla, 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 %.	
ZONE N	L'emprise au sol ~~des équipements~~ ne peut excéder 1 % de la surface du terrain.	
Art 11. ASPECT EXTÉRIEUR		
ZONES UC, UD,	11.3 Clôtures [...] La hauteur maximum des clôtures ~~en limite séparative~~ 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.	Erreur d'écriture, la règle de hauteur doit s'appliquer également en limite par rapport aux voies et emprises publiques.
ZONE UL	La hauteur des clôtures sera 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.~~	Erreur matérielle. Ajout de la mention manquante figurant dans toutes les autres zones.
ZONE UPM	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.	Erreur matérielle.
ZONES UA, UC, UD, UE, UF, UM, UPM et N	~~La haie taillée : Sa hauteur varie entre 1,2 mètre et 1,8 mètre de hauteur, les plants sont distants de 30 à 40 centimètres.~~	Le paragraphe sur les haies taillées est à supprimer dans le règlement de toutes les zones UA, UC, UD, UE, UF, UM, UPM et N car ne correspond à aucune réglementation connue.

ZONES UA, UC et UD	Menuiseries, occultations, clôtures : Sont autorisés l'acier, l'aluminium, le bois. Les coffrages de volet roulant visibles depuis l'extérieur et venant dénaturer l'architecture d'origine sont interdits.	Précision afin de préserver le patrimoine et le dessin d'origine des menuiseries.
ZONES UA, UC, UD, UE, UF, UM et UPM	11.3 Clôtures [...] Les canisses ~~en plastique~~ ; [...] Les haies devront être constituées d'espèces mélangées. Les essences devront être choisies en fonction de l'orientation et de la composition du sol. En cas d'impossibilité de planter une haie, un festonnage de qualité (constitué de matériaux pérenne et en harmonie avec la clôture) pourra être autorisé.	Précisions afin d'interdire les dispositifs d'occultation non pérenne.
Art 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
ZONES UA, UC et UE	Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent comporter une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,10 mètre et être accessibles pour permettre leur entretien ~~et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.~~ Les espaces verts sur dalle ou en terrasse et les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,40 mètre sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts, et ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface totale requise.	La rédaction de la règle existante était parfois contre-productive. Les toitures végétalisées n'ont pas besoin d'une épaisseur de terre de 0,60 mètre pour être pérennes et jouer un rôle d'infiltration des eaux pluviales. La règle est donc de diminuer l'épaisseur exigée tout en conservant 0,40 mètre quand il s'agit de comptabiliser cette surface comme de la pleine terre. L'objectif est de favoriser la création de toitures végétalisées.
ZONE UD	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.	Les toitures végétalisées n'étant pas comptabilisées dans les espaces verts, il est

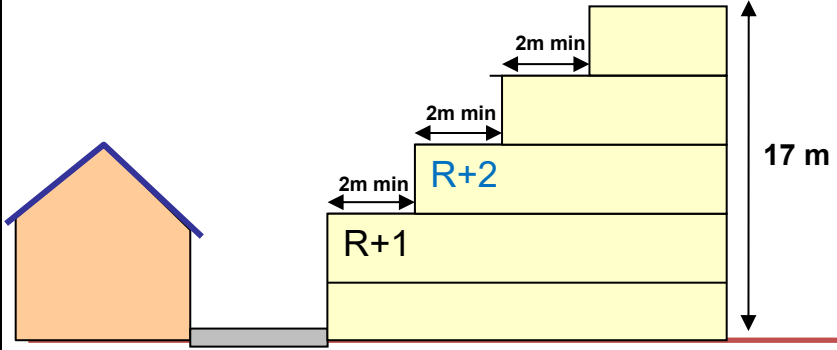
	Les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle ou en terrasse doivent être accessibles pour permettre leur entretien ~~et avoir une épaisseur de terre végétale d'un minimum de 0,60 mètre.~~	contre-productif d'imposer une épaisseur minimale pour les projets qui proposeraient des toitures végétalisées, en plus du pourcentage d'espaces verts exigé.
ZONE UM	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.~~	Aucun pourcentage d'espaces verts n'étant exigé, les toitures végétalisées ne peuvent de fait pas être comptabilisées dans les espaces verts. Il est donc contre-productif d'imposer une épaisseur minimale pour les projets qui proposeraient des toitures végétalisées.
ZONE UPM	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 partout où cela est possible. Les parties de terrasses non accessibles, sauf pour leur entretien, seront aménagées pour permettre la plantation ~~et l'entretien~~ de végétaux. 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.~~	Les terrasses ayant d'autres usages (techniques, d'agrément, etc.) que la végétalisation, il est utile de préciser que l'obligation de planter ne s'impose qu'aux parties non accessibles. Aucun pourcentage d'espaces verts n'étant exigé, les toitures végétalisées ne peuvent de fait pas être comptabilisées dans les espaces verts. Il est donc contre-productif d'imposer une épaisseur minimale pour les projets qui proposeraient des toitures végétalisées.
ZONES UF	Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre comportant au minimum un arbre par 100 m² de superficie d'espaces verts. ~~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~~	Suppression des précisions concernant le calcul du pourcentage d'espace vert, celui-ci n'étant pas imposé.

	~~surface totale requise.~~ 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.~~	
ZONES UA, UC, UD, UE, UF, UM et UPM	Les aménagements extérieurs de type dalles végétalisées (exemple : evergreen, etc.) ne comptent pas dans le calcul des espaces verts.	Ajout d'une précision concernant le calcul des espaces verts qui ne comprend pas les dalles végétalisées en raison de leur caractère peu pérenne.
Art 12 : STATIONNEMENT		
ZONE UA, UC, UD, UE et UF	12.1 Pour toute construction nouvelle, il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes : Habitat Construction neuve : 1 place par logement plus 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100 m² de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements. Commerce, artisanat : surface de plancher inférieure à 200 m² : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m² : 1 place pour 100 m² surface de plancher supérieure à 300 m² : 1 place de livraison Bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher Hôtel : 1 place pour 4 chambres Industrie et dépôts : 1 place pour 200 m² de surface	Une dérogation est ajoutée pour les extensions afin de permettre l'évolution du bâti existant.

	de plancher 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. Équipement d'intérêt collectif caractère résidentiel (résidence étudiante, de personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs...) : 1 place pour 10 chambres 12.2 Sauf impossibilité technique, dans le cadre de l'extension d'habitat existant, il sera demandé au pétitionnaire de se mettre aux normes du stationnement réglementé par l'article 12.1.	
--	---	--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Art. UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6.1 Les constructions de premier rang doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques actuelles ou futures, des limites figurées au plan (marge de recul, zone non aedificandi) ou des emprises publiques. ~~Toutefois, un retrait pourra être accordé dans les cas suivants :~~ ~~— 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~~ ~~— Pour les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres :~~ ~~Retrait des étages supérieurs pour respecter les règles H=L définies à l'article UA10.1~~ 6.2 Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres : – Au-delà du plancher bas du R+2, les niveaux supérieurs doivent être réalisés avec un retrait de 2 mètres minimum conformément à l'article UA 10.2.b. 6.3 Pour les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres : – Retrait des étages supérieurs pour respecter les règles H=L définies à l'article UA10.1. <i>Modification de la numérotation des articles suivants.</i>	La règle était rédigée de telle façon qu'il y avait confusion entre possibilité et obligation.
---	--	---

Art. UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	8.4 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Répond à la nécessité d'optimiser l'utilisation du foncier dans un tissu urbain dense et dont la disponibilité est rare.
Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	b) Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres : les règles applicables sont celles définies au UA 10.1. De plus, conformément au schéma ci-dessous, ~~à partir du R+1~~ au-delà du plancher bas du R+2, les niveaux devront être réalisés avec un retrait de 2 mètres minimum traité en balcon ou terrasse à chaque niveau.  The diagram shows a stepped building with levels R+1 and R+2. The height of the building is indicated as 17 m. The minimum setback for each level is 2 m.	La règle était rédigée de telle façon qu'il y avait confusion entre le R+1 et le R+2.
	e) À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur des constructions est déterminée en fonction de la voie existante ou future la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle du terrain.	Cette précision est nécessaire en cas d'emplacement réservé pour élargissement de la voie au droit du terrain concerné.

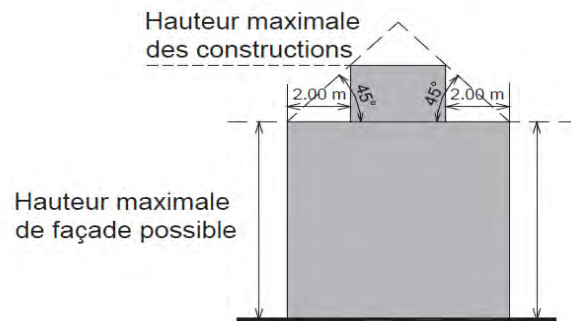
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Art. UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. 6.2 Si un reculement ou une zone non aedificandi figurent au plan, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la limite d'emprise projetée de la voie et emprise publique, ou de la zone non aedificandi. 6.3 Dans le secteur UCa, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait. <i>Modification de la numérotation des articles suivants suite à l'ajout du 6.3.</i>	Dans le secteur UCa, ajout d'une dérogation pour les équipements publics et pour les équipements d'intérêt collectif afin de permettre de répondre aux besoins de la population en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif. L'absence de marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre d'assurer une bonne visibilité et une parfaite accessibilité des équipements depuis l'espace public.
Art. UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	7.3 Dans le secteur UCa, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés sur les limites séparatives ou en retrait.	Dans le secteur UCa, ajout d'une dérogation pour les équipements publics et pour les équipements d'intérêt collectif afin de permettre de répondre aux besoins de la population en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif. Répond à la nécessité d'optimiser l'utilisation du foncier pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dans un tissu urbain dense et dont la disponibilité est rare.
Art. UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8.5 Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Répond à la nécessité d'optimiser l'utilisation du foncier pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dans un tissu urbain dense et

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		dont la disponibilité est rare. Par ailleurs, les risques de nuisances ou de vis-à-vis ne sont pas comparables à ceux qu'il est nécessaire de prévenir dans le cas d'une opération de logements.
Art. UC 9. EMPRISE AU SOL	9.1 L'emprise au sol ~~des bâtiments~~ ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. 9.2 Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. <i>Modification de la numérotation des articles suivants suite à l'ajout du 9.2.</i>	La suppression de la mention « bâtiment » est nécessaire car le calcul de l'emprise au sol comprend d'autres éléments comme les terrasses ou les piscines par exemple, qui ne sont pas des bâtiments. Augmenter l'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt collectif répond à la nécessité d'optimiser l'utilisation du foncier dans un tissu urbain dense et dont la disponibilité est rare. Cette modification permet de répondre à des besoins spécifiques liées aux équipements (exemple : locaux techniques, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...). A titre de comparaison, en zone UAc, secteur dédié au marché des Avelines et à un parking, équipements publics et d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Art. UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Au moins 50 % de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre avec au minimum 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts. Dans le secteur UCa, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics, etc.), le minimum d'espaces verts est ramené à 10 %.	Afin de faciliter l'implantation d'équipements dans le secteur UCa, une dérogation est ajoutée avec un minimum de 10 %. Cette dérogation est déjà présente en zone UA ou un minimum de 10 % est demandé pour les équipements d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ART. UD 11. ASPECT EXTÉRIEUR



En cas de toiture terrasse : le **troisième** et dernier niveau (**R+2**) devra être réalisé en attique avec une profondeur minimale de 2 mètres au droit de deux façades.

Il est nécessaire de préciser que la construction en attique ne s'impose qu'au 3^e niveau. En l'état, la règle pouvait être lu comme imposable aussi aux constructions en R+1 alors que l'esprit est de limité l'impact du gabarit d'une toiture terrasse, et de l'assimiler aux gabarits des toitures à pentes, tel que l'illustre le schéma existant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

ART. UF 3. ACCES

La largeur minimale d'un chemin d'accès sur toute sa longueur doit être de ~~6 mètres~~ **4 mètres**.

La règle est modifiée afin de s'adapté à la réalité du tissu économique qui n'est pas industriel mais tertiaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

DEFINITION DE LA ZONE UL	Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont ~~strictement~~ limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone, à l'exception des infrastructures d'intérêt général situées en sous-sol. La zone UL comprend les secteurs ULa, ULb et ULc. Le secteur ULb est destiné à faciliter le développement d'un projet d'intérêt général portant sur la confortation d'équipements publics.	Précision afin de clarifier la possibilité de réaliser des infrastructures d'intérêt général en sous-sol dans l'ensemble de la zone UL.
ART. UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	2.3 Les infrastructures d'intérêt général ~~(réservoirs d'eau potable);~~ équipement public ou d'intérêt collectif, sont également admises à la condition d'être en sous-sol et suffisamment recouvertes de terre pour permettre un aménagement paysager correspondant à la vocation de la zone, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ~~de celles-ci~~ desdites infrastructures.	La suppression de la précision concernant les réservoirs d'eau potable permet de lever l'ambiguïté sur la possibilité de réaliser des infrastructures d'intérêt général dans l'ensemble des zones UL, et non pas seulement sur le site des réservoirs d'eau potable de l'Avre.
	2.4 Dans le secteur ULa, les infrastructures d'intérêt général, équipement public ou d'intérêt collectif, sont admises à la condition d'être en sous-sol, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement desdites infrastructures. <i>Modification de la numérotation des articles suivants suite à l'ajout du 2.4.</i>	Cette précision correspond à la création du secteur ULa sur le périmètre concerné par la création d'un parking en souterrain sous le stade Martine Tacconi. Cette modification est cohérente avec le secteur ULa déjà existant correspondant au stade des Coteaux, situé également au-dessus d'un parc de stationnement souterrain.
	2.1 ~~4~~ 2 Les travaux de maintenance, ou de modification des ouvrages ~~électriques à haute et très haute tension appartenant ou entretenus par les concessionnaires des réseaux~~ sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.	La modification permet de prendre en compte l'ensemble des ouvrages et notamment ceux nécessaires à la téléphonie.

	2.7 Dans le secteur ULb, les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'entretien ou au gardiennage des sites. <i>Modification de la numérotation des articles suivants suite à l'ajout du 2.7.</i>	Le secteur ULb correspond au site des Avelines, qui comprend des logements existants. Dans le cadre d'un projet de restructuration du site, la possibilité de recréer du logement pour l'entretien ou le gardiennage est donc nécessaire.
ART. UL 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6.3 Dans le secteur ULb, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait.	Le secteur ULb correspond au site des Avelines qui fait l'objet d'un projet de restructuration. Afin d'assurer la visibilité de la future médiathèque depuis le domaine public et préserver le cœur d'îlot vert, le règlement est modifié.
Art. UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	7.4 Dans le secteur ULb, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait.	Le secteur ULb correspond au site des Avelines qui fait l'objet d'un projet de restructuration. Afin d'optimiser la constructibilité et de préserver le cœur d'îlot vert, le règlement est modifié.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

ART. UM 3. ACCES	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée, d'une largeur adaptée à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées 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, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elles doivent permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte. Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie. Toutefois, pour les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, l'agrandissement peut être autorisé à condition de répondre aux exigences en matière de prévention des risques incendies.	Cette modification est nécessaire dans le cadre de l'extension de la gare SNCF, dont le terrain est enclavé. L'agrandissement est ainsi possible à condition de répondre aux exigences en matière de prévention des risques incendies.
ART. UM 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET	~~Les constructions sont implantées en limite de l'emprise des voies ou emprises publiques soit en retrait. Dans ce cas, elles sont implantées à 3 mètres minimum de la limite.~~ ~~Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans~~	Ces modifications sont nécessaires dans le cadre de l'extension de la gare SNCF en lien avec la création de la gare du Grand Paris Express. Assouplir les règles d'implantation doit

EMPRISES PUBLIQUES	~~respecter les règles ci-dessus.~~ Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.	permettre d'ajuster de manière optimale la localisation des futurs bâtiments en fonction des usages et de la configuration des aménagements futurs de l'espace public.
Art. UM 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	~~7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ne comportant que des jours de souffrances), soit en retrait.~~ ~~7.2 Implantations en retrait~~ ~~A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m² à l'exclusion des baies de type zénithal :~~ ~~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 terrain naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres :~~ ~~$D \geq H \geq 6 \text{ m}$~~ ~~B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m². Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.~~ ~~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 m², 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :~~ ~~$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$~~	Ces modifications sont nécessaires dans le cadre de l'extension de la gare SNCF en lien avec la création de la gare du Grand Paris Express. Assouplir les règles d'implantation doit permettre d'ajuster de manière optimale la localisation des futurs bâtiments en fonction des usages.

	~~7.3 — Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.~~ Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.	
Art. UM 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	~~Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être distantes de 4 mètres minimum.~~ ~~Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.~~ Sans objet.	Imposer une distance particulière entre deux constructions sur l'emprise du projet n'a pas de justification. La règle est supprimée afin de permettre la réalisation du projet d'extension de la gare SNCF en lien avec la création de la gare du Grand Paris Express.
Art. UM 12. STATIONNEMENT	12.2 Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire <u>à l'exception des extensions de bâtiments existants situés sur des terrains enclavés.</u>	Cette précision est nécessaire pour l'extension de la gare SNCF située sur un terrain enclavé.

Annexe 1 : Définitions

Hauteur au point le plus haut	C'est la hauteur d'une construction prise au point le plus élevé, y compris les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, ventilation, tourelle d'extraction) par rapport à tout point du terrain naturel considéré avant travaux. Dans le cas de terrain en pente et lorsque la pente excède 2 %, la hauteur sera calculée selon les modalités figurant sur le schéma ci-dessus « cote moyenne ». Les garde-corps non maçonnés ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.	Cette précision permet de clarifier le calcul de la hauteur.
Baie	Les portes pleines ne sont pas considérées comme des baies. Elles sont donc exclues des obligations de retrait figurant aux articles 7 et 8 de chacune des zones.	Cette précision donne la possibilité de créer des portes, à condition d'être pleines afin de préserver des vues, sans nécessairement respecter le retrait imposé à l'article 7.
Lucarne	Une lucarne constitue un élément de façade.	Cette précision permet d'appliquer l'article 7 sans ambiguïté afin de préserver des vues.

Annexe 4 : Tableau des emplacements réservés

II - EQUIPEMENTS PUBLICS					Modification
RÉFÉRENCE AU PLAN	DÉSIGNATION	EMPLACEMENT	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	
6	Équipement socio-culturel,	9, rue Sevin-Vincent	Commune	691 m ² environ	A supprimer : L'ensemble du secteur de projet est aujourd'hui propriété de la ville. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être. Sa suppression est par ailleurs nécessaire afin de laisser la possibilité de positionner un équipement ailleurs au sein du secteur. Cette suppression met fin à une erreur matérielle, cet emplacement étant affiché n°7 sur le plan et 6 dans le tableau annexé au règlement.
6 ~~7~~	Extension Hôpitaux	7, place Silly	Commune	122 m ² environ	A conserver
9	Équipement socio-culturel et de loisirs	Rue du Mont-Valérien	Commune	1-150 m ² environ	A supprimer : Les travaux de restructuration et d'extension du théâtre des Trois Pierrots ont déjà eu lieu et le foncier voisin n'est pas nécessaire. Cette suppression met fin à une erreur matérielle, cet emplacement étant affiché n°15 sur le plan et 9 dans le tableau annexé au règlement.

Les autres emplacements réservés, non mentionnés dans le présent dossier, sont conservés.

Les numéros de l'ensemble des emplacements réservés sont mis en cohérence entre le plan de zonage et le tableau.

Par ailleurs, il est ajouté les mentions suivantes concernant l'impact d'un emplacement réservé sur l'instruction des articles 9 et 13 du règlement :

C'est l'ensemble de l'unité foncière existante à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme qui est pris en compte. La partie concernée par l'emplacement réservé, bien qu'elle ne soit pas constructible, n'a pas d'incidence sur le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée ainsi que sur le calcul d'espaces verts requis.

VI. Modifications apportées aux annexes du PLU

Il s'agit de rajouter aux annexes du PLU :

- L'arrêté préfectoral portant inscription au titre des monuments historiques de la villa Dall'Ava (8 mars 2018 ou 22 mai 2018 [date indiquée dans l'arrêté de POLD portant mise à jour des annexes du PLU de Saint-Cloud]),
- L'arrêté préfectoral du 30 avril 2020 inscrivant au titre des monuments historiques la villa Eugénie :
 - Plan actualisé des servitudes : conservation du patrimoine naturel et culturel (Plan 1/3- janvier 2021).
 - Liste des servitudes d'utilité publique actualisée.
- Le règlement Local de Publicité intercommunal approuvé le 8 février 2021.
- L'arrêté préfectoral DCPAT n°2022-84 du 11 juillet 2022 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques d'inondations de la Seine dans les Hauts-de-Seine.
- L'arrêté préfectoral du 26 mai 2023 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département des Hauts-de-Seine.
- L'arrêté préfectoral du 13 mars 2024 portant création d'un nouveau secteur d'information sur les sols sur la commune de Saint-Cloud.

Documents à retirer dans le règlement écrit en vigueur pour le mettre dans les annexes obligatoires du PLU :

- Information relative aux canalisations de transport de matières dangereuses (fiche d'information relative aux risques et plan).

Documents à ajouter dans les annexes informatives :

- Le plan des périmètres de 500 mètres autour des gares et stations de transports en site propre.
- Le règlement de Changement d'usage
- Le décret n°2022-906 du 17 juin 2022 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux.