La Celle Saint-Cloud

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE LA CELLE SAINT-CLOUD

# RAPPORT DE PRESENTATION
# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**Arrêté le 18 octobre 2016**

**Approuvé le 13 juin 2017**

PIECE DU PLU

**1.1.**

Cittànova

# SOMMAIRE




## PARTIE A SITE ET SITUATION ..... 9

### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE ..... 11

1.2. La forêt habitée dans le cœur urbain de Versailles Grand Parc ..... 12

1.3. Une commune en limite de petite couronne parisienne ..... 13

### 2. LE CONTEXTE REGIONAL ET DEPARTEMENTAL ..... 15

2.1. La hiérarchie des documents supra-communaux ..... 17

2.2. Documents régionaux et départementaux ..... 18

2.2.1 Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) ..... 18

2.2.2 Les Plans et documents de référence sur l'environnement ..... 20

2.2.3 Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ..... 24

2.3. Le SDAGE Seine Normandie ..... 26

2.4. La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc ..... 27

2.5. Le Programme local de l'habitat ..... 28

### 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 29

3.1. Les objectifs de l'élaboration du Plan local d'urbanisme ..... 30

3.2. La procédure de l'élaboration du Plan local d'urbanisme ..... 31

# PARTIE B ANALYSE URBAINE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 33

## 1. LE SOCLE NATUREL ..... 35

**1.1. Les espaces boisés ..... 36**

**1.2. Le réseau hydrographique ..... 38**

**1.3. La topographie ..... 39**

**1.4. La géologie ..... 41**

1.4.1 Le sol et le sous-sol ..... 41
1.4.2 Les risques liés au sol ..... 42

**1.5. Un patrimoine culturel et naturel reconnu ..... 44**

1.5.1 Les protections patrimoniales réglementaires ..... 44
1.5.2 Des espaces de biodiversité inventoriés ..... 46
1.5.3 Le réseau Natura 2000 ..... 51
1.5.4. Les zones humides ..... 52

**1.6. Nuisance sonores, risques technologiques et sites et sols pollués ..... 53**

1.6.1 Les nuisancs sonores ..... 53
1.6.2 Les risques technologiques, industriels, sites et sols pollués ..... 56

**1.7. Développement durable et énergies renouvelables ..... 57**

1.7.1 Le rôle des collectivités territoriales ..... 57
1.7.2 L'adaptation au changement climatique ..... 58
1.7.3 La qualité de l'air ..... 59

## 2. Du village au domaine etendu de versailles....62

2.1. Le bourg....64
2.2. Les Gressets....67
2.3. Les Sablons....70

## 3. Le paysage urbain marque par le developpement du tissu pavillonnaire....72

3.1. Le développement de la villégiature aux origines des quartiers pavillonnaires (la Châtaigneraie, la Feuillaume et Saint-François d'Assise)....74
3.2. Une diversification des formes urbaines dans les années 70....79

## 4. Les ensembles collectifs : une reponse dynamique et planifiee a la croissance demographique....84

4.1. Quartier de Beauregard, le XXIème arrondissement de paris et le Petit Beauregard....87
4.2. Elysée I et II : un toit et quatre roues....92
4.3. Une centralité administrative et spatiale....97

## 5. Synthese....99

5.1. Des espaces naturels et boisés identitaires....100
5.2. 1955-1975 : une croissance rapide et une période de référence historique....101
5.3. Une commune polycentrique....103

# PARTIE C DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE ..... 105


## 1. UN POINT D'EQUILIBRE DEPUIS DEUX DECENNIES ..... 107

1.1. Une stabilité démographique par la stabilité du solde naturel et la réduction du déficit du solde migratoire ..... 108

1.2. Une structure de la population «classique» et stable ..... 110

1.3. Une commune attractive par son niveau d'offre en équipements scolaires ..... 111

1.4. Une commune familiale ..... 112

1.5. Un vieillissement de la population ..... 113

1.6. Une population de «pionniers» attachée à la commune ..... 114

1.7. Un potentiel d'accueil et de rotation dans le parc de logements existant important ..... 115

1.8. Des besoins en logement spécifiques pour les jeunes ménages ..... 117

## 2. ATOUTS ET CONTRAINTES D'UN PARC DE LOGEMENT DES ANNEES 1950-1975 ..... 119

2.1. Principales caractéristiques du parc de logements ..... 120

2.1.1 Un parc de logement majoritairement construit dans les années 1950-1975 ..... 120

2.1.2 Une forte proportion d'habitat collectif ..... 122

2.1.3 Des logements de grande taille ..... 123

2.1.4 Le modèle de la copropriété et du vaste domaine public largement développé ..... 124

2.2. De forts enjeux d'adaptation de ce parc de logements aux besoins contemporains en matière énergétique et d'accessibilité ..... 126

2.2.1 Des besoins en rénovation énergétique ..... 126

2.2.2 Des enjeux d'accessibilité des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite ..... 128

2.3. Des statuts d'occupation des logements diversifiés....129
2.4. Le parc de logement social....130
2.4.1 Offre et demande du parc locatif social, examen de la concurrence avec le parc locatif privé....130
2.5. Un marché immobilier sous pression....132
2.5.1 Le logement vacant....132
2.5.2 L'offre immobilière....133

3. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE POLYCENTRIQUE....137
3.1. Une commune résidentielle....138
3.1.1 L'emploi local marqué par l'emploi public, le commerce et les services....139
3.1.2 Une population aisée....141
3.2. De forts besoins en mobilité....142
3.2.1 Un territoire en frange de la petite couronne avec des modes de déplacement de la grande couronne....143
3.2.2 Des impacts sur le territoire communal....145
3.2.3 Des infrastructures de transport innervant le territoire et une densité de cheminements....147
3.2.4 Des enjeux à l'interface entre des questions de mobilité et du projet urbain....154
3.3. L'activité commerciale : la centralité en question....155
3.3.1 Différents contextes d'implantation des cellules commerciales....156

4. SYNTHESE....161
4.1. Des éléments facteurs de rupture....162
4.2. Des éléments facteurs de lien....163
4.3. Synthèse des enjeux du territoire....164

# PARTIE D CAPACITE DU TERRITOIRE ..... 165

## 1. CAPACITE DES RESEAUX ..... 167

**1.1. L'eau ..... 168**

1.1.1 L'eau potable ..... 168

1.1.2 L'assainissement ..... 170

**1.2. L'électricité ..... 171**

**1.3. Les déchets ..... 172**

**1.4. Les réseaux numériques et télécommunications ..... 173**

## TABLE DES SIGLES ..... 180

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le PADD ayant été débattu en conseil municipal, la commue de La Celle-Saint-Cloud a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1er janvier 2016.

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

**Article R 151-1 :**

«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.»

**Article R 151-2** : «Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

**Article R 151-3** : «Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée."

**Saisine de l'autorité environnementale concernant la procédure d'examen au cas par cas du PLU de La Celle-Saint-Cloud :**

En date du 1 mars 2016, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Suite à une demande de complément de la part des services de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (courrier en date du 22 avril 2016), la commune a fourni des compléments (le 28 juin 2016), notamment sur les points suivants : les choix retenus en matière de développement de l'habitat, les objectifs du PADD en matière d'habitat, le projet «cœur de ville» et les éléments de réponse du projet de PLU par rapport aux enjeux environnementaux.

Suite à ces compléments, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la commune de La Celle-Saint-Cloud en date du 9 septembre 2016.

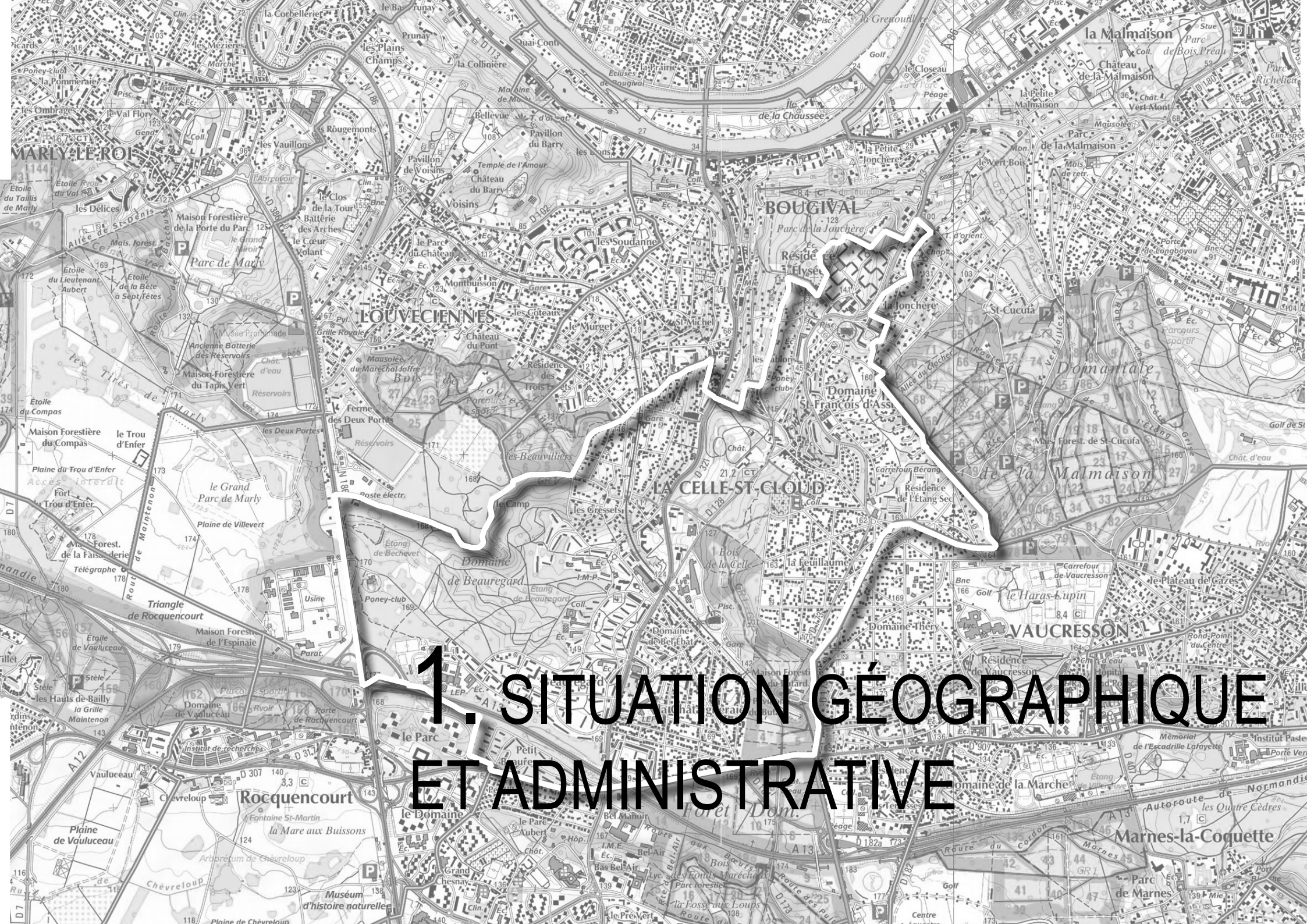
Cependant, la commune a décidé de compléter le rapport de justification du projet de PLU par la réalisation d'une évaluation environnementale afin de prendre en compte, en amont du projet toutes les composantes environnementales.

# PARTIE A
## SITE ET SITUATION

Cette partie a pour but d'expliquer le cadre dans lequel s'inscrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme. Il s'agit tout d'abord de décrire rapidement la situation géographique de la commune: son environnement préservé, sa situation en limite de petite couronne parisienne et sa place au sein de la Communauté d'Agglomération.

Dans un second temps, le contexte supra-communal et notamment les documents que le PLU doit prendre en compte sont exposés. Il s'agit de comprendre les politiques d'aménagement menées aux différentes échelles territoriales et d'appréhender leurs influences sur les projets à venir à La Celle Saint-Cloud.

Enfin, un rappel des objectifs de la révision du PLU est fait.




# 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

# 1.1 LA FORÊT HABITÉE DANS LE CŒUR URBAIN DE VERSAILLES GRAND PARC

Située dans la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines, la commune de La Celle Saint-Cloud couvre une superficie de 583 ha et compte, en 2012, 21132 habitants.

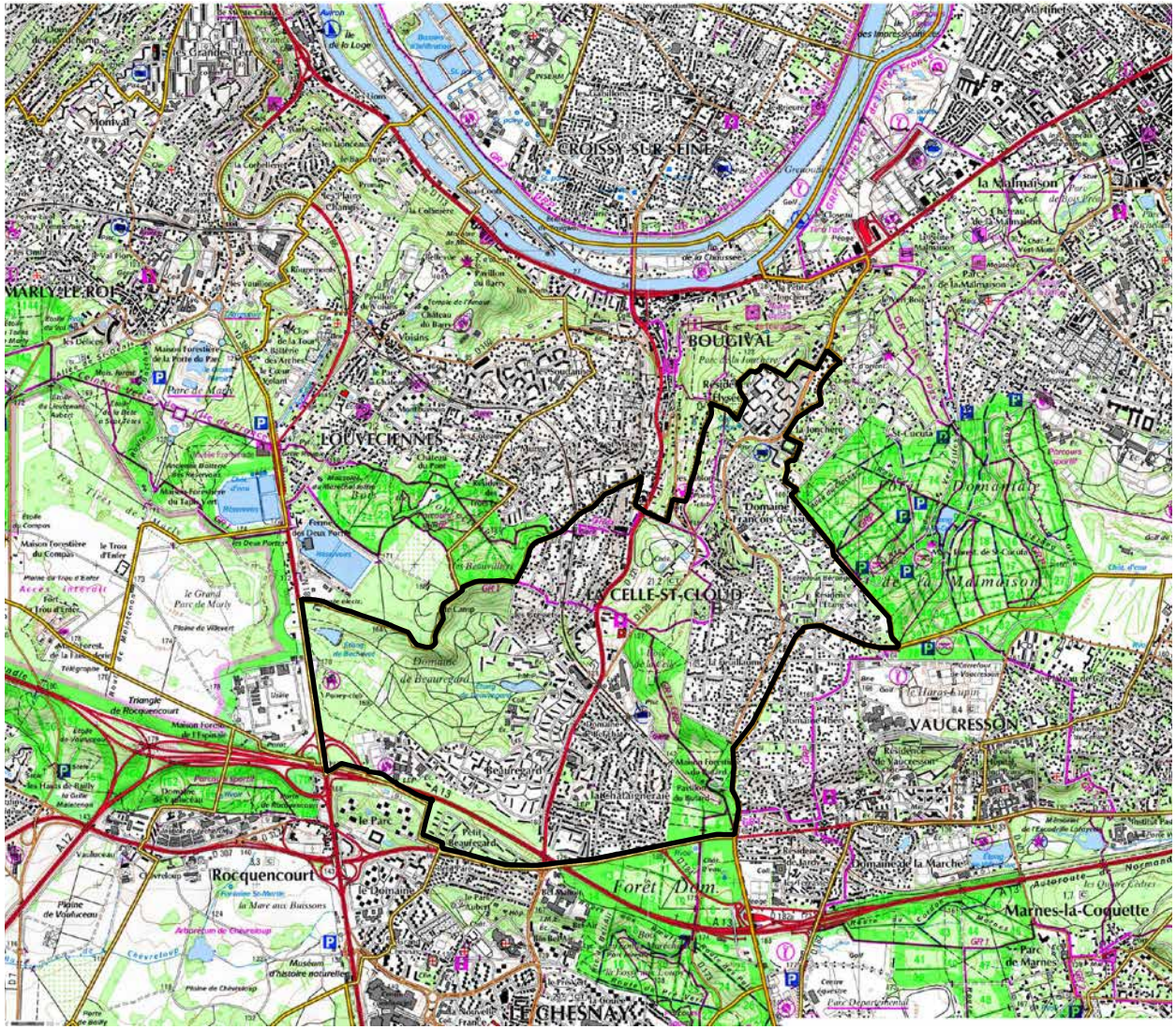
La Celle Saint-Cloud est située entre les boucles de la Seine au Nord et Versailles  au sud. Localisée à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, elle se situe également dans une aire d'environ 10 kilomètres de Nanterre/Paris-La-Défense, de Vélizy-Villacoublay et de 20 kilomètres du pôle urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines/Trappes qui constituent les principaux pôles d'emploi de proximité.

La commune se situe entre la Nationale 186 et l'A13. Elle est directement desservie par les infrastructures de transport magistrales (PDUIF). Elle est également traversée par la ligne de chemin de fer sur laquelle circule le train L (Paris Saint-Lazare / Saint-Nom-la-Bretèche).

Elle est également desservie par l'A86, en partie en souterrain.

Elle est limitrophe des communes de Bougival au Nord, Louveciennes à l'Ouest, Rocquencourt au Sud-Ouest, le Chesnay au Sud-Est, Vaucresson à l'Est et Rueil-Malmaison au Nord-Est.

La commune fait partie, depuis le 1er janvier 2014, de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.




*- La Celle Saint-Cloud - Fond de plan : IGN. Source: geoportail.fr*

# 1.2 UNE COMMUNE EN LIMITE DE PETITE COURONNE PARISIENNE

La Celle Saint-Cloud est située dans un environnement urbain dense mais la commune offre un cadre de vie préservé et privilégié. A quelques pas de la Seine, elle a conservé sur son territoire un patrimoine naturel essentiellement constitué de la forêt de Fausses-Reposes, du bois de Beauregard et du bois du Tournebride. La relation des Cellois aux espaces naturels a constitué depuis l'origine les motivations de l'installation sur la commune et une trame servant de base à l'organisation urbaine.

La commune appartient à la grande aire urbaine de Paris (zonage en aires urbaines de l'Insee 2010) ce qui signifie qu'elle fait partie d'un vaste ensemble de communes où 40 % au moins de la population celloise ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. A une échelle plus fine et selon l'INSEE, la commune est comprise entre autre dans la zone d'emploi de Saclay faisant partie d'un ensemble de 136 communes (Insee 2010). La zone d'emploi est l'espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

La Celle Saint-Cloud fait également partie de l'Unité Urbaine de Paris. La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Une dernière zone d'étude pertinente pour appréhender les influences qui se jouent sur la commune est l'échelle du bassin de vie. C'est le périmètre sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. La Celle Saint-Cloud appartient au vaste bassin de vie de Paris, interconnecté et composé de 564 communes.




*Unité urbaine de Paris et schéma régional de coopération intercommunale (04.03.15).*
*Source: IAU-IDF*



# 2. CONTEXTE RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL

# 2.1 LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

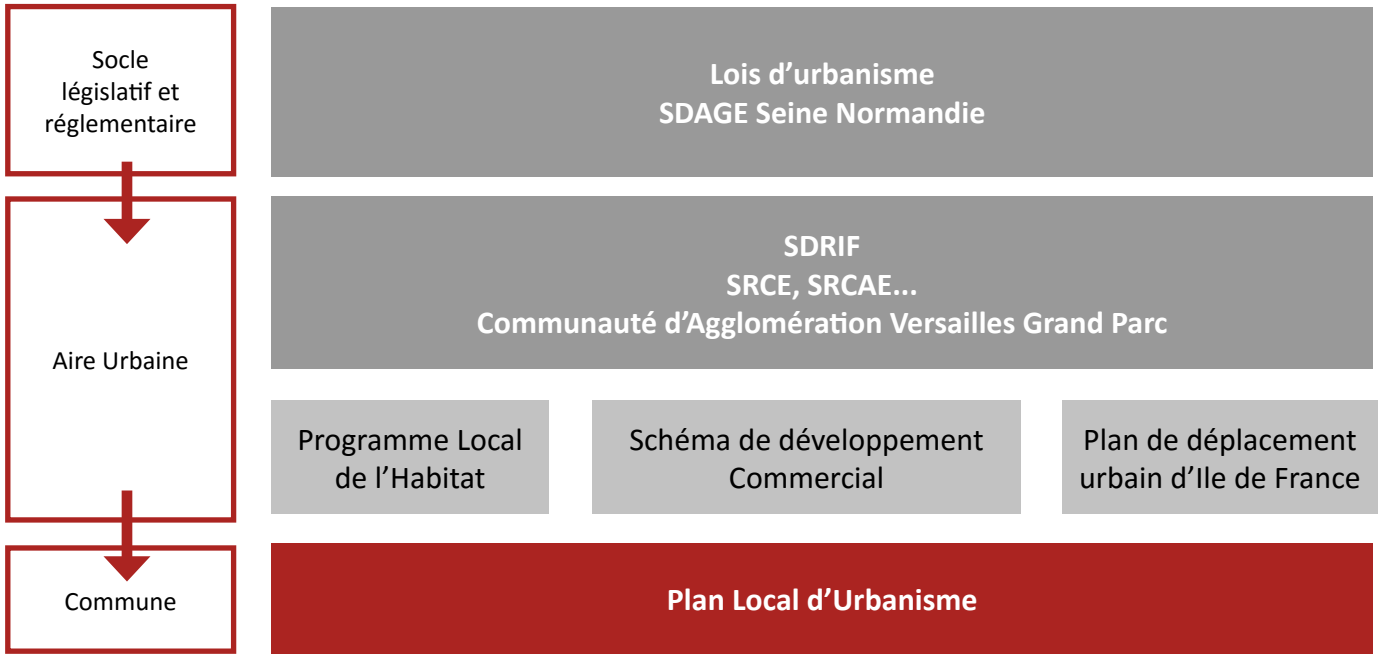
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) et conformément à l'Art. L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU de La Celle Saint-Cloud doit **être compatible** avec le *«Schéma Directeur de la région Ile-de-France»*, avec *«les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE».*

Conformément à ces mêmes références, le PLU de La Celle Saint-Cloud doit **prendre en compte** *« le Schéma régional de cohérence écologique», «Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics»*

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit **être compatible**, s'il y a lieu, avec les dispositions du *«Plan de Déplacements Urbains»* et du *«Programme Local de l'Habitat»*

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur :



# 2.2 DOCUMENTS RÉGIONAUX ET DÉPARTEMENTAUX

## 2.2.1. Le SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France

Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011) et le PLU devra être compatible avec ce schéma directeur. Le nouveau schéma directeur a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Il se décline en 3 axes, qui se composent chacun de plusieurs orientations:
AXE 1 : RELIER ET STRUCTURER
AXE 2 : POLARISER ET ÉQUILIBRER
AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER

La commune de La Celle Saint-Cloud prendra en compte les orientations générales de ce document de planification régionale au sein de son projet de PLU.
La Celle Saint-Cloud se situe en limite de petite couronne et est considérée comme une commune de «l'agglomération centrale» du SDRIF de 2013. Elle partage à ce titre des enjeux communs avec 414 communes de cette entité géographique.
A l'instar de l'ensemble des communes comportant au moins une gare, le développement choisi devra permettre une «densification des espaces d'habitat» et une «densification humaine» de l'ordre de 15%.

Les orientations du SDRIF prévoient pour la commune une mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares en cohérence avec des espaces boisés, des espaces naturels et des espaces de loisirs à valoriser et à préserver :

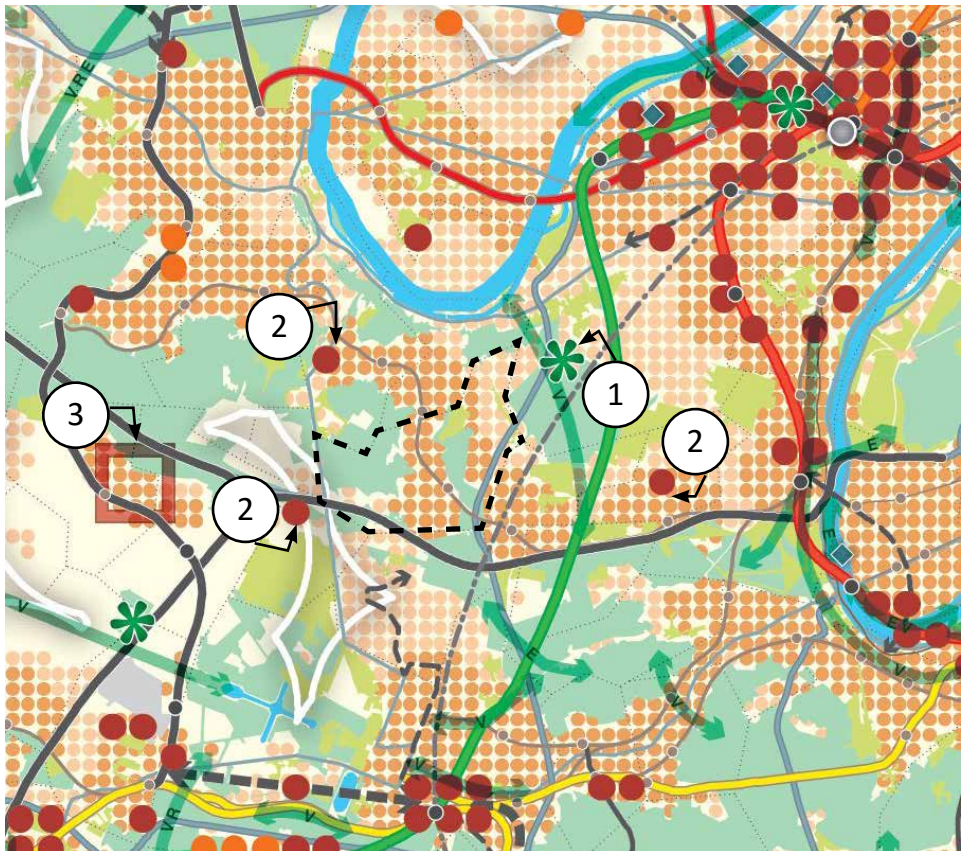





- La Celle Saint-Cloud au sein du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/

Des enjeux régionaux sont par ailleurs prévus par le SDRIF à proximité de la commune de La Celle-Saint-Cloud :

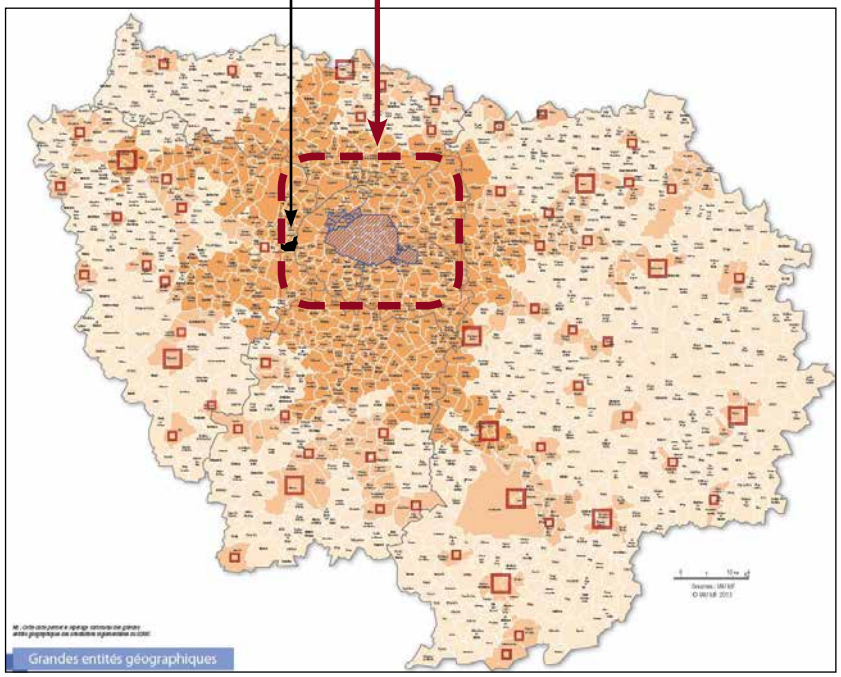
1. La préservation d'une liaison verte, à l'est de la commune de Rueil-Malmaison à Marnes-la-Coquette et la création d'un espace de loisirs à Rueil-Malmaison
2. Des secteurs à fort potentiel de densification sur les communes de Louveciennes, de Rocquencourt et de Garches
3. La centralité de Noisy-le-Roi à conforter




- Secteur de La Celle Saint-Cloud au sein du SDRIF -

**Coeur de métropole sens du SDRIF**

Commune de La Celle Saint-Cloud dans l'agglomération centrale




- La Celle Saint-Cloud au sein de l'agglomération centrale du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/

# 2.2.2. Plans et documents de référence sur l'environnement

## 2.2.2.1 LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

Il a été approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de la région Île-de-France le 14 décembre 2012.
Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

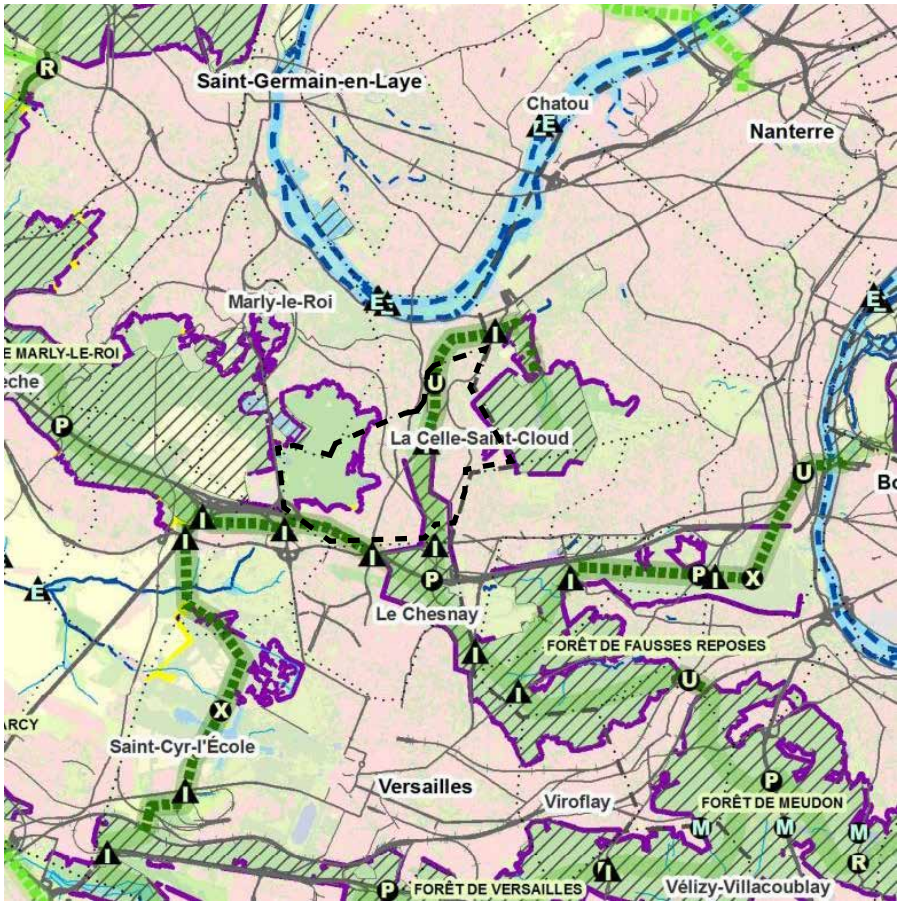
## 2.2.2.2 LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN (SRE)

Il constitue une annexe du SRCAE et a été approuvé par le Préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012.
Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. La commune de La Celle Saint-Cloud apparaît comme une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes, hormis le secteur sud-ouest où l'implantation d'éoliennes est possible sous réserve de la prise en compte de la sensibilité paysagère des ces zonages à l'appui d'études locales. (Volet B du SRE, Définition des zones favorables et liste des communes).

### 2.2.2.3 LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Il a été co-élaboré par l'État et la Région avec pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE a été approuvé par délibération le 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013.

La carte générale du SRCE d'Île-de-France permet dans une première approche d'identifier les principaux réservoirs de biodiversité, notamment la forêt de Fausses-Reposes et le bois de Beauregard. On observe une inégale fonctionnalité des corridors entre les réservoirs de biodiversité au sein de la matrice verte dû à l'impact des infrastructures terrestres de transport. Les éléments fragmentants principaux sont identifiables sur la cartographie, à savoir la D321 au nord et la D307 au sud.




*Les composantes de la Trame Verte et Bleue de La Celle Saint-Cloud. Source : SRCE*

**Légende :**

**Les réservoirs de biodiversité :**

→ La Forêt de Fausses-Reposes, séparant la commune en deux parties (est et ouest)

→ Le bois de Beauregard à l'ouest

→ En limite communale, la forêt domaniale de la Malmaison

**Les corridors écologiques :**

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

**Les obstacles et points de fragilité des corridors arborés :**

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Infrastructures fractionnantes

**Occupations du sol :**

Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha

La seconde carte générale du SRCE dresse les actions prioritaires à mettre en œuvre sur le territoire communal pour une meilleure fonctionnalité de la trame verte et bleue. Dans une approche globale, le territoire de La Celle Saint-Cloud est concerné par une action prioritaire sur la D128 pour résorber un obstacle à la fonctionnalité du corridor écologique reliant la forêt de Fausses-Reposes au bois de la Jonchère en passant par le bois de Tournebride et le parc du Château. En limite ouest de la commune, la N186 constitue une infrastructure majeure coupant la connexion entre le bois de Beauregard et le parc de Marly-le-Roi.

**Légende :**

**Les réservoirs de biodiversité à préserver :**

→ La Forêt de Fausses-Reposes

**Les corridors écologiques à préserver ou restaurer :**

Corridors de la sous-trame arborée à préserver

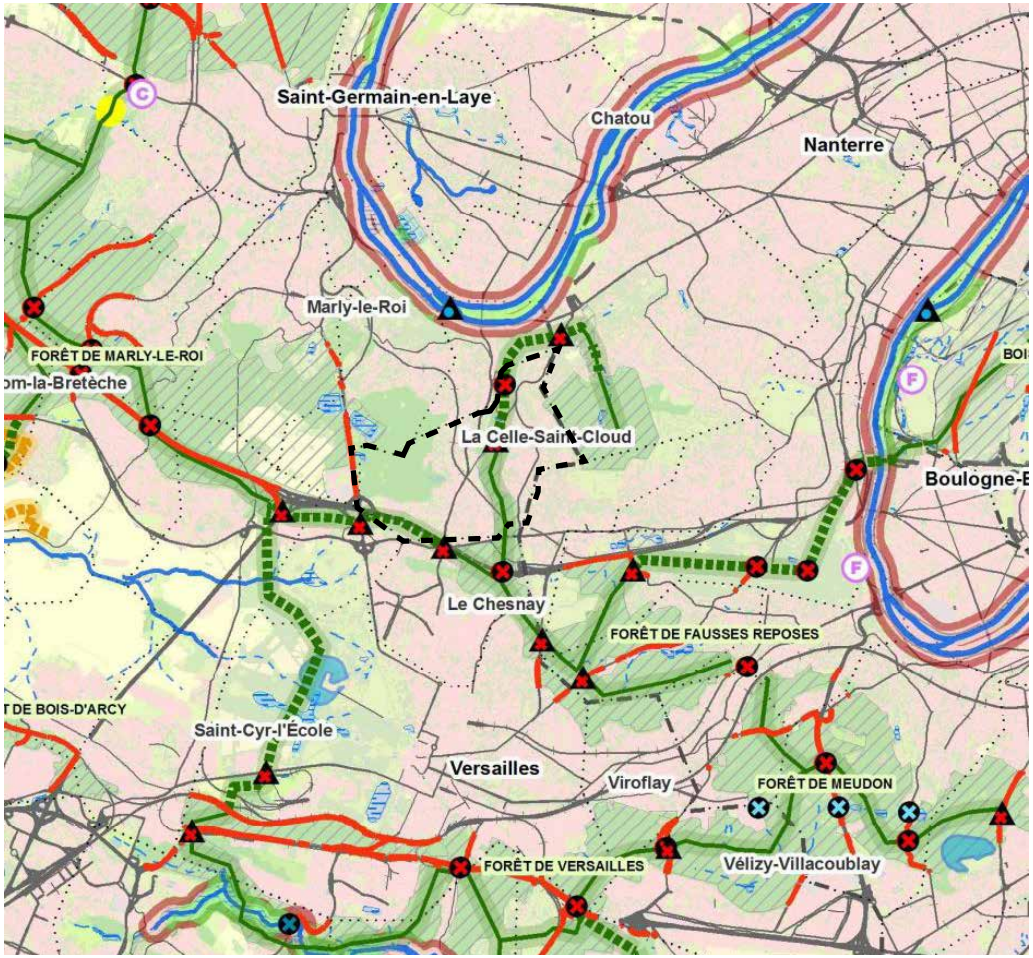
Corridors de la sous-trame arborée à restaurer

**Éléments fragmentants à traiter prioritairement :**

Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

Points de fragilité des corridors arborés




*Les composantes de la Trame Verte et Bleue de La Celle Saint-Cloud. Source : SRCE*

### 2.2.2.4 LE PLAN RÉGIONAL POUR LE CLIMAT (PRC)

Il définit une stratégie d'adaptation du territoire pour favoriser une transition progressive, réfléchie et planifiée.

### 2.2.2.5 LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ÎLE-DE-FRANCE (PPA)

C'est un outil de gestion de la qualité de l'Air. Il définit une zone sensible concernant les communes exposées aux dépassements des seuils limites de pollution de l'air. Il s'inscrit en complémentarité avec le PRQA, Plan Régional de Qualité de l'Air d'Île-de-France et le Plan de Déplacement Urbain.

### 2.2.2.6 LA GESTION DES DÉCHETS : LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS (PREDMA)

Chacun de ces documents d'orientation sont déclinés dans le présent rapport. Les grands enjeux ainsi que les points susceptibles d'affecter directement ou indirectement  le territoire communal y sont mentionnés.

## 2.2.3. Le Plan de déplacements urbains

Le PDU d'Ile-de-France a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France par délibération du 16 février 2012. Il est élaboré conjointement par l'État, la Région et le STIF. Il permet de planifier et de programmer de manière durable les objectifs en matière de déplacements des Franciliens.

Ses orientations portent sur:

→ La diminution du trafic automobile
→ Le développement des transports collectifs et/ou des moyens de déplacements économes et non polluants
→ L'organisation du stationnement sur le domaine public
→ Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

**Les trois grands objectifs du PDU d'IDF sont, dans un contexte de croissance globale de 7% des déplacements :**

→ D'atteindre une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs.
→ D'atteindre une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo).
→ De réduire de 2 % les déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

Au sein du PDUIF, la Celle Saint-Cloud fait partie de l'entité géographique de « l'agglomération centrale », qui correspond aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural, et reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Le PDUIF est appelé à être précisé localement dans le cadre de Plans de déplacements urbains. Un Plan local de déplacements a été élaboré par le Syndicat Mixte de Déplacements du Bassin de la Région de Versailles (SMBDRV) et approuvé en 2011. Il couvre un territoire un peu plus vaste que celui de Versailles Grand Parc puisqu'il intègre les villes des Clayes-Sous-Bois, du Chesnay et de Vélizy-Villacoublay, mais n'intègre pas la commune de La Celle Saint-Cloud qui n'était alors pas une commune membre de la Communauté d'Agglomération de VGP.

Le PLD poursuit trois objectifs :

- Faire évoluer le réseau de bus et renforcer le niveau de qualité de services (fréquence, amplitude, confort, accessibilité) ;
- Aménager un réseau cyclable structurant, adapté à l'environnement traversé, connecté aux itinéraires existants et programmé par les différentes collectivités ;
- Maîtriser les conditions de circulation générale, le stationnement, ainsi que le transport et la livraison des marchandises.



*Gare multimodale de La Celle Saint-Cloud.*



*Lq D321 une rupture E/O  dans la commune*

Les communes de l'agglomération centrale partagent des enjeux communs et des actions à mettre en œuvre afin de réaliser les objectifs définis par le PDUIF. Ces actions sont répertoriées par ordre de priorité. Cf. le tableau des actions concernant le territoire communal ci-dessous.

| Numéro | Quelles actions pour quels territoires ? | Agglomération centrale |
|---|---|---|
| 1.1 | Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture | |
| 2.1 | Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant | |
| 2.4 | Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé | |
| 2.5 | Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité | |
| 2.6 | Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs | |
| 2.7 | Faciliter l'achat des titres de transport | |
| 2.8 | Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo | |
| 2.9 | Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage | |
| 3/4.1 | Pacifier la voirie | |
| 3/4.2 | Résorber les principales coupures urbaines | |
| 3.1 | Aménager la rue pour le piéton | |
| 4.1 | Rendre la voirie cyclable | |
| 4.2 | Favoriser le stationnement des vélos | |
| 4.3 | Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics | |
| 5.1 | Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière | |
| 5.2 | Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable | |
| 5.3 | Encadrer le stationnement privé | |
| 5.4 | Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion | |
| 5.5 | Encourager et développer la pratique du covoiturage | |
| 5.6 | Encourager l'autopartage | |
| 6.1 | Rendre la voirie accessible | |
| 6.2 | Rendre les transports collectifs accessibles | |
| 7.3 | Améliorer l'offre de transport ferroviaire | |
| 7.4 | Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison | |
| 7.5 | Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises | |
| 9.1 | Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration | |
| 9.2 | Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires | |
| 9.3 | Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité | |
| ENV 1 | Accompagner le développement de nouveaux véhicules | |
| ENV 2 | Réduire les nuisances sonores liées aux transports | |

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire — L'action est à réaliser sur le territoire — L'action n'est pas territorialisée

*Source : PDUIF*



*Source : Géoportail, PDUIF*

Vue aérienne de La Feuillaume :
Les formes urbaines peu denses et/ou monofonctionnelles de la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle, historiquement conçues pour la voiture sont peu favorables au vélo ou à la marche comme mobilité quotidienne et ont une desserte en transport en commun difficile à organiser.





Problématique du stationnement illustrée à la Châtaigneraie, à la fois concernant le quartier pavillonnaire et le centre commercial.

# 2.3 LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Introduits par la loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, modifiée par la loi du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, dite loi LEMA, les SDAGE ont été mis en place pour chaque bassin versant ou groupement de bassins fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 révisé a été arrêté par arrêté publié au JO en date du 20 décembre 2015, rendant sa mise en œuvre effective à partir du 1er janvier 2016. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants:

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

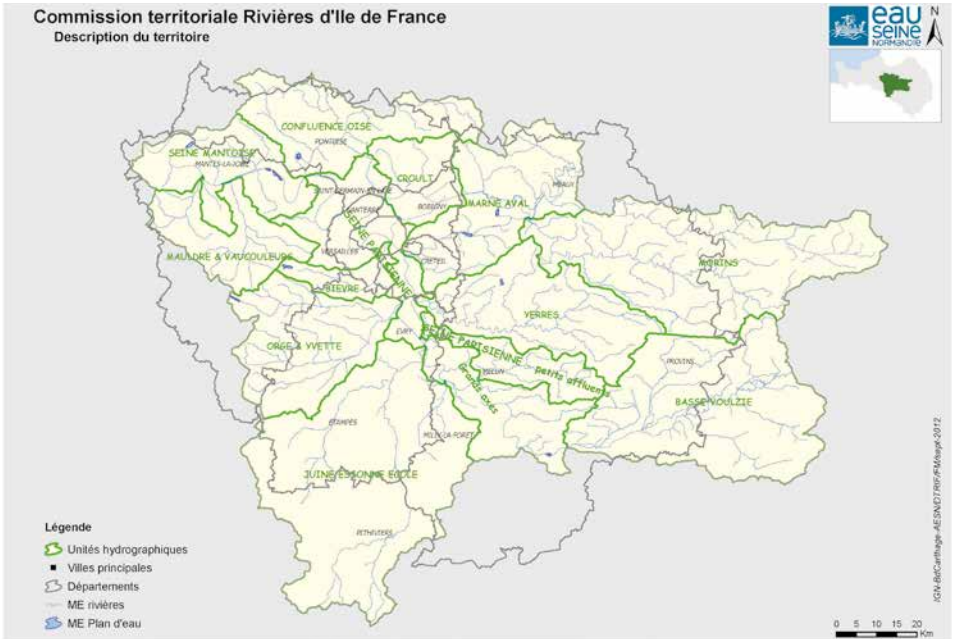
Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers :

*Levier 1.* Acquérir et partager les connaissances

*Levier 2*. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire on notera notamment la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets) [*DEFI 1 / Orientation 2*].

Le SDAGE a mis en place un programme de mesures 2016 - 2020 qui se décline par unité hydrographique. La commune de La Celle Saint-Cloud fait partie de l'unité hydrographique de la Seine Parisienne.




Source: http://www.eau-seine-normandie.fr

La commune ne fait partie d'aucun Schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Elle se situe en limite nord du SAGE de la Mauldre.

# 2.4 LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VERSAILLES GRAND PARC

La commune de La Celle Saint-Cloud est membre de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc depuis le 1er janvier 2014.
Le 1er janvier 2010, la Communauté de Communes de Versailles est devenue Communauté d'agglomération. Elle est composées aujourd'hui de 18 communes.

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière :

- **De développement économique :** Accompagnement des jeunes entreprises, implantation de nouvelles entreprises, développement et modernisation de l'offre d'accueil, soutien à l'innovation, animation du tissu économique et relation avec les entreprises
- **D'aménagement de l'espace communautaire :** à travers les grands projets et le développement des transports tout en respectant le cadre de vie. Sont concernés en tout premier lieu la plaine de Versailles, secteur agricole et touristique classé au titre de l'environnement, ainsi que le plateau de Satory, territoire d'innovation en devenir au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris Saclay.
- **De déplacements :** intervention sur le réseau de bus en partenariat avec le STIF, accompagnement des projets de transports collectifs ferrés, amélioration de la qualité des parcs de stationnement et réalisation des aménagements cyclables; équipements dédiés aux sports de pleine nature (pistes de VTT, de courses pédestres…); réalisation en 2011, d'un schéma directeur de 90 kms de pistes cyclables afin de promouvoir les circulations douces.
- **D'équilibre de l'habitat** : Définition d'un Programme local de l'habitat, subventions aux bailleurs sociaux, facilitation de la réhabilitation du parc existant, augmentation du niveau de production de logements afin de favoriser les parcours résidentiels.
- **De politique de la ville :** le soutien aux trois missions locales intercommunales (Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles) et la prévention de la délinquance par la mise en place d'un système de vidéoprotection intercommunal.
- **De protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie:** la gestion des déchets (collecte et traitement des déchets - les tonnages collectés à La Celle Saint-Cloud sont traités par le SITRU; prise en charge des points d'apport volontaire; information et sensibilisation; gestion des déchetteries; promotion du compostage); maîtrise de la demande énergétique; Lutte contre la pollution de l'air; gestion des nuisances sonores.
- **De gestion d'équipements culturels et sportifs :** Cinq conservatoires et écoles de musique; équipements dédiés aux sports de pleine nature
- **D'approvisionnement en eau potable :** la gestion de l'eau potable est déléguée à deux syndicats : le SEDIF et le SMGSEVESC
- **D'aires d'accueil des gens du voyage :** les schémas départementaux de l'Essonne et des Yvelines couvrent la période 2012- 2018. Ils ne prévoient la création de 102 places d'accueil et aucune place en aire de grand passage. Les 24 premières places verront le jour en 2015 sur la commune de Jouy-en-Josas.

# 2.5 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'ancienne Communauté de Communes des Coteaux de Seine a élaboré un Programme local de l'habitat dont les orientations et les actions ont été planifiées pour la période 2011-2016.

Le principal objectif du schéma est de viser un niveau de construction neuve de logements permettant de répondre aux besoins socio-démographiques locaux :

- Liés à l'atteinte du « point mort » démographique (aux seuls besoins de la population en place);
- Liés à l'objectif de permettre une croissance démographique modérée.

Les principaux objectifs quantitatifs du PLH sur La Celle Saint-Cloud sur la période 2011-2016 sont :

- De permettre la construction de 265 nouveaux logements, dont 165 logements sociaux (soit 62% du total);
- De créer 90% de ces logements en logements collectifs;
- De conventionner les logements du parc existant à hauteur de 578 logements.

A mi-parcours, entre 2011 et 2013, 128 logements ont été autorisés (données Sit@del) dont 86% de collectifs et 224 logements ont été conventionnés.

*Avenue Corneille, 27 logements sociaux (PLS) de l'OPIEVOY, faisant partie des objectifs de production de logements du PLHi.*



*Construction neuve, la Châtaigneraie. En moyenne 5 logements/an sont prévus par le PLHi en maisons individuelles par particuliers*



*Sente du Gui, Beauregard. Construction neuve faisant partie des objectifs du PLHi. 17 logements sociaux de la SIEMP (PLAI et PLUS)*





# 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

# 3.1 LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le 4 novembre 2014, la commune de La Celle Saint-Cloud a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont de :

- Protéger et valoriser le **cadre de vie**,
- Mettre en valeur le **patrimoine naturel, architectural, et paysager** de la Celle Saint-Cloud,
- **Maîtriser le développement urbain** en respectant l'**équilibre de chacun des quartiers**,
- Accompagner la **création d'un cœur de ville** renforçant le **lien entre les quartiers**,
- Permettre la **diversification durable de l'offre de logements** afin de **favoriser le parcours résidentiel** des Cellois et de répondre aux **objectifs de la loi en matière de logement social**,
- **Faciliter les déplacements** intra et extra urbains en améliorant l'offre de transport en commun et en **développant les circulations douces et les voies piétonnes**,
- Favoriser le **développement des commerces et de l'activité économique**,
- **Intégrer une approche environnementale** visant à prendre en compte les enjeux énergétiques,
- Mettre en adéquation le droit local de l'urbanisme avec les **prescriptions supra-communales** en vigueur.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

**Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :**

*(...) Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

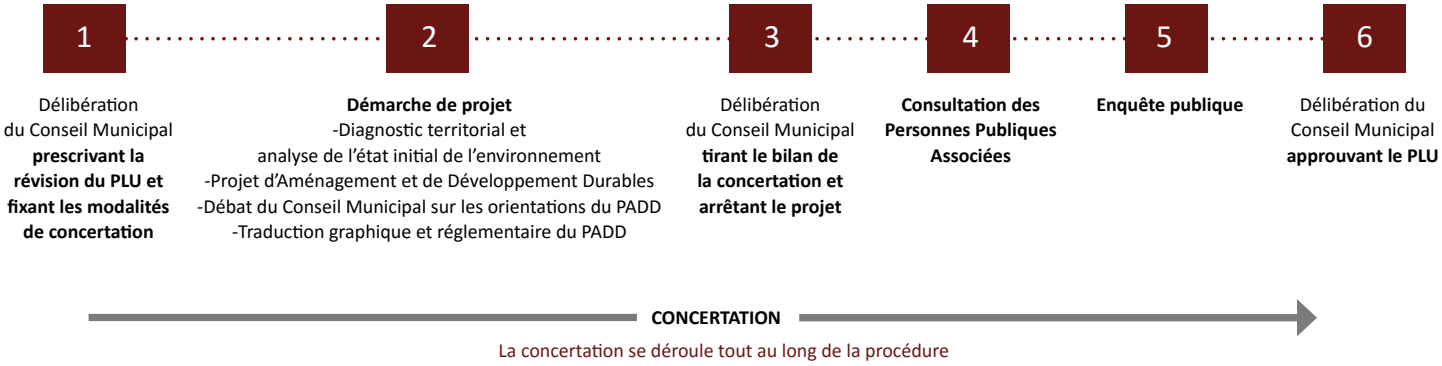
*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

# 3.2 LA PROCÉDURE DE L'ÉLABORATION DU PLU




## 3.3.1. Le contenu du PLU

Le PLU comprend :

• Un rapport de présentation, il comprend un diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement accompagné d'une évaluation environnementale, l'ensemble des justifications du projet de PLU.

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

• Des orientations d'aménagement et de programmation

• Le règlement et ses documents graphiques qui sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ;

• Les documents techniques annexes concernant notamment :
- Les réseaux publics,
- Les servitudes,
- Les emplacements réservés.

Le présent document constitue le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme de La Celle Saint-Cloud qui, conformément à l'article L.151-4, se constitue ainsi :

*«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière*

*de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*
*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

L'objectif du rapport de présentation est de réaliser un état des lieux du territoire de La Celle Saint-Cloud en analysant les différentes composantes (habitat, déplacements, environnement...). Cet état des lieux doit mettre en évidence les atouts mais également les dysfonctionnements de la commune; il s'agit d'identifier les enjeux afin d'y apporter des réponses par la suite.

Le rapport de présentation a également pour but d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU, en respectant au mieux les enjeux environnementaux du territoire.

*Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'évaluation de l'enjeu que représente les thématiques abordées tout au long de l'état initial de l'environnement figure sous ces symboles :*

ENJEU

△ Faible

△ Moyen

▲ Fort

*Ils trouveront réponses dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU.*

# PARTIE B

## ANALYSE URBAINE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie conduit à la fois une analyse de l'environnement physique du territoire et une analyse paysagère et historique du développement urbain.

Le travail de terrain et les premières analyses (statistiques, spatiales et temporelles) ont permis de dégager trois grandes clés de lecture du développement du territoire :

- Un socle naturel qui a déterminé les installations humaines sur la commune, notamment par la présence de bois (tradition de chasse seigneuriale) et par des terres autrefois fertiles où s'étaient installées des pépinières alimentant le château de Versailles. De la commune royale à aujourd'hui, le rapport à la nature et au socle naturel s'est modifié mais reste une composante essentielle de l'organisation urbaine qui fait de La Celle Saint-Cloud aujourd'hui une «forêt habitée» à quelques encablures de Paris

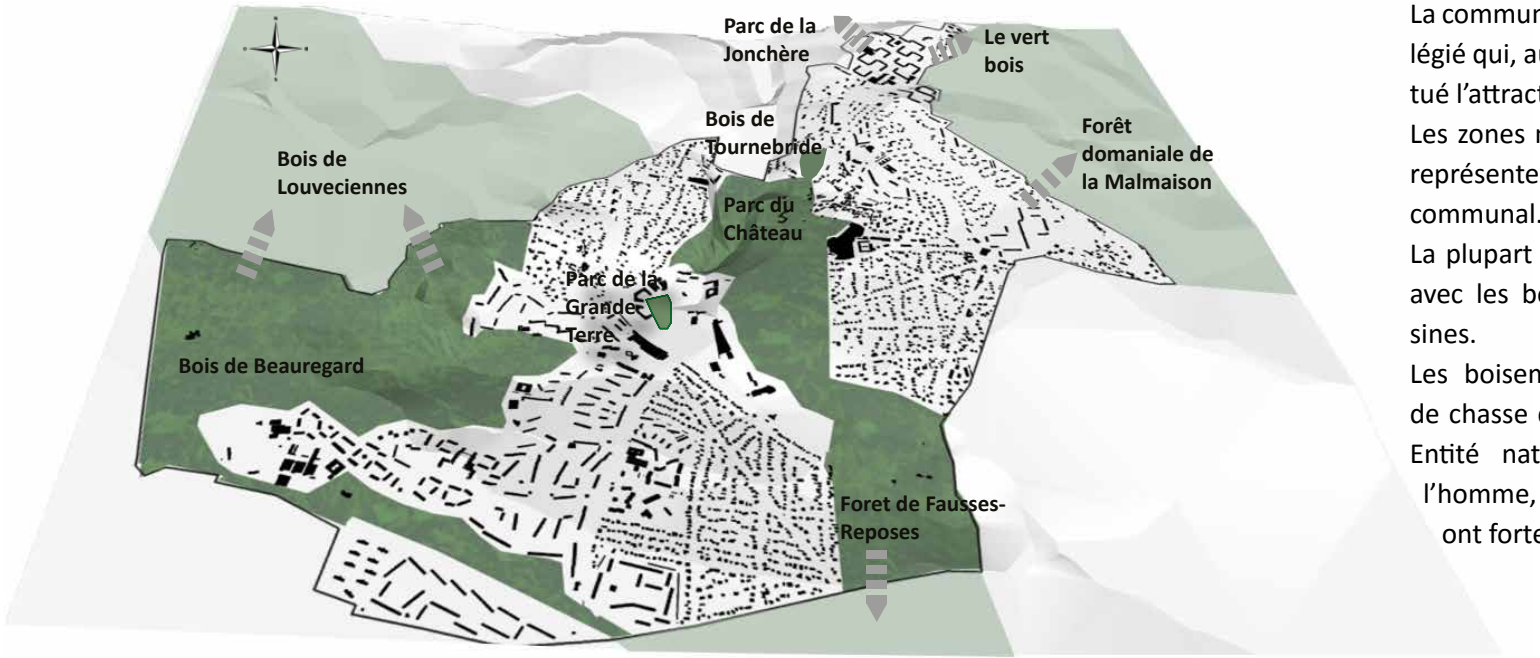
- Un développement démographique soutenu, concentré sur deux décennies qui a fortement marqué le paysage urbain. La période des années 1955 - 1975 est d'abord regardée sous l'angle d'une analyse urbaine, typo-morphologique et patrimoniale des secteurs concernés.

- Une histoire urbaine qui s'est sédimentée au fil des siècles pour faire de la commune, une ville polycentrique composée de dix quartiers distincts qui peuvent cependant être réunis en trois grandes typologies. Ces typologies de quartier constituent le plan de l'analyse urbaine proposée dans cette Partie B.



# 1. LE SOCLE NATUREL

# 1.1 LES ESPACES BOISÉS




*Les principaux espaces boisés de la commune et leur lien aux boisements des communes voisines. Source : Géoportail, IGN.*

La commune dispose d'un cadre naturel privilégié qui, au fil de l'histoire, a toujours constitué l'attractivité de la commune.

Les zones naturelles (bois,jardins et étangs), représentent 35% de la surface du territoire communal.

La plupart des espaces boisés est en réseau avec les bois et forêts des communes voisines.

Les boisements ont constitué le territoire de chasse du Domaine étendu de Versailles.

Entité naturelle largement façonnée par l'homme, les espaces boisés de la commune ont fortement évolué au fil des siècles.







*L'étang de Beauregard (Photo de gauche), le Bois de la Jonchère (Photo du milieu) et la forêt de Fausses-Reposes à la Châtaigneraie (Photo de droite)*

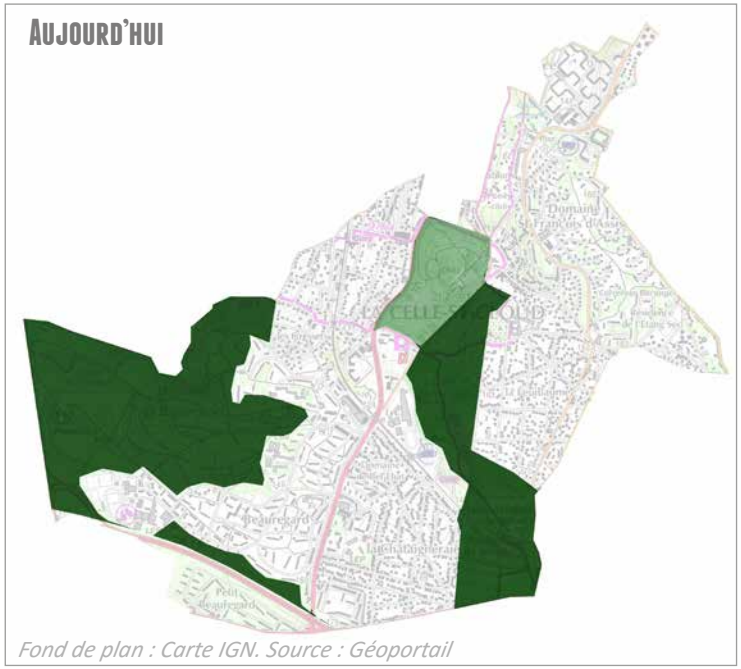
**Chaque quartier de la commune est bordé par un bois; chaque habitation se situe à moins de 10 minutes à pied d'un espace boisé accessible.**

Les perméabilités avec la forêt depuis ces quartiers peuvent être renforcées et valorisées par des liens visuels (perspectives, points de vues) et/ou physiques (cheminements). Les boisements constituent à la fois le socle du cadre de vie communal mais aussi de son patrimoine.

Cette proximité aux bois pose également l'enjeu du traitement et de la préservation des lisières de forêt. Les orientations du SDRIF précisent qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le PLU a en charge la délimitation du Site Urbain Constitué (SUC).




*Fond de plan : Carte d'Etat Major. Source : Géoportail*




*Fond de plan : Carte IGN. Source : Géoportail*



*Allée de châtaigniers peinte par Sisley à La Celle Saint-Cloud, 1865*



*Châtaigniers du bois de Tournebride*

Depuis le début du XIX$^{ème}$ siècle, l'évolution des espaces boisés est la résultante de l'action anthropique, sous le double effet de la protection des espaces et de l'extension des surfaces urbanisées.

Le bois de la Celle a fait place aux quartiers de la Feuillaume et de la pointe Feuillaume. La Châtaigneraie et le Petit Beauregard se sont également développés sur une surface boisée. Le Bois de Beauregard a été conservé et renforcé par la logique d'organisation du domaine de Beauregard. Les termes de la donation du domaine garantissent la pérennité de ce bois par ailleurs protégé.

Le développement de ces quartiers en lieu et place de bois raconte le rapport à la nature qui a présidé à l'installation de nouveaux habitants sur la commune, en recherche de proximité à la nature. Ce lien se retrouve aujourd'hui dans l'environnement fortement boisé des parcelles et des quartiers.

## SYNTHÈSE

- Un territoire sur lequel les zones naturelles (bois, jardins et étangs) représentent 35% de la surface du territoire communale.
- Enjeu de valorisation des liens visuels et physiques entre la forêt et les quartiers, et enjeu de traitement de la préservation des lisières des forêts.

***Évolution prévisible du territoire***

Sans planification, les espaces boisés et notamment les lisières pourraient être fragilisé par une artificialisation non maîtrisée.

# 1.2 LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le paysage de la commune est encore aujourd'hui fortement marqué par l'ancien vallon de La Drionne. Ce cours d'eau qui du Butard va se jeter dans la Seine à Bougival crée un relief accidenté et tranche le plateau du Sud au Nord. Le cours de la rivière traversant la commune et les multiples résurgences qui ont irrigué les pentes ont favorisé l'activité agricole importante du Moyen-Age jusqu'à l'Ancien-Régime.

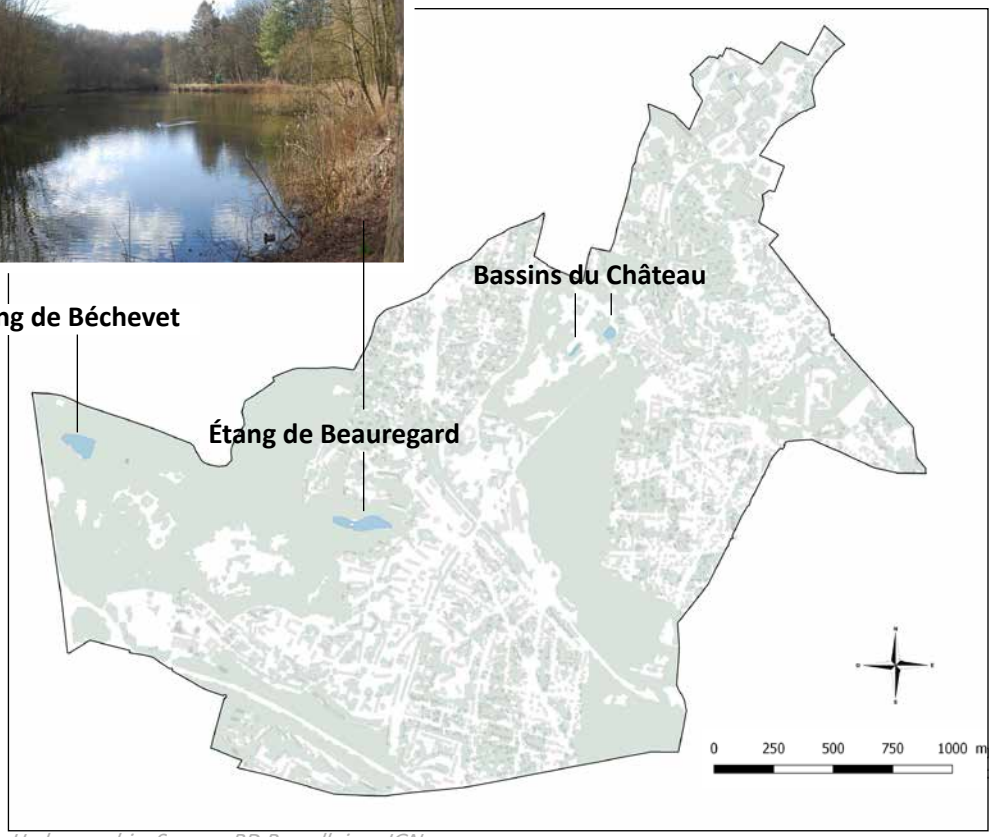
Aujourd'hui, les surfaces en eau sont :
- L'étang de Béchevet
- L'étang de Beauregard
- Les bassins du Château de La Celle.

Ce sont des étangs permanents et artificiels.

Un petit patrimoine lié à l'eau s'illustre également au jardin du lavoir.








*Hydrographie. Source: BD Parcellaire - IGN*

## SYNTHÈSE

- Un réseau hydrographique marquant le territoire, notamment par l'ancien vallon de la Drionne qui crée une relief accidenté. On note la présence aujourd'hui de deux étangs et un bassin.

***Évolution prévisible du territoire***

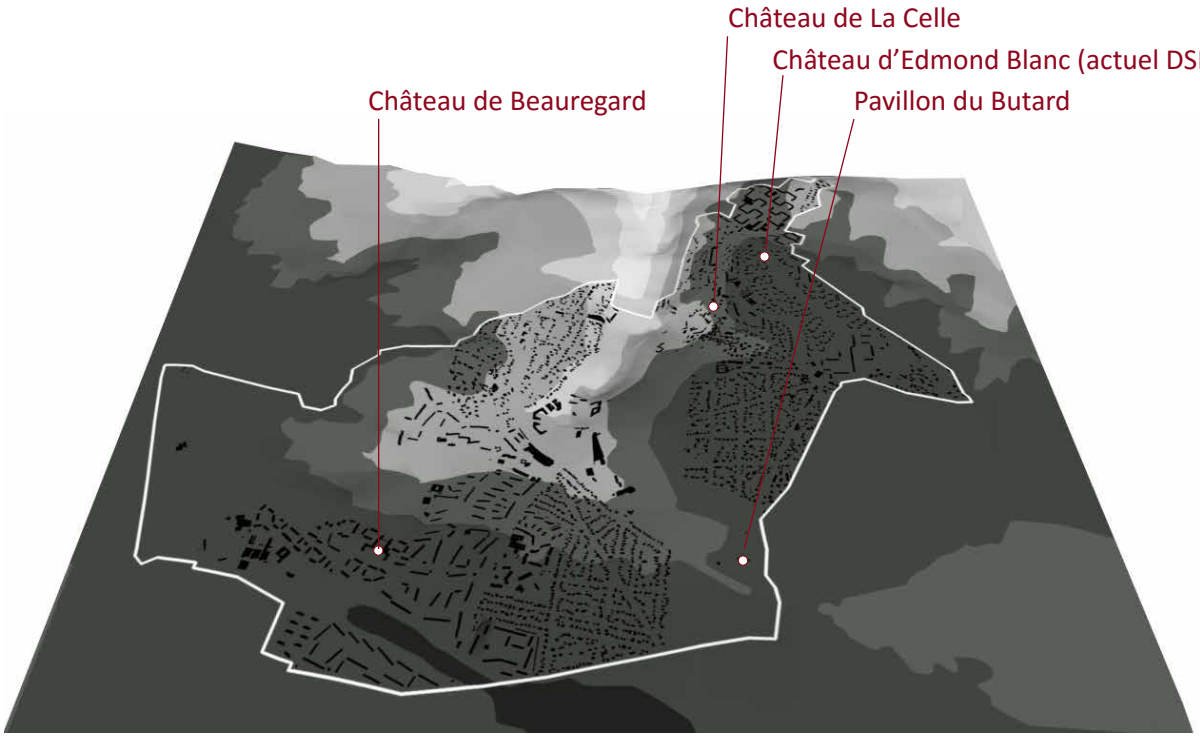
Sans planification, le patrimoine lié à l'eau pourrait être menacé.

# 1.3 LA TOPOGRAPHIE

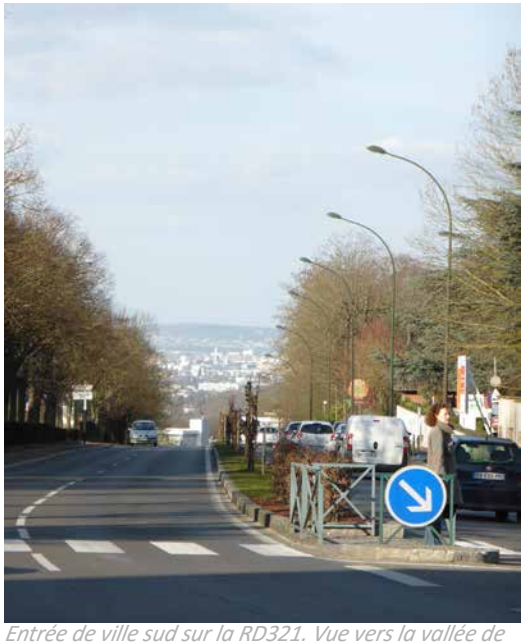
Le relief de la commune, accidenté et relativement marqué, naît de l'ancienne vallée de la Drionne aujourd'hui comblée.

L'altimétrie varie de 68 mètres au point le plus bas au nord de la commune, en contrebas du quartier des Sablons à 179 mètres au point le plus haut, en entrée de ville sud de la commune. La composition de ce relief ménage un vaste point de vue depuis la RD321 vers le Nord de la commune et la vallée de la Seine créant ainsi un fort enjeu paysager en entrée de ville sud. Cette perspective est d'autant plus notable que peu de points de vue sont révélés sur la commune du fait de la forte présence boisée.

Historiquement, les points hauts culminants ont constitué les lieux d'implantation stratégiques pour les châteaux et pavillon de chasse.




*Le socle topographique. Localisation des châteaux et pavillon de chasse. Source: IGN*



*Entrée de ville sud sur la RD321. Vue vers la vallée de la Seine.*



*Le relief des Gressets est perceptible depuis l'espace vert du pôle administratif où le quartier apparaît comme un bois habité. Cette perspective ménage une vue sur le Château du Camp à Louveciennes.*

Les points de vue lointains sont démultipliés sur le quartier de Beauregard. Le domaine, situé en hauteur dispose de nombreuses vues vers la vallée de la Seine et le nord de la commune.

Les Gressets sont à la fois visibles depuis les points hauts de la commune (le bourg, Beauregard) et les espaces dégagés (Centre) et disposent également de quelques vues dégagées.

Au bout de sentes piétonnes qui partent du bourg pour relier les quartiers de La Jonchère et de Saint-François d'Assise, des vues lointaines s'offrent vers l'ouest et le nord-ouest, au-delà de la commune.

Le point haut du Domaine de Saint-François d'Assise est le lieu d'installation du château d'Edmond Blanc. Il offre une vue vers Bougival et la vallée de la Seine.

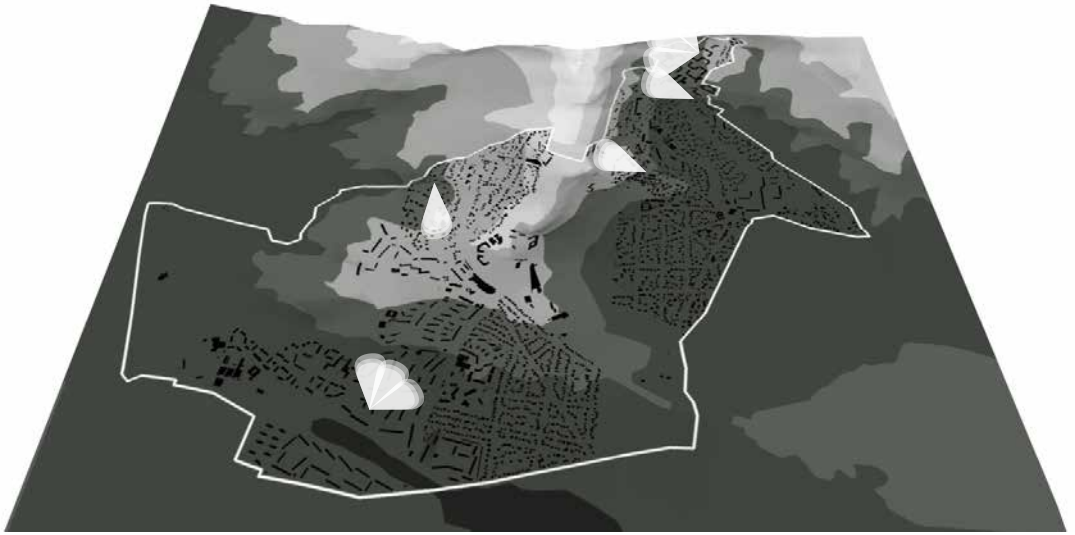
Le quartier d'Elysée II, en promontoire sur la Colline de la Jonchère connaît un bâti élevé (R+4 à R+5) offrant aux habitants des points de vues lointains.



*Le bourg, vue vers l'ouest*



*Saint-François d'Assise, vue vers l'Ouest*



*Le socle topographique. Principaux cônes de vue ménagés par le relief. Source: IGN*



*Beauregard, vue vers le Nord*

## SYNTHÈSE

- Un territoire au relief accidenté et relativement marqué par l'ancienne Vallée de la Drionne. On note une altimétrie variant de 68 mètres à 179 mètres engendrant de nombreux dégagements visuels.

***Évolution prévisible du territoire***

Sans planification, les cônes de vues présents sur la commune pourraient être menacés. L'urbanisation pourrait par ailleurs venir fragiliser le socle topographique en effectuant des modifications de relief importantes.

# 1.4 LA GÉOLOGIE

## 1.4.1. Le sol et le sous-sol





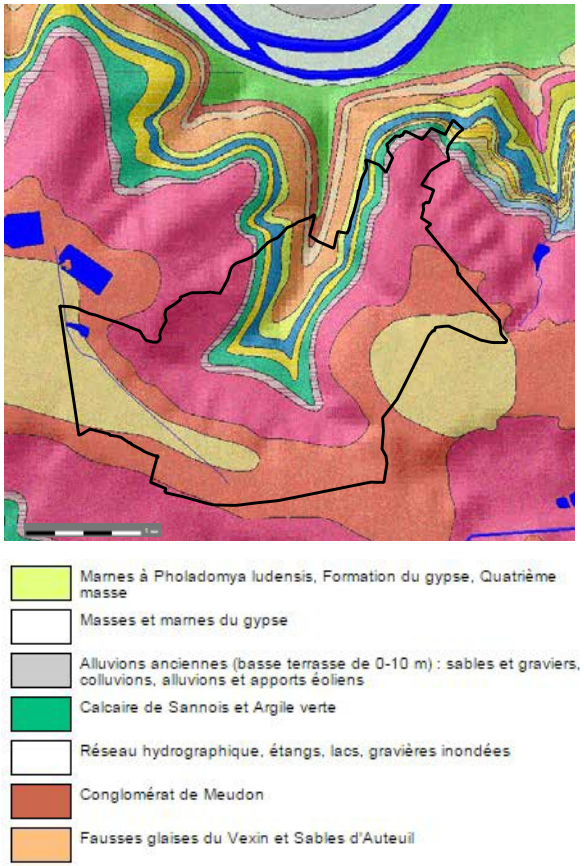




Le territoire de La Celle Saint-Cloud est constitué par un plateau culminant à 162 mètres, creusé par le vallon de la Drionne selon une orientation générale Ouest/Nord-ouest. La vallée de la Drionne, aujourd'hui comblée, a déterminé la nature sableuse et limoneuse des sols et des sous-sols sur la commune.

La marne, le calcaire, la craie et l'argile sont constitutifs de la matière des sols et se retrouvent dans l'architecture traditionnelle, se lisent sur les murs et dans les toitures : modénatures en façade en pierre calcaire, pierre de taille calcaire en chaînage d'angle, enduits chaux, briques de sable, tuile, etc. L'architecture du vieux bourg offre de nombreux exemples de ces matériaux et de leur mise en œuvre (cf. photographies).



# 1.4.2. Les risques liés au sol

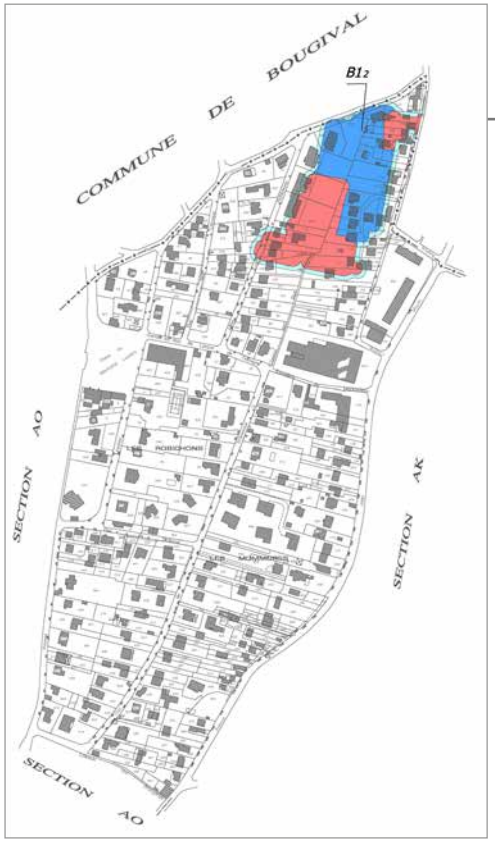
**Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains :**

La commune de La Celle-Saint-Cloud est concernée par la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de Terrain (PPRMT) lié aux cavités /fronts rocheux, approuvé le 29 octobre 2015 (AP n°SE-2015-000376).

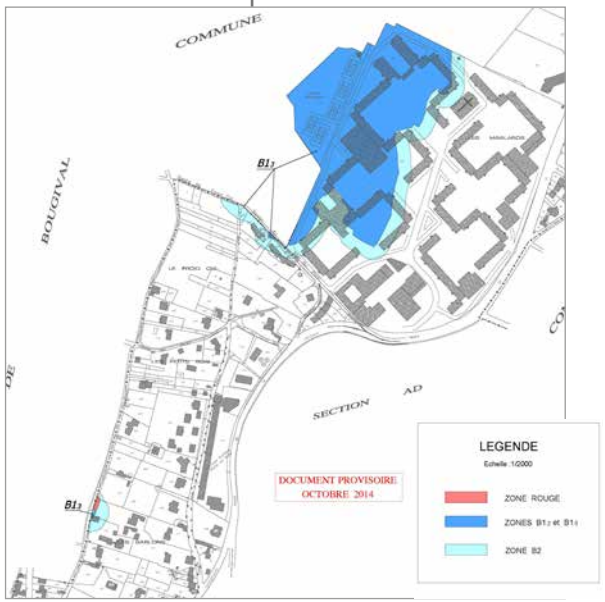
Le PPRMT répertorie les risques liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie.
Ces risques concernent une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère.

D'anciennes carrières de chaux grasses se situaient dans le quartier des Gressets, aux Billoises, sous les Robichons, à proximité de la gare de Bougival. On extrayait de la glaise aux Montmorts.

Cette activité occupa jusqu'à 200 ouvriers. Elle a cessé après l'effondrement des carrières en 1871 et la construction du chemin de fer en 1884. (Source Mérimée)

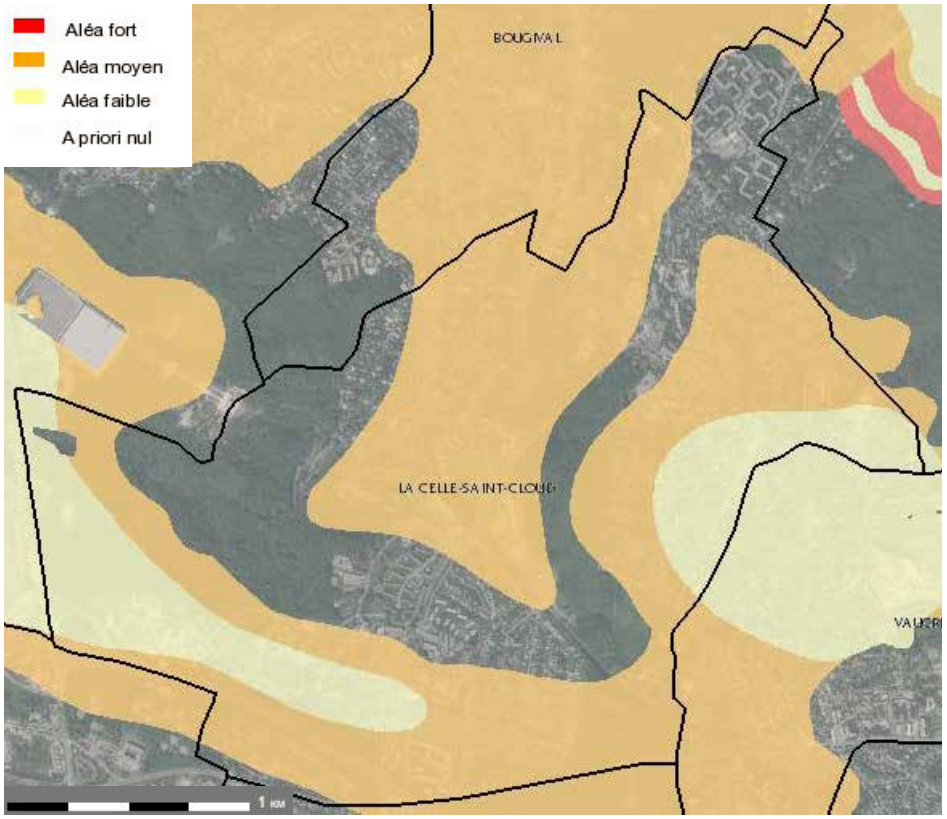




**Le risque retrait-gonflement des argiles :**

En raison des formations géologiques présentes, certaines parties du territoire de la commune sont soumises à des phénomènes de retrait gonflement des sols argileux. Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions. La commune est concernée par des aléas faibles et moyens. Le PLU devra tenir compte de cet élément dans le cadre de ses orientations d'aménagement et dans les secteurs à densifier. En effet, le phénomène de dilatation que connaît l'argile peut avoir des conséquences importantes lors de périodes de sécheresse sur les bâtiments à fondations superficielles notamment.
Le risque moyen suit l'axe de la vallée de la Drionne incliné nord-nord-ouest ainsi que les franges sud et est du territoire.




*Secteurs prédisposés aux gonflements retraits des argiles Source : BRGM, www.argiles.fr, DRIEE*

## SYNTHÈSE

- Une géologie se lisant dans les matériaux constitutifs de l'architecture locale : la présence de marnes, calcaires, craie et argile. Deux types de risques géologiques marquent le territoire :

  > des risques répertoriés au PPRN liés aux anciennes carrière souterraines de calcaire grossier et de craie sur une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère

  > un risque retrait-gonflement des sols argileux (aléas faibles et moyens le long de l'axe de la vallée de la Drionne incliné nord-nord-ouest ainsi que sur les franges sud et est du territoire)

***Évolution prévisible du territoire***

Les impacts du changement sont nombreux et difficilement quantifiables. La récurrence et l'amplitude des épisodes de sécheresse pourraient potentiellement augmenter l'amplitude et la récurrence des risques liés à l'aléa retrait-glonflement des argiles.

# 1.5 UN PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL RECONNU

## 1.5.1. Les protections patrimoniales réglementaires




*Source : Ministère de la Culture, http://atlas.patrimoines.culture.fr/*

Le patrimoine forestier et boisé ainsi que les édifices qui leur sont associés font l'objet de multiples protections au titre des sites et des monuments historiques.

La forêt de Fausses-Reposes a été classée en forêt de protection par décret ministériel en date du 23 août 2007. Elle est également protégée au titre des sites inscrit sur sa partie sud, par décret ministériel en date du 28 janvier 1971.
Sur ce secteur, le pavillon du Butard, ancien pavillon de chasse de Louis XV, a été classé Monument Historique par arrêté du 29 août 1927.

Le Domaine de Beauregard a été inscrit au titre des sites par décret ministériel en date du 20 décembre 1937. Le site inscrit comprend à la fois le bois de Beauregard, les étangs et une partie du domaine bâti.
Le Domaine de Beauregard est également concerné par le périmètre de protection du Château du Parc de Rocquencourt classé au titre des Monuments Historiques.

La moitié sud du territoire communal est concernée par le périmètre de protection Monument Historique du Domaine National de Versailles.

Au centre de la commune, le Château de La Celle et son parc clôt de murs forment une enclave dans la ville. Le Château de La Celle et les pavillons latéraux ont été inscrits et le corps central du château a été classé au titre des MH par arrêté du 14 février 1978.

Le parc du Château de La Celle, le potager situé à l'est de la RD128 et le terrain devant la Cour d'honneur dit «La Favorite» ont été inscrits au titre des sites par décret du 21 mai 1953. Le Parc du château est par ailleurs en site inscrit depuis le décret du 22 mars 1985.

Au Nord, le bois de Tournebride et la Colline de La Jonchère, également appelée «Colline des impressionnistes» qui s'étend sur La Celle Saint-Cloud et Bougival sont un site classé par décret du 09 juillet 2001.

Trois périmètres de protection des monuments historiques situés sur Bougival concernent également ce secteur : le périmètre de protection de l'église Notre-Dame d'Assomption (MH classé arrêté par liste 1862), du Chalet d'Ivan Tourgueniev et de la Villa Viardot (partiellement inscrits par arrêté du 14 novembre 1983) et du Pavillon dit Pavillon de Blois (MH classé par arrêté du 05 août 1980).

**Château de la Celle**



**Colline de La Jonchère**



**Domaine de Beauregard**



**Pavillon Butard**

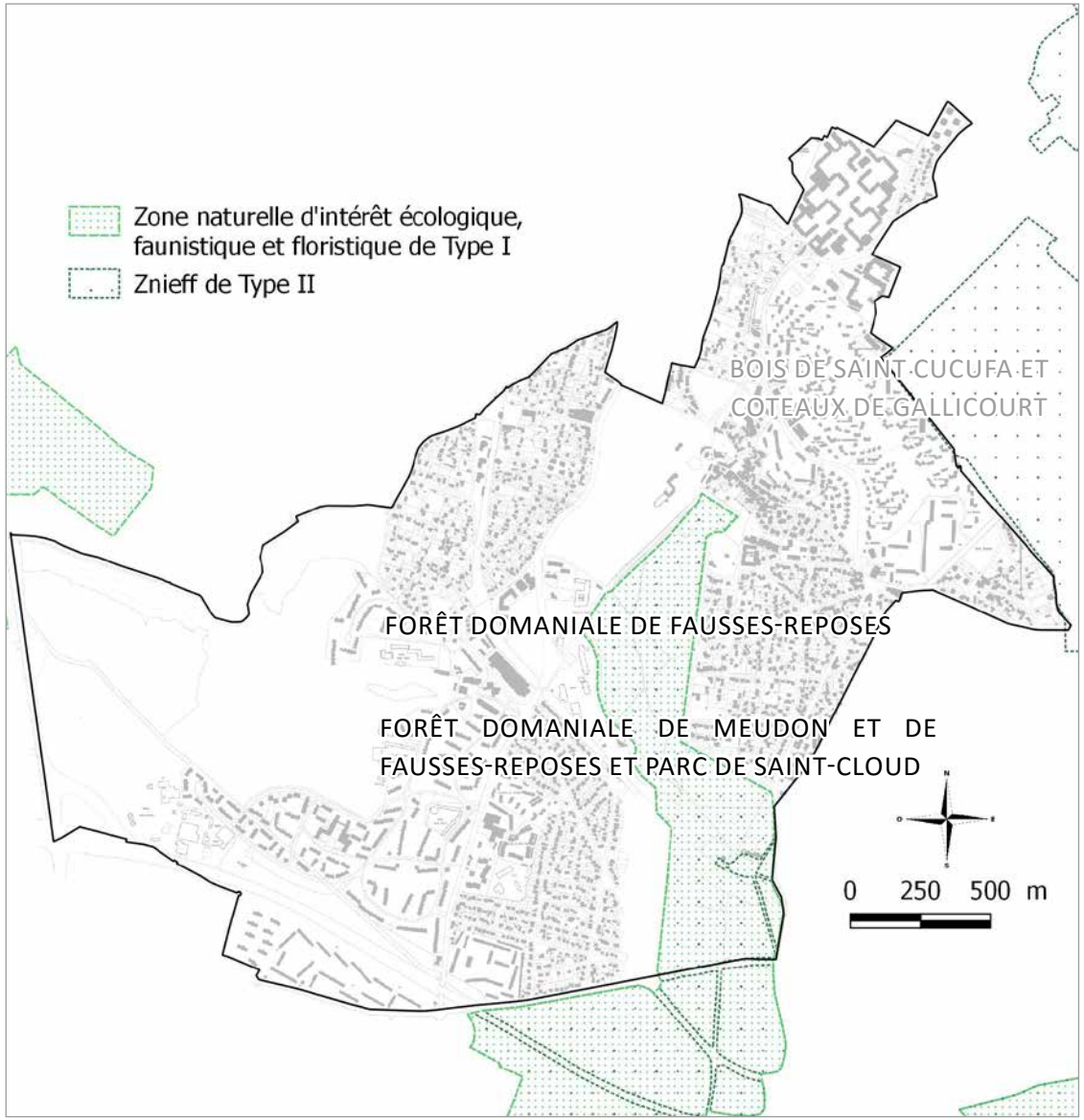


**Forêt de Fausses-Reposes, vue depuis La Châtaigneraie**



*Source : http://www.lacellesaintcloud.fr/*

# 1.5.2. Des espaces de biodiversité inventoriés




**LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- Zone de type I : identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

- Zone de type II : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Deux Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique existent sur la commune.

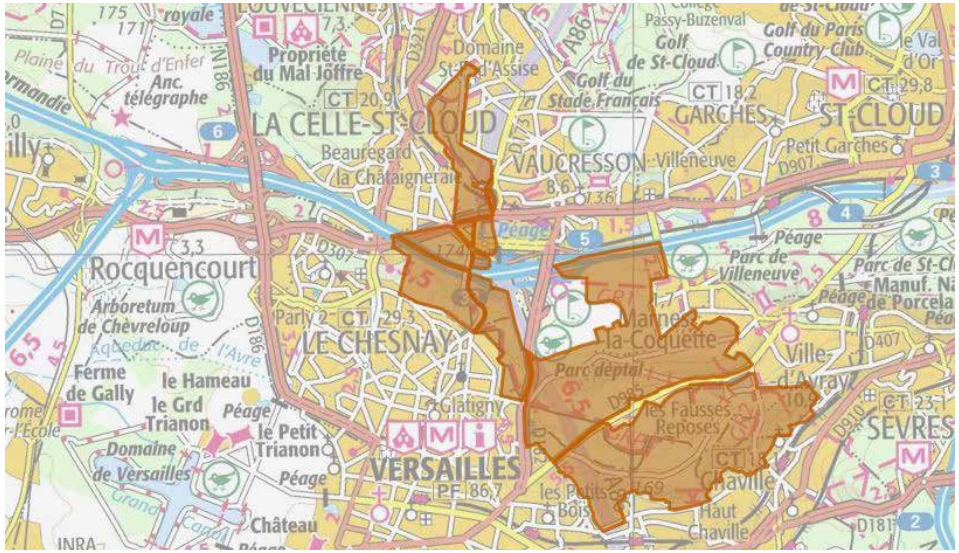
- une ZNIEFF de type I : «Forêt domaniale de Fausses-Reposes»
- une ZNIEFF de type II : «Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud».

Ces ZNIEFF transcendent largement le périmètre communal.

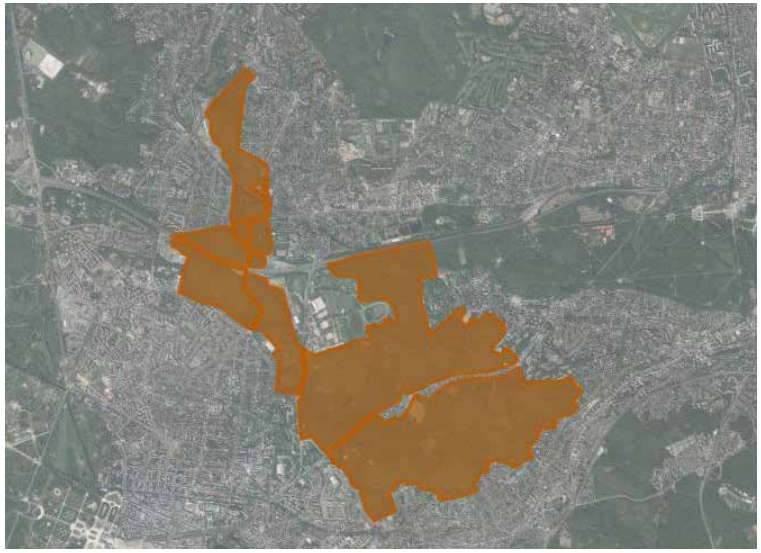
Par ailleurs, la ZNIEFF de type I «Bois de Saint Cucufa et Coteaux de Gallicourt» borde la commune sur sa limite est.

**FORET DOMANIALE DE FAUSSES-REPOSES - FR 110001691**

**651,17 hectares sur les communes de La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Versailles, Viroflay, Chaville, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Vaucresson, Ville-d'Avray.**




*Znieff de Type I Forêt domaniale de Fausses-Reposes. Source : INPN MNHN. Fond de Plan IGN*



*Source : INPN MNHN, Géoportail. Fond de Plan Orthophoto*

**Description du site**

La forêt de Fausses-Reposes est une forêt domaniale située principalement dans les Hauts-de-Seine et secondairement dans les Yvelines. Ancienne forêt royale proche de Versailles, c'est aujourd'hui une forêt gérée par l'Office National des Forêts (ONF).

Ce massif forestier regroupe principalement des habitats liés aux chênaies sessiliflores et aux chênaies-charmaies. Les habitats humides se restreignent aux étangs de Ville d'Avray et à quelques mares intraforestières.

**L'intérêt de la ZNIEFF concerne plus précisément l'entomofaune** des vieux boisements. Parmi les 98 taxons dénombrés, 4 espèces sont déterminantes pour la création de ZNIEFF (dont 1 inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats »). Ces 4 coléoptères sont des espèces saproxyliques, considérées comme des bio-indicateurs forestiers.

P**lus de la moitié des bio-indicateurs répertoriés dépendent directement de la conservation de vieux et gros bois**, présentant des déficiences souvent très localisées dans l'arbre (cavités, caries, champignons) mais parfois plus étendues, générées par le recyclage naturel et progressif de la matière ligneuse.
Le plan de gestion de l'ONF prévoit à cet effet un recrutement et une conservation d'arbres de grand diamètre, mâtures, dépérissants ou morts. L'accroissement de ces micro-habitats sera favorable aux coléoptères saproxyliques et autres

invertébrés, aux champignons, aux mousses et aux lichens.

**Les menaces potentielles qui concernent ces parcelles sont la fréquentation et dégradation par le public et le non respect des consignes d'exploitation par le bûcheron.**

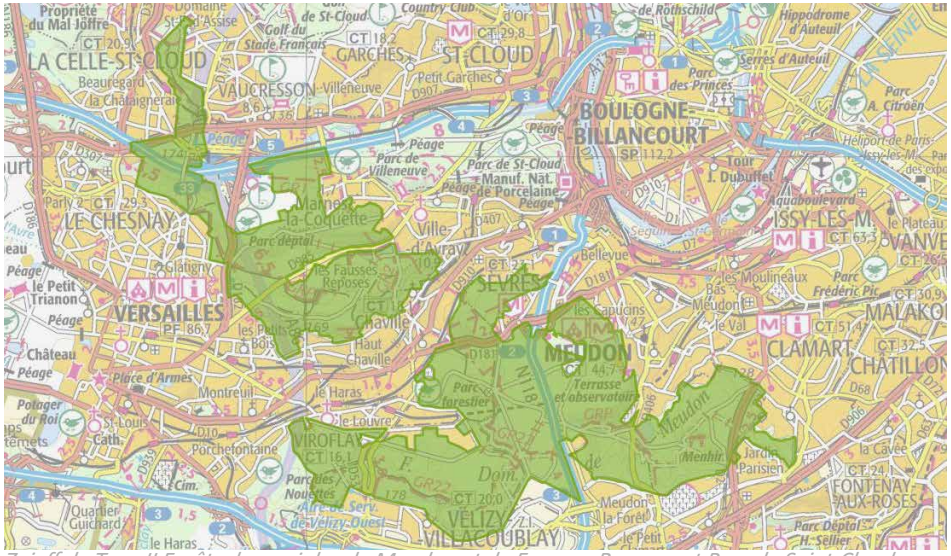
Outre l'intérêt pour l'entomofaune, ces vieux boisements possèdent également un **intérêt pour l'avifaune et notamment les espèces cavernicoles** comme le Pic noir (*Dryocopus martius*), le Pic mar (*Dendrocopos medius*), le Rouge-queue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), le Gobemouche gris (*Muscicapa striata*) et le Pigeon colombin (*Columba oenas*).

**Ces parcelles sont également bénéfiques à certains chiroptères** comme la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) et la Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*), recensées sur le massif forestier de Fausses-Reposes. La Pipistrelle commune et la Sérotine commune ont également été observées au sein de chemins ou en lisière de forêt.

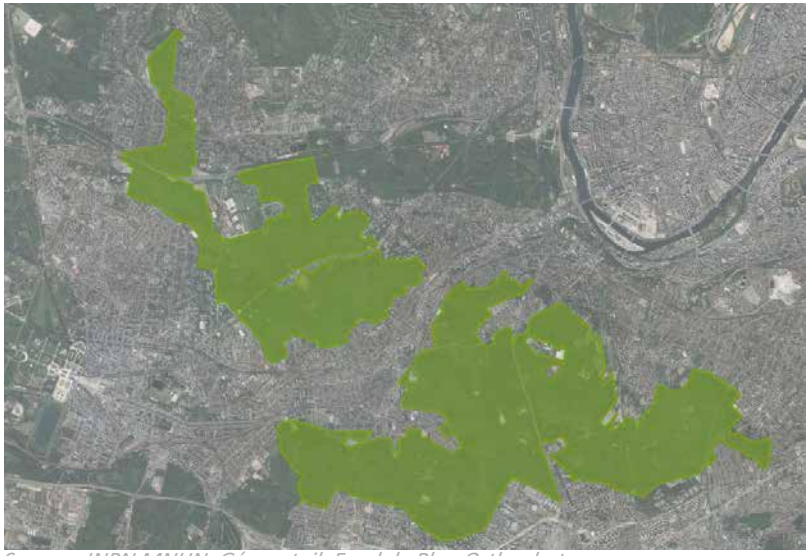
**Les critères d'intérêt fonctionnels de la zone sont :**
Les fonctions de régulation hydraulique
Le ralentissement du ruissellement
Les fonctions de protection du milieu physique
Le rôle naturel de protection contre l'érosion des sols
La fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

**FORETS DOMANIALES DE MEUDON ET DE FAUSSES-REPOSES ET PARC DE SAINT-CLOUD - FR 110030022**

**1890,23 hectares sur les communes de La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Vélizy-Villancoublay, Versailles, Viroflay, Chaville, Clamart, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vaucresson, Ville-d'Avray.**




*Znieff de Type II Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et Parc de Saint-Cloud.*
*Source : INPN MNHN. Fond de Plan IGN*



*Source : INPN MNHN, Géoportail. Fond de Plan Orthophoto*

**Description du site**

Les limites de la ZNIEFF, qui regroupe deux entités, permettent de prendre en compte l'ensemble des espaces et espèces remarquables. La ZNIEFF inclut tous les secteurs d'intérêt écologique et les milieux connexes qui jouent un rôle reconnu in situ auprès de la faune. Cette ZNIEFF n'héberge pas moins de 31 espèces déterminantes pour la création de ZNIEFF en Île-de-France.

L'intérêt de la ZNIEFF est tant faunistique - entomofaune notamment (16 espèces déterminantes), que floristique (10 espèces déterminantes).
Les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes sont des massifs forestiers situés principalement dans les Hauts-de-Seine et secondairement dans les Yvelines. Ce sont, en surface, les deux premières forêts des Hauts-de-Seine. Ces massifs forestiers regroupent principalement des habitats liés aux chênaies sessiliflores et aux chênaies-charmaies. Ils rassemblent aussi des habitats humides (étangs, mares et boisements humides) et des habitats « prairiaux » (prairies, pelouses, friches).
Ces forêts sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF).
[Cf. Description de la ZNIEFF de Type I Forêt Domaniale de Fausses-Reposes.]
(...)
Un autre intérêt de ces massifs forestiers est le **réseau d'habitats humides** qui regroupe des étangs, des mares intraforestières et des boisements humides. Ces habitats, en relation plus ou moins directe, permettent la reproduction et le développement des amphibiens et des odonates, dont certaines espèces sont

remarquables. Parmi les 6 espèces d'amphibiens, une espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF : le Triton alpestre (*Triturus alpestris*). Recensée dans une mare intraforestière au sein de la forêt de Meudon, sa présence n'est pas exclue dans la forêt de Fausses-reposes ou dans le Parc de Saint-Cloud.
Les **mares intraforestières et les étangs** hébergent une certaine diversité odonatologique (15 espèces recensées). Une espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF : la Libellule fauve (*Libellula fulva*).
Les habitats humides qui sont constitués de **peuplements forestiers humides** (Chênaies-frênaies et Aulnaies) constituent les habitats boisés les plus originaux des massifs forestiers. Ces boisements humides sont régulièrement parcourus par des ruisseaux et parsemées de dépressions ombragées.

Les **espaces « ouverts »** (prairies, pelouses, friches) favorisent le développement des lépidoptères et orthoptères dont la Decticelle bariolée (*Metrioptera roeselii*).

Au sein de l'Observatoire de Paris, cette ZNIEFF intègre des boisements et des prairies. Parmi ces dernières, les **pelouses sablocalcaire** constituent les habitats « prairiaux » les plus originaux de la ZNIEFF. Ces pelouses hébergent le Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*). Cette orchidée, considérée comme très rare, est protégée en Île-de-France et déterminante ZNIEFF. La présence d'une population significative relève d'un caractère exceptionnel pour la région Île-de-France.

Les **prairies et lieux enherbées**, habitats se raréfiant autour de la capitale, sont des lieux de refuge pour les lépidoptères et orthoptères dont certaines espèces sont déterminantes comme le Demi-deuil (*Melanargia galathea*), la Mante religieuse (*Mantis religiosa*) et le Grand Paon-de-nuit (*Saturnia pyri*), ces deux derniers sont protégés au niveau régional.

Au sein des **vieux boisements**, milieux plus fermés et plus frais, la fraîcheur du sol et l'humidité ambiante favorisent la croissance de plusieurs espèces de fougères dont le Polystic à soies (Polystichum setiferum). Plusieurs individus ont été recensés à l'ouest de la plaine « des Quatre Cèdres ».

Cette ZNIEFF héberge également des **populations de trois carnivores** : la Martre (Martes martes), le Blaireau d'Europe (Meles meles), l'Hermine (Mustela erminea).
Les populations de ces espèces se trouvent ici probablement isolées en contexte urbain.

**Les critères d'intérêt fonctionnels de la zone sont :**
Les fonctions de régulation hydraulique
Les fonctions de ralentissement du ruissellement
Les fonctions de protection du milieu physique
Le rôle naturel de protection contre l'érosion des sols
La fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

Cette Znieff présente également des intérêts historiques et scientifiques

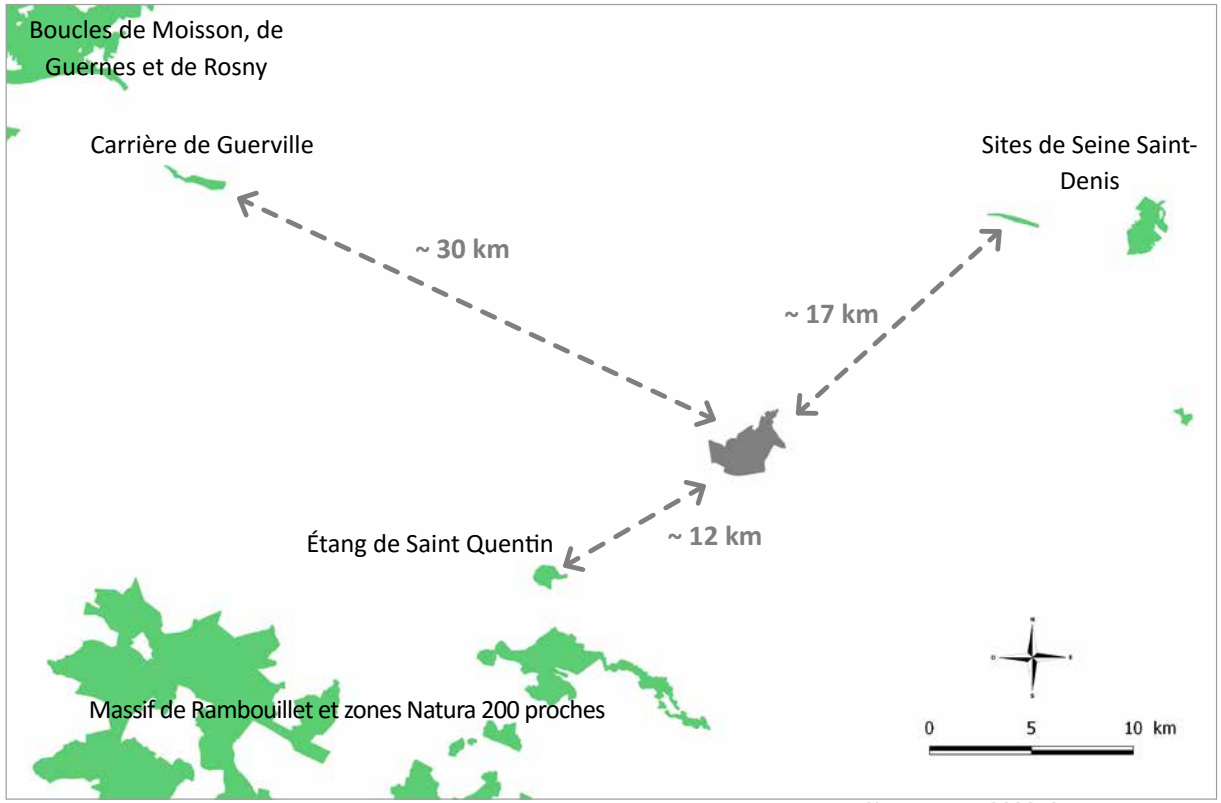
# 1.5.3. Le réseau Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats




*Sites Natura 2000. Source : INPN*

## SYNTHÈSE

- Un patrimoine forestier et boisé ainsi que des édifices qui leur sont associés faisant l'objet de multiples protections au titre des sites et des monuments historiques
- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique existant sur la commun : la Fôret domaniale de Fausses-Reposes et la Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et Parc Saint-Cloud
- Un territoire sans aucun site Natura 2000, le plus proche se situant à environ 12 km.

***Évolution prévisible du territoire***

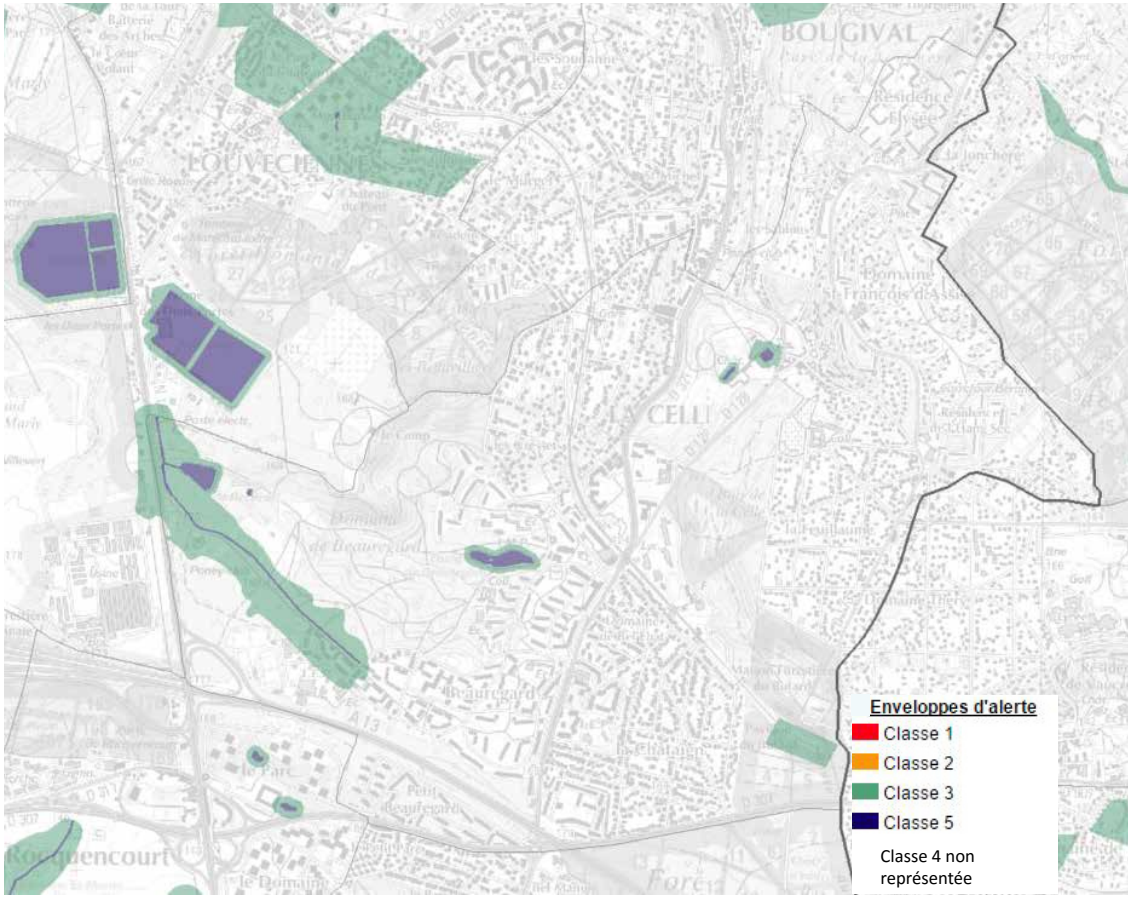
Sans planification, les espaces naturels pourraient être fragilisés par une consommation foncière importante. Les boisements présents sur la commune pourraient être concernés par un manque d'entretien conduisant à leur fragilisation et par une surfréquentation.

# 1.5.4. Les zones humides

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) recense les zones d'alerte des zones humides en Ile-de France.
La cartographie de synthèse partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.
Elle s'appuie sur :
- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides présentée ci-dessous.

La commune de La Celle-Saint-Cloud est concernée par plusieurs secteurs potentiellement humides et notamment représentés par la classe 3 laissant présager une forte probabilité de zones humides à vérifier.
Les secteurs situés dans la forêt de Fausses-Reposes, le bois de Beauregard et le Chateau de la Celle sont préservés en zone naturelle.
Cependant, les zones identifiées sur le quartier de Beauregard sont relatives à un ancien aqueduc souterrain.
Ainsi, les secteurs à forte probabilité de présence de zones humides sont préservés en zone naturelle non constructible.




| Classe | Type d'information |
|---|---|
| Classe 1 | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié |
| Classe 2 | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :<br>- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)<br>- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté |
| Classe 3 | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. |
| Classe 4 | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. |
| Classe 5 | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides |

# 1.6 NUISANCES SONORES, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SITES ET SOLS POLLUÉS

## 1.6.1. Les nuisances sonores

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés dans les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme.

Les infrastructures concernées sont :

| Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A) | référence Laeq (6h-22h) en dB(A) Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---|---|---|---|
| L > 81 | L > 76 | 1 | 350 m |
| 76 < L ≤ 81 | 71 < L ≤ 76 | 2 | 250 m |
| 70 < L ≤ 76 | 65 < L ≤ 71 | 3 | 100 m |
| 65 < L ≤ 70 | 60 < L ≤ 65 | 4 | 30 m |
| 60 < L ≤ 65 | 55 < L ≤ 60 | 5 | 10 m |

- les routes et rues écoulant plus de 5000 véhicules par jour,
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ; les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour,
- les voies de transports en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour,
- les infrastructures en projet (dès publication de l'acte d'ouverture d'enquête publique ou inscription en emplacement réservé dans le PLU ou institution d'un projet d'intérêt général).

La commune de La Celle-Saint-Cloud est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté 00.232/DUEL du 10 octobre 2000, fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire (article L. 571-10 du code de l'environnement).

Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.

Les bâtiments concernés sont les nouveaux bâtiments d'habitation, d'enseignement de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique (Article R 111-1 et R123-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le bruit n'est pas une servitude et n'entraîne aucune limitation de constructibilité, que celle-ci soit régie par un Plan Local d'Urbanisme ou le Règlement National d'Urbanisme, précisé ou non par une Carte Communale. Bien que les classements et les secteurs affectés par le bruit soient reportés dans les annexes graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme, ils ne le sont qu'à titre informatif.

L'arrêté de classement est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du Département. Le classement des voies bruyantes introduit des règles de construction et non des règles d'urbanisme . Ainsi, il est de la responsabilité des candidats constructeurs et des professionnels à qui ils font appel (architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs) de les mettre en œuvre. Des règles d'isolement acoustique existent déjà par ailleurs même en dehors des secteurs de nuisances définis par les arrêtés de classement.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue une information particulièrement intéressante lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain, de lotissement, de bâtiment public, et d'un projet de Plan Local d'Urbanisme. Les réflexions portant sur l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation ou la densification d'un secteur déjà bâti, les zones de nuisances et leur intensité peuvent être prises en compte. Le rapport de présentation pourra par exemple justifier les choix opérés par rapport à ces nuisances, notamment sur le développement et l'aménagement des entrées d'agglomération,



*Mur anti-bruit de l'A13 longeant la résidence Bel-Ebat*

**Arrêté préfectoral de classement des infrastructures du 10 octobre 2000**

**Tableau des voies routières non communales**

| Nom de l'infrastructure | élimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit (1) | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|---|---|---|---|---|
| A 13 | Totalité | 1 | 300 m | Tissu ouvert |
| RN 186 | Totalité | 2 | 250 m | Tissu ouvert |
| RD 128 | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 173 | Totalité | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| RD 174 | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 307 Avenue de Verdun | Limite Hauts-de-Seine PR 8+175 (RD 321) | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| RD 307 Avenue de Rocquencourt | PR 8+175 (RD 321) Limite Rocquencourt | 2 | 250 m | U |
| RD 321 | Limite Le Chesnay PR 3+131 | 2 | 250 m | U |
| RD 321 | PR 3+131 Limite Bougival | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

**Tableau des voies communales**

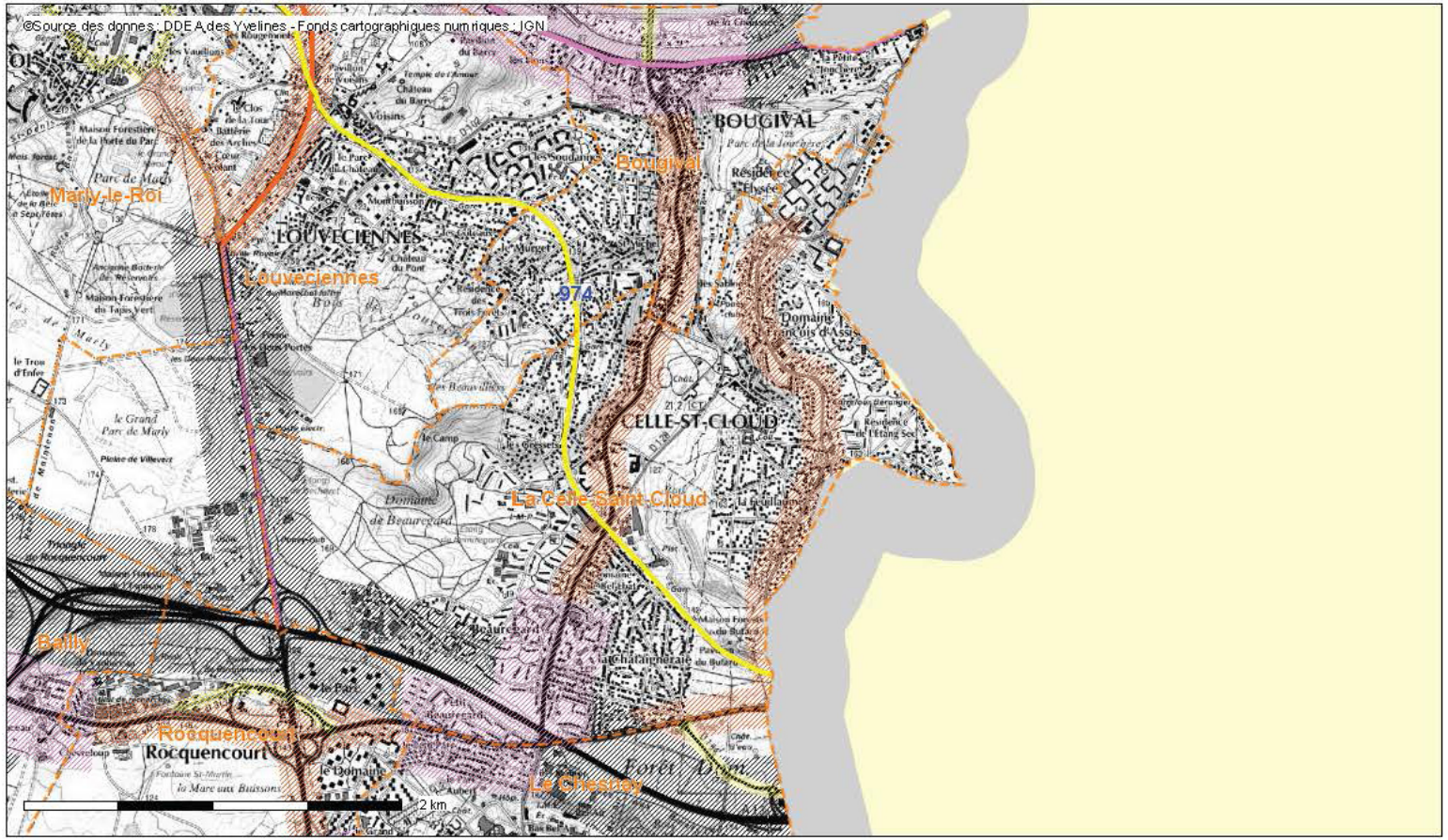
| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit (1) | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|---|---|---|---|---|
| Avenue de la Furie | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |

**Tableau des voies ferrées**

| Nom de l'infrastructure N° de ligne | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit (1) | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|---|---|---|---|---|
| 974 | P.K. 19+920 (Limite Hauts-de-Seine) Limite Bougival | 4 | 30 m | Tissu Ouvert |

*http://www.yvelines.gouv.fr/*

## Classement sonore des grandes infrastructures bruyantes




Conception : DDT 78
Date d'impression : 30-07-2015

Limite communale
Limite départementale
(Masque de fond)

Empreinte sonore des grandes infra. ferrée
catégorie 1
catégorie 2
catégorie 3
catégorie 4

Classement sonore des grandes infra. ferrée
catégorie 1
catégorie 2
catégorie 3
catégorie 4
non classé

Empreinte sonore des grandes infra. routière
catégorie 1
catégorie 2
catégorie 3
catégorie 4

Classement sonore des grandes infra. routière
catégorie 1
catégorie 2
catégorie 3
en souterrain

Description :

La loi relative au Bruit du 31/12/92 prévoit des dispositions réglementaires contre le bruit des transports terrestres. Les grandes infrastructures (routes/rues>5000 véhicules/jour), les voies ferrées interurbaines > 50 trains/jour et urbaines > 100 trains/jour, les voies de transport en commun en site propre > 100 rames/jour doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction nouvelle, la modification de voies existantes qui ne doivent pas dépasser des seuils. Les constructeurs ont obligation de prendre en compte la protection phonique des nouveaux bâtiments.

*Carte publiée par l'application CARTELIE*

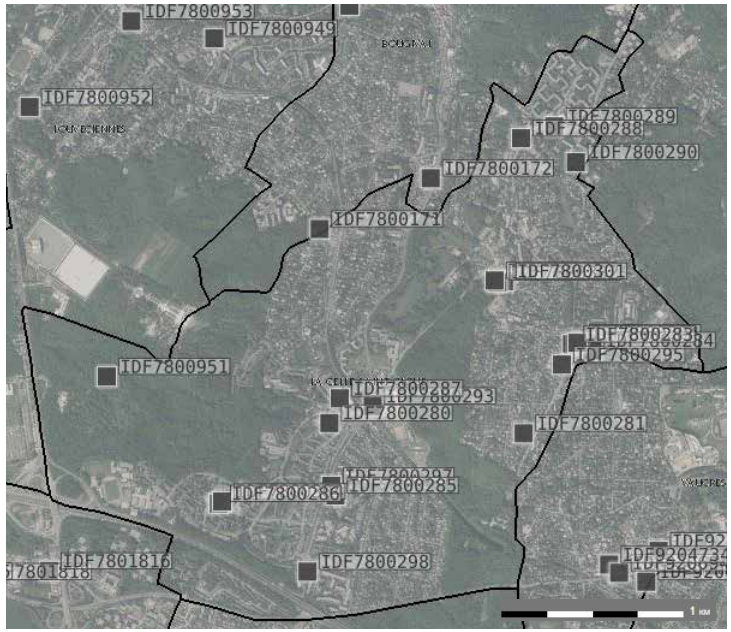
*Ministre de l'égalité des territoires et du Logement / Ministre de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie*

# 1.6.2. Les risques technologiques, industriels, sites et sols pollués

Les activités économiques, des risques pour l'homme et pour l'environnement :

Les activités à l'origine des risques industriels sont les activités de production (chimie, agroalimentaire…) et les activités de stockage (hydrocarbures, substances toxiques…). Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de site SEVESO, ni par des installations classées.

Les sites potentiellement pollués :




*Sites BASIAS. Source : BASIAS - BRGM*

La base de données BASOL ne recense aucun site et sol pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Cependant, la base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et les activités de service susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués. 25 sites encore en activité ou qui ne sont plus en activité sont recensés.

| N° DE SITE | ADRESSE | NOM USUEL / RAISON SOCIALE | CODE ACTIVITE |
|---|---|---|---|
| IDF7800295 | 10 route des Puits | SHELL (S.A. DES PETROLES) | G47.30Z |
| IDF7800286 | 10, place du Comte de Beudern | PRESLAV BEAUREGARD | S96.01 |
| IDF7800300 | 131, route de Versailles (RN 311 A) | Station service SHELL | G47.30Z |
| IDF7800287 | 13 Avenue Guibert | GARAGE DE LA CELLE, anc. SOCIETE GARAGE DE LA NOUVELLE CARAVELLE, et SOCIETE UPRIM et SOCIETE DES BAZARDS DE BEAUREGARD - PRISUNIC | g47.30z, v89.03z, s96.01 |
| IDF7800281 | 13 Chemin Emile Augier | Société non connue | c20.41z |
| IDF7800289 | 22, route de la Jonchère | ELYSEE PRESSING | S96.01 |
| IDF7800288 | 24, avenue de la Jonchère | SOCIETE MOBIL OIL FRANCAISE | g47.30z |
| IDF7800302 | 28, rue de Vindé | Société non connue | S96.01 |
| IDF7800303 | 24, rue de Vindé | Société non connue | S96.01 |
| IDF7800297 | 29, avenue de Versailles | Société non connue | S96.01 |
| IDF7800294 | 3, avenue des Puits | GARAGE PAIS, anc. SOCIETE GARAGE DU PLATEAU | g47.30z |
| IDF7800298 | 57, avenue de Versailles (RN 311 A) | SOLYDIT UNION S.A. | g47.30z |
| IDF7800304 | 6, allée Richard Wallace | Société non connue | C24.5 |
| IDF7800280 | 6, rue de l'Aqueduc | LAVERIE TEINTURERIE BEAUREGARD | S96.01 |
| IDF7800282 | 78, avenue Beauregard | Société non connue | g47.30z |
| IDF7800301 | 9 bis, rue de Vindé | POLYPLAST (S.A.) | c20.16z |
| IDF7800284 | avenue de la Celle-Saint-Cloud | Société non connue | c20.4 |
| IDF7800296 | avenue de Versailles | ESSO SERVICE BEAUREGARD | g47.30z |
| IDF7800285 | La Chataigneraie - Beauregard | SOCIETE IMMOBILIERE DU CENTRE COMMERCIAL ET RESIDENTIEL DE LA CHATAIGNERAIE | g47.30z |
| IDF7800283 | place du Docteur Berthet | ELF FRANCE, anc. S.A. UNION INDUSTRIELLLE DES PETROLES, anc. SOCIETE CALTEX-STACAL | g47.30z |
| IDF7800291 | route de la Jonchère | BP FRANCE, anc. S.A. FRANCAISE DES PETROLES BP | g47.30z |
| IDF7800292 | route de la Jonchère | SOCIETE D'ENTRETIEN DE CHAUFFERIES ET D'INSTALLATIONS DE CONDITIONNEMENT D'AIR (ECICA), anc. SOCIETE ENERCHAUF, anc. SOCIETE LAURENT-BOUILLET | d35.30z |
| IDF7800299 | route de Versailles (RN 311 A) | Station service SHELL | g47.30z |
| IDF7800290 | NC | SERCA (S.A.) | d35.30z |
| IDF7800293 | rue Pescadore | S.A. D'ENTREPRISE DE CANALISATION | f42 |

## SYNTHÈSE

- Des nuisances sonores relatives à la présence de grandes infrastructures routières : A13, RN186, RD128, RD173, RD74, RD307, RD321, avenue de la Furie et la voie ferrée.
- Un territoire communal peu exposé aux risques technologiques, industriels, sites et sols pollués : seule la base de donnée BASIAS recense 25 anciens sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou sols pollués.

***Évolution prévisible du territoire***

Les nuisances sonores relatives aux infrastructures sonores représentent un enjeu majeur sur la commune, il devra être pris en compte dans le PLU.

# 1.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

## 1.7.1. Le rôle des collectivités territoriales

Les acteurs locaux et en particulier les collectivités locales ont un rôle majeur à jouer dans la lutte contre le changement climatique ainsi que dans les politiques d'efficacité énergétique et d'amélioration de la qualité de l'air, pour trois raisons essentielles :

- Par l'exercice de leurs compétences, elles peuvent jouer sur les émissions de gaz à effet de serre d'un territoire : les politiques d'urbanisme, du logement, des transports, de l'environnement ou bien encore de développement des activités économiques ont un impact direct sur les émissions de gaz à effet de serre. Dans ce sens, le PLU est un levier d'action primordial. Suite à la Loi Grenelle, le règlement peut « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.» (Article L151-21 du code de l'urbanisme)
- Elles ont un rôle majeur à jouer en termes de sensibilisation, d'information et d'accompagnement.
- Les collectivités locales sont consommatrices d'énergie et émettrices de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. L'Ademe estime que les collectivités locales génèrent 12 % des émissions de gaz à effet de serre. La visibilité des collectivités locales confère un caractère d'exemplarité à leurs actions.

A l'échelle de La Celle Saint-Cloud, la législation n'impose pas d'exercice de planification ou de projet concernant le climat, l'air et l'énergie.

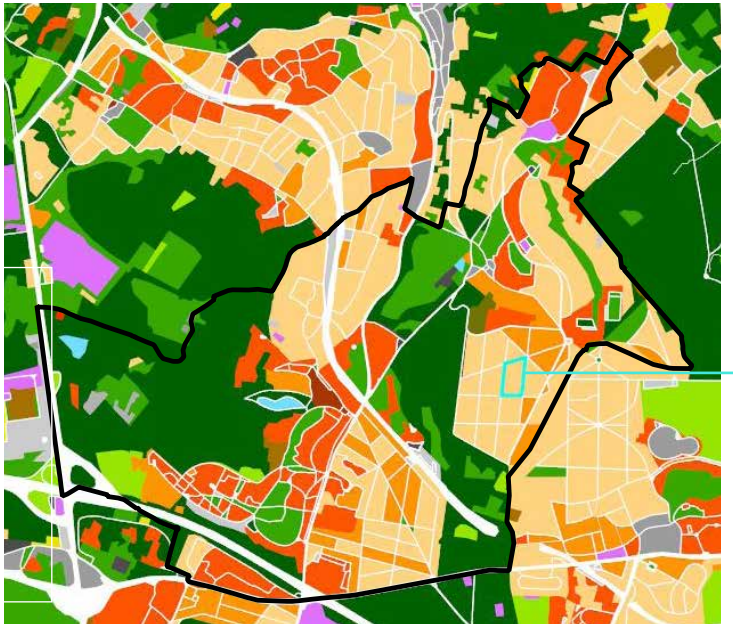
| CADRE LEGISLATIF & RÈGLEMENTAIRE | NOUVELLES RESPONSABILITES | ECHELLE D'INTERVENTION |
|---|---|---|
| Loi LAURE (la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie) du 31 décembre 1996 | Plan régional de qualité de l'air (PRQA) (articles L222-1 à L222-3 du code de l'environnement) | Conseil Régional |
| | Plan de Protection de l'Atmosphère (articles L222-4 à L222-7) | Agglomérations de plus de 250.000 habitants ou dans des zones rencontrant des problématiques spécifiques de qualité de l'air. |
| | Obligation d'élaborer un Plan de déplacements urbains | Agglomération de plus de 100.000 habitants |
| Loi POPE (Loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique) du 13 juillet 2005 | Crée une compétence 'maîtrise de l'énergie' (possibilité d'intervention et financement d'opérations en aval du compteur, création du dispositif certificats d'économies d'énergie et ouverture de l'éligibilité aux collectivités locales, déduction partielle de taxe foncière pour les bailleurs sociaux volontaristes, etc.) | EPCI disposant de la compétence environnement |
| Lois Grenelle I & II du 3/08/09 et du 12 /07/10 | Adoption obligatoire d'un Plan Climat Energie Territorial | Toute collectivité de plus de 50 000 habitants |
| | Le Schéma régional du Climat de l'air et de l'énergie | Conseil Régional et Préfet de Région |

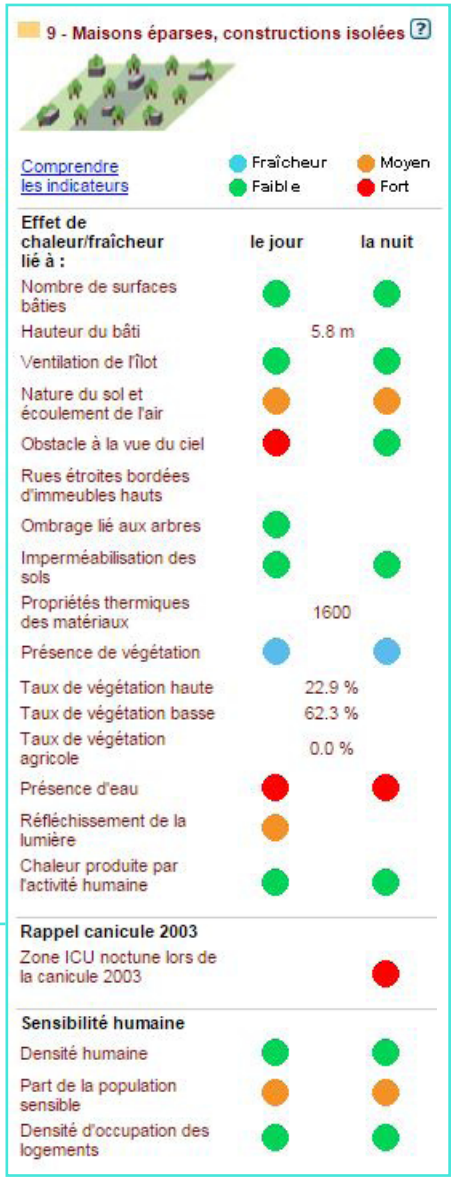
# 1.7.2. L'adaptation au changement climatique

Le Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie met en avant le scénario de Météo France retenu selon lequel le changement climatique se traduit par une hausse des températures moyennes, hausse qui est particulièrement marquée l'été avec une recrudescence des jours chauds et très chauds. En zone urbaine, des phénomènes d'îlots de chaleur sont particulièrement à prendre en compte. L'augmentation du nombre de jours chauds et très chauds a des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et de la santé pour les publics les plus vulnérables. En hiver, on constate un recul des jours froids. En parallèle, les précipitations annuelles diminuent. Là encore, cette baisse est particulièrement marquée l'été et au début de l'automne, et conduit à l'allongement de la période sèche estivale et à l'augmentation des sécheresses. Les précipitations peuvent augmenter l'hiver. Ces tendances de fond, qui sont évidemment plus ou moins marquées, n'excluent cependant pas une forte variabilité d'une année sur l'autre.

L'Institut d'Aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France a mené une étude spécifique sur les îlots de chaleur à l'échelle régionale. La méthodologie a consisté en la définition de 10 typologies d'îlots bâtis et de leur comportement face aux effets de chaleur urbain par la définition d'indicateurs relatifs à la hauteur du bâti, la ventilation de l'îlot, la nature du sol, l'ombrage, la présence arborée, etc.

L'environnement boisé de la commune et des communes voisines (bois de Louveciennes, Coteau de la Jonchère, Forêt de la Malmaison, etc.) ainsi que l'environnement paysagé et arboré à l'échelle de chaque quartier contribuent sur la commune à réduire les effets d'îlot de chaleur. L'environnement paysager de la commune constitue ainsi une composante essentielle à l'adaptation au changement climatique et contribue à diminuer la vulnérabilité de la commune.




*Ilots morphologiques urbains et influences climatiques. Source : IAU-IDF, http://carto.iau-idf.fr/webapps/imu/*

# 1.7.3. La qualité de l'air

La qualité de l'air quotidienne reste insatisfaisante en Île-de-France pour certains polluants. En 2011, on estime qu'environ 3 millions de Franciliens étaient potentiellement exposés à des niveaux de pollution qui ne respectaient pas la réglementation, principalement le long du trafic et dans le cœur de l'agglomération parisienne. Ces niveaux marquent une certaine stabilité depuis plusieurs années.

La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (intégrée au code de l'environnement) définit les outils de planification pour la maîtrise de la qualité de l'air à l'échelle d'une zone ou d'une région : se sont les Plans de Protection de l'Atmosphère (Articles L 222-4 et L222-5).

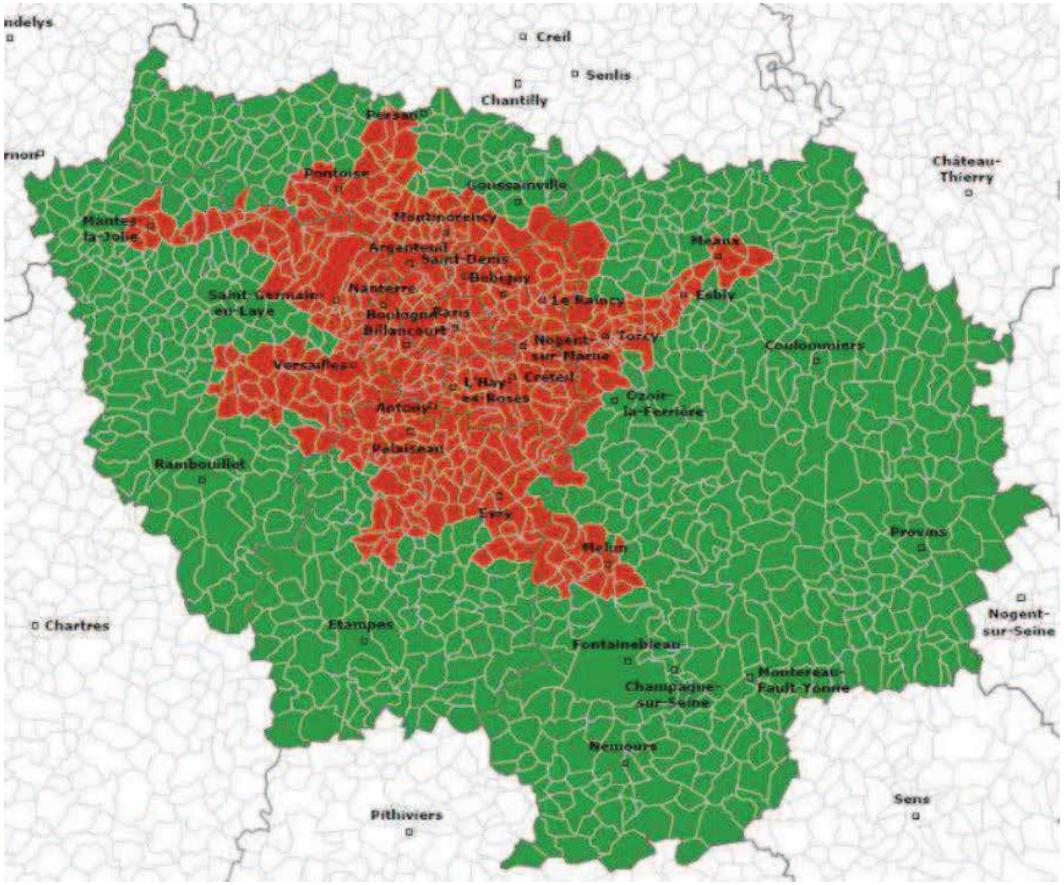
Conformément à l'article L222-4, un PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) doit être réalisé pour chaque agglomération de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

Le Plan de protection de l'atmosphère a pour objet, dans un délai qu'il fixe, de ramener à l'intérieur de la zone la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites, et de définir les modalités de la procédure d'alerte (L222-4 à L22-7 et R222-13 à R222-36 du code de l'environnement).

Source : PPA d'Ile-de-France.

En 2010, le dépassement de la valeur limite annuelle concernant le dioxyde d'azote représente une superficie d'environ 280km² et 3,6 millions de franciliens.

Le dépassement concernant les PM10, 190 km² et 1,8 millions d'habitants sont potentiellement concernés par le dépassement de la valeur limite journalière. Ces dépassements ont conduit à définir en Ile-de-France une zone sensible (en rouge sur la carte) pour la qualité de l'air dont fait partie la commune de La Celle Saint-Cloud.




*«Zone sensible» pour la qualité de l'air en Ile-de-France (dépassement de la valeur limite annuelle en dioxyde d'azote et en PM10). Source : PPA IDF*

## SYNTHÈSE

- Un territoire dont l'environnement paysager constitue une composante essentielle à l'adaptation au changement climatique et contribue à diminuer la vulnérabilité de la commune.  (environnement boisé et arboré contribuant à réduire les effets l'îlots de chaleur).
- Une qualité d'air quotidienne insatisfaisante : la commune de La Celle Saint-Cloud est répertoriée comme zone sensible du fait du dépassent concernant les PM10.

***Évolution prévisible du territoire***

A ce jour, les impacts du changement climatique sont nombreux et difficilement quantifiables. Cependant, les impacts et la récurrence des épisodes climatiques extrêmes (canicules notamment) est à prévoir. Par ailleurs, si des mesures visant la réduction des déplacements automobiles ne sont pas mises en place, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre est prévisible.

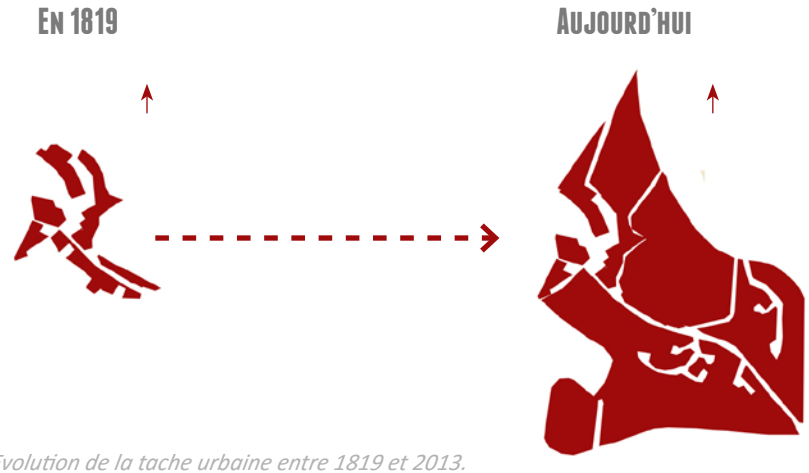


# 2. DU VILLAGE AU DOMAINE ÉTENDU DE VERSAILLES

# LA VILLE MIXTE DES QUARTIERS HISTORIQUES



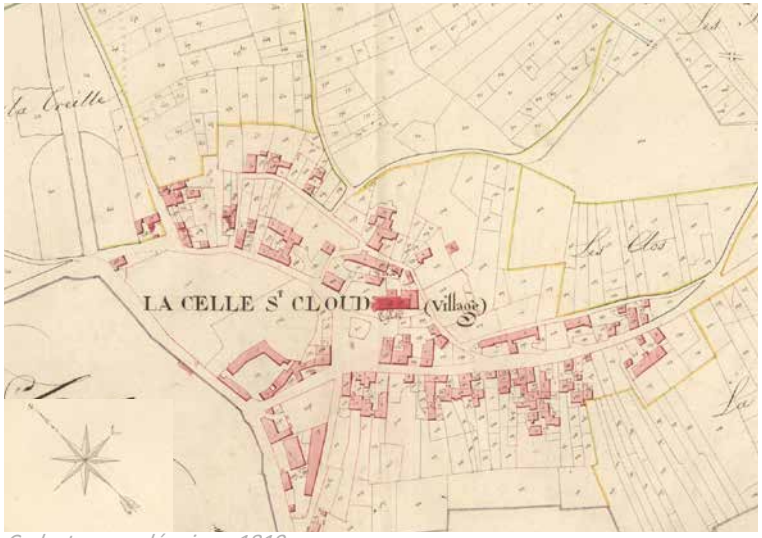
# 2.1 LE BOURG




*Evolution de la tache urbaine entre 1819 et 2013.*
*Source : Cadastre napoléonien 1819 et photographie aérienne 2014, Géoportail*

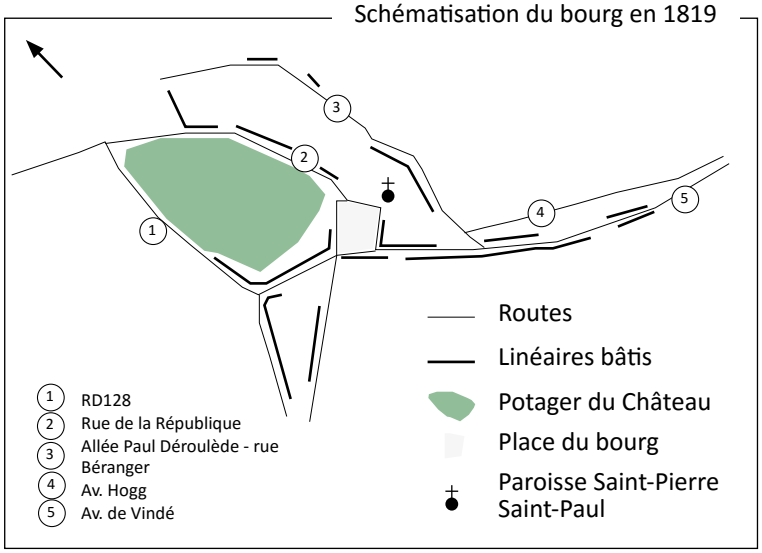
Le tissu bâti que présente le bourg en 1819 laisse le témoignage d'un centre ancien qui s'est constitué autour de la place de l'église. Les hauteurs du bourg étaient alors peu bâties.
Il présente à la fois la figure d'un «bourg-carrefour» au croisement de l'actuelle avenue Levallois et de la rue de Vindé, autour de la place de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et d'un «bourg-rue» le long de l'ancienne rue commerçante de Vindé.
Le bourg s'est historiquement développé en retrait de la route royale reliant Versailles, ancienne Départementale N°25 aujourd'hui RD128. Au XIX$^{ème}$, le potager du château marque aussi une enclave non bâtie dans le centre-bourg.

Depuis, les espaces libres dans les linéaires bâtis sur la rue de Vindé, la rue Béranger et l'Avenue Hogg ont été bâtis. Le tissu urbain s'est également développé en épaisseur, en deuxième et troisième front de rue.
Dans les années 50 à 80, le secteur du centre s'est élargi jusqu'à l'avenue de la Jonchère avec la construction de la Résidence Sainte-Claire, de la Résidence des Bruyères, de la résidence du Clos Baptiste et de l'Allée du Cloître.




*Cadastre napoléonien - 1819*

Schématisation du bourg en 1819



Le centre ancien allie aujourd'hui protection du patrimoine et modernité.
Les aménagements récents ont permis de conserver l'aspect général et l'environnement urbain du bourg, notamment par :

- L'élaboration d'une charte chromatique conseillée lors des réfections de façade.
- Le développement de nouveaux logements soucieux du respect des volumes et de l'aspect des constructions prolongeant les caractéristiques patrimoniales et architecturales du bourg.
- La réfection des espaces publics privilégiant des matériaux simples et pérennes, comme le calcaire des sols, qui met en valeur les jeux chromatiques des façades. La requalification des espaces publics a été récompensée par le prix du CAUE78 en 2011.
- La construction du conservatoire de musique dans un langage contemporain, respectant le profil de l'avenue Levallois.






*Avenue Levallois, la réfection de la mairie, la création d'un parking en hauteur permettant de conserver une partie du mur ancien et l'alignement sur la rue conservé par la nouvelle architecture du conservatoire permettent de pérenniser le profil de la rue.*

*En arrière plan, le développement de l'urbanisation sur le coteau s'est fait sous la forme de grands ensembles (Résidence Sainte-Claire) et de maisons individuelles profitant de vues dégagées sur le grand paysage.*

*Sources : carte postale ancienne du fonds d'archives de la commune de La Celle Saint-Cloud et photographie, février 2015,* Cittànova.

L'ambiance « villageoise » de la place est préservée par de nombreux éléments qualitatifs : la présence de vieux tilleuls, l'élégance et la diversité des façades, la fluidité des transitions entre le parvis de l'église, la place et les rues, etc.

Une caractéristique du bourg est de préserver la place du piéton au cœur de l'espace public. Par ailleurs, de nombreuses sentes relient le centre ancien aux quartiers de La Jonchère et de Saint-François d'Assise.

Le bourg ancien préserve une mixité des fonctions entre l'habitat, le commerce et les équipements publics (scolaire et culturel), vecteurs d'animation du quartier.



*De nombreux cheminements relient le bourg à La Jonchère et à Saint-François d'Assise.*

## LE BOURG - SYNTHÈSE

- Une forte valeur patrimoniale et architecturale mise en valeur par des interventions récentes (réfection des espaces publics, réhabilitation du bâti, mise en place d'une charte chromatique)
- Interroger le lien avec le bourg de certains espaces clos (potager du château...)
- Des perméabilités piétonnes avec les quartiers avoisinants à conforter
- Trois espaces boisés protégés en lisière ouest : la forêt de Fausses-Reposes, le bois du Château et le bois de Tournebride
- Un «cimetière parc» ancien à la capacité d'accueil limitée
- Un espace multifonctionnel à préserver

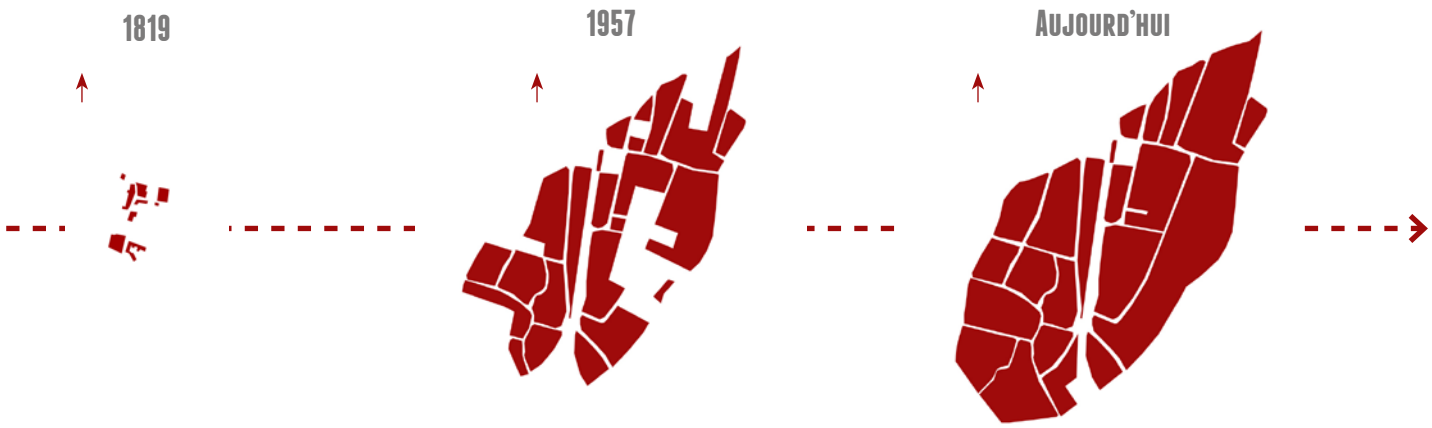









# 2.2 LES GRESSETS






*Cadastre Napoléonien 1819.*
*Source : Géoportail*



*Photographie aérienne 1957.*
*Source : Géoportail*



*Photographie aérienne 2013.*
*Source : Géoportail*

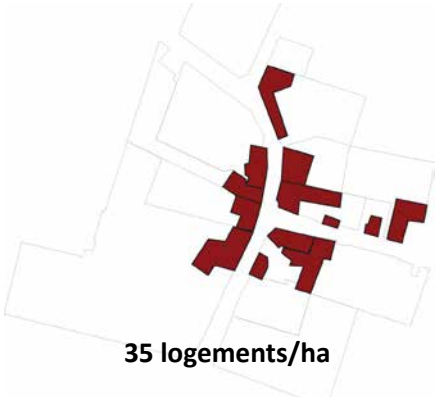
## Du bourg médiéval au quartier pavillonnaire :

Le quartier des Gressets est la partie la plus anciennement occupée du territoire de la Celle Saint-Cloud : on y a trouvé des silex taillés et des poteries gallo-romaines.

Le quartier s'est d'abord développé autour d'un bourg ancien composé d'une dizaine de maison. Il présente une certaine densité et forme un ensemble du point de vue de la composition urbaine : alignement des façades sur rue, mitoyenneté du bâti, etc.
Le développement pavillonnaire a commencé avec le développement du chemin de fer en 1884 et de la gare de Bougival permettant l'installation de villas de villégiature.
Autour de la gare de Bougival, une place commerçante va apparaître et perdurer jusqu'à aujourd'hui.

**Centre ancien des Gressets**

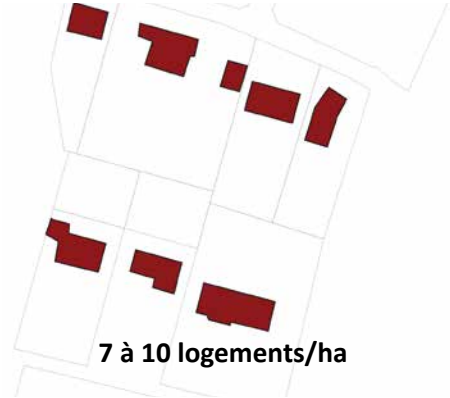




**35 logements/ha**

**Villa de villégiature liée au chemin de fer**





**7 à 10 logements/ha**



*Maison individuelle en retrait de la rue en milieu de parcelle dans un environnement arboré.*



*Résidence de l'Hermitage à proximité de la gare de Bugival, rare ensemble collectif sur le quartier.*

Ces différentes périodes de développement ont laissé en héritage sur le quartier diverses typologies bâties et organisations du tissu urbain.
Les développements contemporains prennent essentiellement la forme de maisons individuelles cossues. Elles présentent souvent le profil de maisons en milieu de parcelles et de grandes propriétés. Cependant, un mouvement de division parcellaire est à l'œuvre sur le quartier ainsi que de division de grandes maisons.
Le traitement des abords est disparate en matière de clôtures et de plantations.
Les faibles densités bâties laissent des superficies conséquentes aux jardins d'agrément.
Les habitations sont peu élevées hormis les villas de villégiature qui recherchent une élévation du bâti.

## LES GRESSETS - SYNTHÈSE

1. Un cœur ancien dense présentant une qualité architecturale à protéger
2. Un habitat pavillonnaire touché par le phénomène de division parcellaire et de division de l'habitat existant
3. Une véritable césure du quartier : la ligne SNCF
4. La gare de Bougival comme espace partagé avec cette commune.
   Un bâti de gare et une place historiques et pittoresques
5. Un pôle d'activités économiques en bordure de la RD à redynamiser

   Un environnement naturel (en lisière du Bois de Louveciennes, relief marqué, arbres remarquables des propriétés) à prendre en compte dans les futurs aménagements (paysagement des parcs et jardins, préservation des vieux arbres, gestion des eaux pluviales, clôtures perméables...)







*Un environnement naturel important: le patrimoine lié à l'eau avec le jardin du lavoir, le bois de Louveciennes et le relief marqué.*



# 2.3 LES SABLONS

## LES SABLONS - SYNTHÈSE

1. La Colline des Impressionnistes : un classement à prendre en compte
2. Un bâti de bourg ancien à préserver
3. Le Bois de Tournebride: un espace patrimonial (arbres remarquables...) à l'interface de plusieurs quartiers
4. Des potentiels d'évolution à l'interface entre les Sablons, St François d'Assise et La Jonchère
5. La présence d'un équipement structurant à l'échelle communale : le groupe scolaire Morel de Vindé, concentrant le plus grand nombre d'effectifs sur La Celle Saint-Cloud




*Un bourg ancien autour de la RD128 vers Bougival (photo de gauche). L'un des deux poneys clubs de la commue prolongeant l'activité ancienne autour du cheval (photo du centre). Terrain communal en limite ouest (photo de droite).*









# 3. LE PAYSAGE URBAIN MARQUÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DU TISSU PAVILLONNAIRE

# LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLEGIATURE AUX ORIGINES DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



# 3.1 LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLÉGIATURE AUX ORIGINES DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES (LA CHÂTAIGNERAIE, LA FEUILLAUME ET SAINT-FRANÇOIS D'ASSISE)

La Celle Saint-Cloud est un territoire de tradition seigneuriale depuis l'achat par Colbert en 1670 de La Celle Lez Saint-Cloud.

Du XVIIème au VXIIIème siècle, la commune est à la fois un territoire de chasse des rois par l'attractivité de ses espaces boisés et le lieu de la villégiature de l'Ancien Régime. Les élites parisiennes et versaillaises y disposent de forêts, de vignobles et de terres agricoles. Dans cette époque de passion pour les paysages, ces élites viennent profiter des vues sur la vallée de la Seine. La commune est alors desservie par les routes royales.

Les témoins de cette époque sont le château du bourg (XVI$^{ème}$ - XVII$^{ème}$ siècle), le pavillon de chasse du Butard (XVIII$^{ème}$ siècle) et le château de Beauregard (XVIII$^{ème}$) dont ne subsiste aujourd'hui qu'un fronton et le haras de Bel-Ebat.



*Plan de La Celle Saint-Cloud, 1739.*
*Source : Archives départementales des Yvelines*

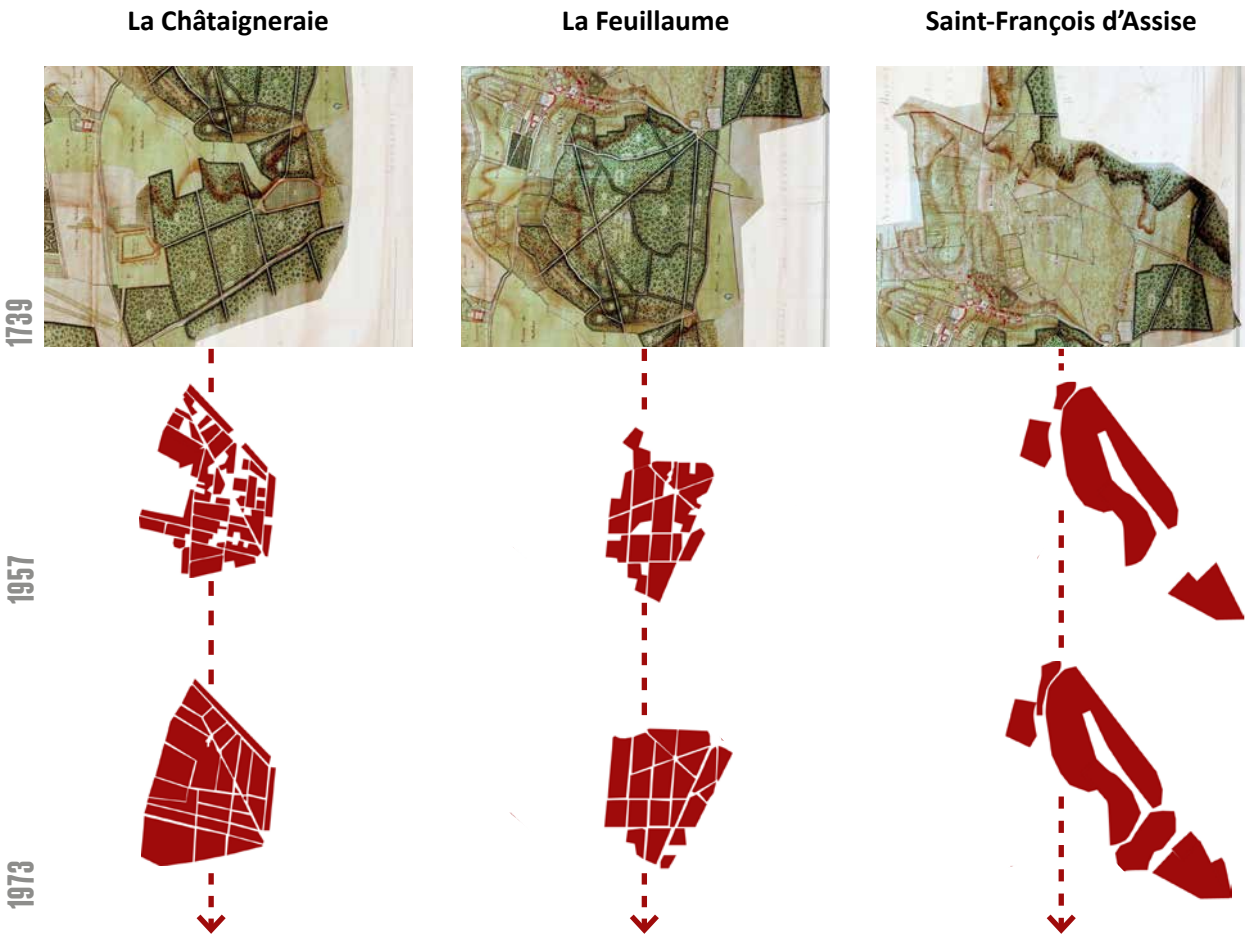


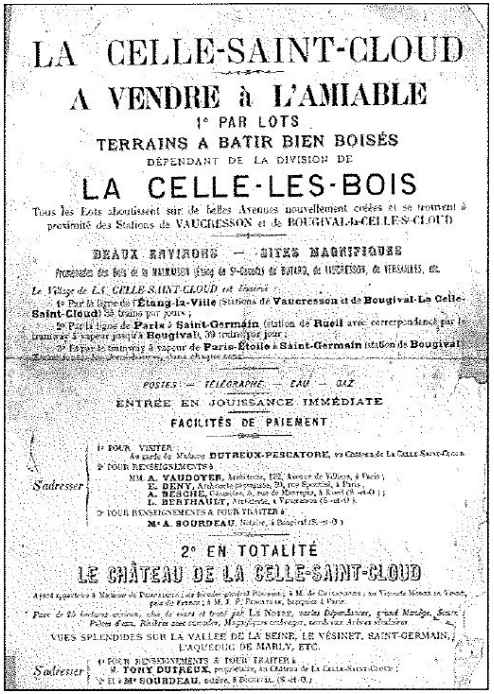



*1888 à aujourd'hui : Château Edmond Blanc*

Le développement des quartiers résidentiels de le Châtaigneraie, de la Feuillaume et de Saint-François d'Assise dans ces grands domaines est motivé par la recherche des mêmes sites privilégiés : l'environnement boisé, les vues vers le grand paysage, etc.

Ces quartiers se sont essentiellement développés dans les années 1950 avec le début de la périurbanisation sur La Celle Saint-Cloud. A cette période, la commune a vécu le phénomène d'extension spatiale de l'agglomération parisienne et de la recherche d'un meilleur cadre de vie à l'extérieur de la capitale. En 1930, seulement 7 maisons avaient été construites sur la Châtaigneraie.





LA CELLE-SAINT-CLOUD

A VENDRE à L'AMIABLE

1° PAR LOTS

TERRAINS A BATIR BIEN BOISÉS

DÉPENDANT DE LA DIVISION DE

LA CELLE-LES-BOIS

Tous les Lots aboutissent sur de belles Avenues nouvellement créées et se trouvent à proximité des Stations de VAUCRESSON et de BOUGIVAL-la-CELLE-S-CLOUD

DEUX ENVIRONS — SITES MAGNIFIQUES

Le Village de LA CELLE-SAINT-CLOUD est limité

1° Par la ligne de l'Etang-la-Ville (stations de Vaucresson et de Bougival-La Celle-Saint-Cloud) 58 trains par jour ;

2° Par la ligne de Paris à Saint-Germain (station de Rueil avec correspondance par le tramway à vapeur pour) à Bougival, 99 trains par jour ;

3° Par le tramway à vapeur de Paris-Étoile à Saint-Germain (station de Bougival)

POSTES — TÉLÉGRAPHE — EAU — GAZ

ENTRÉE EN JOUISSANCE IMMÉDIATE

FACILITÉS DE PAIEMENT

S'adresser

1° POUR VISITER
Au parc de Madame DUTREUX-PESCATORE, au Château de La Celle Saint-Cloud.

2° POUR RENSEIGNEMENTS à
MM. A. VAUDOYER, Architecte, 122, Avenue de Villiers, à Paris ;
E. DENY, Architecte-paysagiste, 24, rue Scheffer, à Paris ;
A. BÉCHU, Géomètre, 8, rue de Marengo, à Rueil (S.-et-O.) ;
L. BERTHAULT, Propriétaire, à Vaucresson (S.-et-O.).

3° POUR RENSEIGNEMENTS & POUR VISITER à
Me A. BOURDEAU, Notaire, à Bougival (S.-et-O.)

2° EN TOTALITÉ

LE CHÂTEAU DE LA CELLE-SAINT-CLOUD

Ayant appartenu à Madame de Pompadour, aux Ducs de Grammont, à M. de Caumont, au Vicomte Mérard de Vaux, puis de Fresne, à M. J. F. Pescatore, Banquier à Paris.

Parc de 25 hectares environ, clos de murs et traversé par La Noue, vastes Dépendances, grand Manège, Écurie, Selles d'eau, Rivière avec cascades, Magnifiques ombrages, centenaires Arbres séculaires

VUES SPLENDIDES SUR LA VALLÉE DE LA SEINE, LE VÉSINET, SAINT-GERMAIN, L'AQUEDUC DE MARLY, ETC.

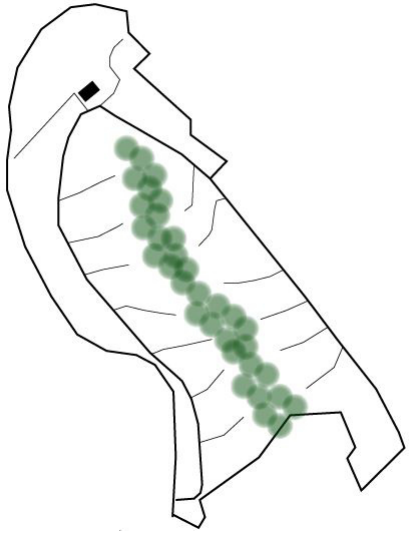
S'adresser

1° POUR RENSEIGNEMENTS & POUR TRAITER à
M. TONY DUTREUX, propriétaire, au Château de La Celle-Saint-Cloud ;

2° Et à Me BOURDEAU, notaire, à Bougival (S.-et-O.)

*Affiche de promotion du lotissement de la Feuillaume. Source : Archives municipales*

Schématisation du plan
du domaine de Saint-François d'Assise



Le domaine de Saint-François d'Assise présente un plan en grappe, ménageant une vaste coulée verte centrale qui représente un cheminement piéton d'environ 1 km.

La route principale de desserte du quartier reprend le tracé de l'ancienne piste d'entraînement de chevaux, trace conservée du haras du château d'Edmond Blanc.

De cette boucle routière partent des voies de faible largeur, en impasse, desservant quelques maisons.
Le bâti est largement représenté par de la maison individuelle, souvent mitoyenne. Les orientations principales sont Sud/Sud-Est sur des parcelles ouvertes (pas de clôtures, gestion des vis à vis par l'implantation du bâti et le traitement végétal).

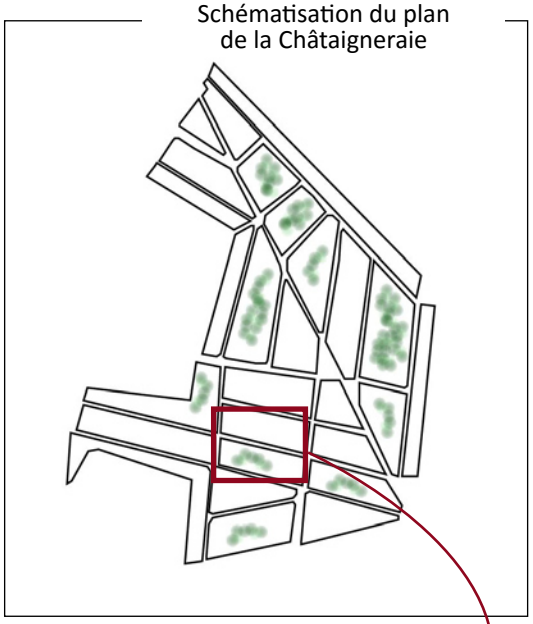


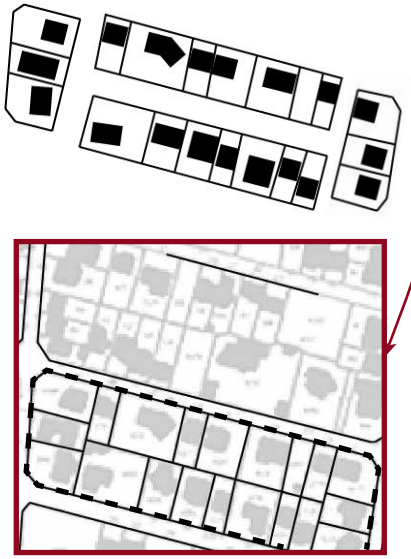
Dès l'origine du domaine, de l'habitat collectif a été développé. Les hauteurs sont limitées à R+3 jusqu'à R+4.
Le bâti s'installe dans un environnement fortement paysagé et boisé, conforté par le traitement sobre des limites parcellaires. Les orientations et l'environnement ont été privilégiés aux vues dans les choix d'implantations.
La densité est en moyenne de 44 logements par hectares.





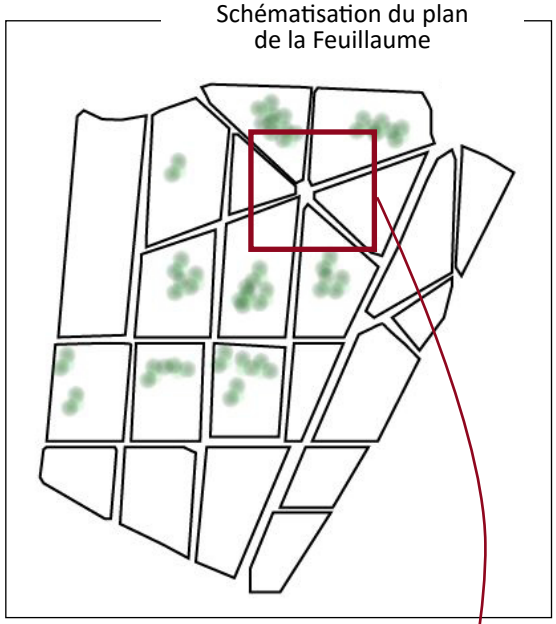
Schématisation du plan de la Châtaigneraie

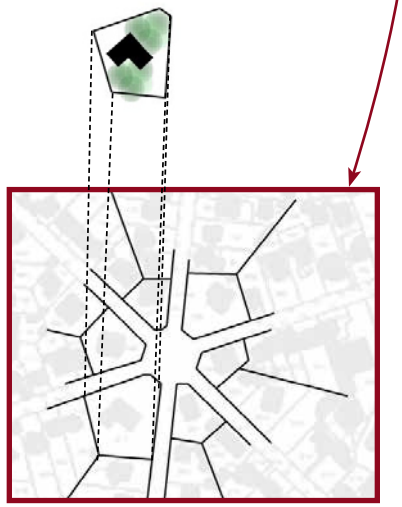




*L'îlot rectangulaire à la Châtaigneraie*

Schématisation du plan de la Feuillaume





*L'îlot triangulaire à la Feuillaume*

Le plan des extensions du XIX$^{ème}$-XX$^{ème}$ est un plan classique qui permet une répétition à l'infini des îlots bâtis.

Les rues sont essentiellement orientées N-S/E-O. Les îlots sont principalement rectangulaires. Ceux-ci ne sont pas conçus comme un ensemble. Les îlots rectangulaires forment quatre lanières symétriques faisant front à la rue. Cette organisation de l'îlot dans son rapport à la rue davantage que comme un ensemble a pu ralentir la division parcellaire et la construction dans les ensembles de fonds de jardins.

La présence de rues transversales constitue l'originalité du plan et ménage des perspectives monumentales. Des îlots triangulaires et des placettes sont ainsi formés, rompant le plan orthogonal.
Les carrefours sont traités avec soin par la position de villas (exemple ci-contre à La Feuillaume) et d'activités (place du Docteur Berthet).

Les parcelles sont fortement arborées et paysagées, témoignage de la recherche d'une campagne idéalisée à l'origine du développement de ces lotissements.

Si ces quartiers connaissent un phénomène de division parcellaire et de division de grands logements, de grandes parcelles composent toujours ces lotissements, notamment en lisière de bois.

**Un patrimoine hérité de villas :**





*Villas en pierre meulière, La Feuillaume*

Exemples à la Feuillaume :
Villas en pierre meulière, matériau noble. Maisons de plans massifs implantées en milieu de parcelle. Toits à pans coupés. Jardins d'agrément associés.
Villa de droite : élévation privilégiée avec trois niveaux habitables





*Villas d'inspiration néo-normande, La Châtaigneraie*

Exemples à la Châtaigneraie :
Villas implantées en milieu de parcelle, d'inspiration anglo-normande. Pastiche de pans de bois. Toits à pans coupés.

13 maisons ou immeubles antérieurs au XIX$^{ème}$ siècle et de la 1$^{ère}$ moitié du XX$^{ème}$ siècle ont été repérés par le service de l'inventaire du patrimoine en 1986-1988 dans ce quartier.

**Des interprétations contemporaines de la villa :**
La maison individuelle dans les quartiers de la Feuillaume et de la Châtaigneraie reprennent quelques caractéristiques de la villa : retrait sur la parcelle, volumes massifs, etc. Ces formes ont été favorisées par les politiques d'urbanisme communales : interdiction des immeubles collectifs sur ces quartiers, emprise au sol jusqu'à 35% de la superficie du terrain, hauteur limitée à 7 m (R+1+C), grands terrains, emprise au sol jusqu'à 30% de la superficie du terrain.

*Villas contemporaines*
*La Châtaigneraie*





# 3.2 UNE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES DANS LES ANNÉES 70

## LA FEUILLAUME

Sur le quartier de La Feuillaume, les évolutions du tissu urbain sont étalées dans le temps et se concentrent pour beaucoup sur l'avenue des Puits. Des résidences en petit collectif viennent introduire un profil de rue urbaine sur cette section de la RD137.
L'implantation de commerces et d'activités a été favorisée par les politiques d'urbanisme communales sur l'avenue des Puits.

1973 - 2015





Résidence du Butard, Avenue des Puits :
Logements collectifs en R+3 à R+4.
Rare séquence plus haute en front de rue sur la RD137



Résidence Sarah Bernhardt, pointe Feuillaume : Logements collectifs en R+4. Secteur plus urbain proche de la place Berthet offrant des commerces en rez-de-chaussée.



N°6, Avenue des Puits :
Logements collectifs en R+2, deuxième séquence plus haute en front de rue au nord de la RD137.

## LA CHÂTAIGNERAIE

Des années 1950 aux années 1970, le quartier pavillonnaire s'est enrichi de nouvelles formes urbaines et d'une mixité des fonctions.
Le centre commercial de la Châtaigneraie apporte une activité commerciale à l'interface entre le quartier et la RD321. D'autres équipements structurants sont facteurs de flux importants : le lycée Colbert et la gare de La Celle.
La résidence et le domaine de Bel-Ebat ainsi que la hameau et la résidence de Bois Fontaine apportent un bâti individuel mitoyen et collectif en limite ouest.

1973









Le centre commercial de la Châtaigneraie apporte une offre en commerces de proximité. Ils sont cependant rendus peu visibles par l'importance du stationnement et une position en contrebas de la RD321.



La Résidence et le domaine de Bel-ébat : maisons individuelles groupées et logements collectifs en R+3 à R+4.



Hameau et résidence de Bois Fontaine : des logements individuels groupés ménageant un vaste espace vert collectif en cœur d'opération.

La diversification des formes urbaines et architecturales sur ces quartiers à l'origine mono-typés crée des environnements urbains divers, notamment en matière de densité bâtie.

La Châtaigneraie
Secteur gare





19 logements/ha
1,1 ha pour 21 logements

La Châtaigneraie
Secteur de Bois Fontaine

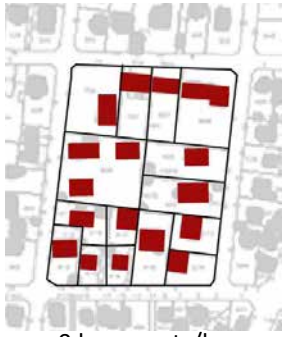




27 logements/ha
1,4 ha pour 38 logements

La Feuillaume
Ilot Lily/Augier

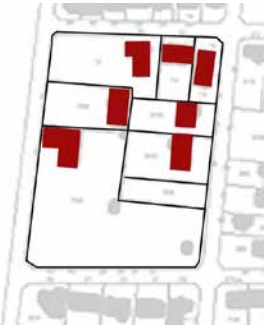




9 logements/ha
1,9 ha pour 17 logements

La Feuillaume
Lisière de forêt





4 logements/ha
1,9 ha pour 7 logements

**REPÈRE**

La «densité urbaine» exprime le rapport entre le nombre de logements et la superficie utilisée en termes de nombre de logements à l'hectare.

## LA CHÂTAIGNERAIE - SYNTHÈSE

Une qualité paysagère du quartier (arbres de haute tige, clôtures...) à préserver et à mettre en valeur

1. Des perspectives pouvant être mises en valeur
2. Des franchissements de la voie de chemin de fer et des liaisons à la gare à interroger
3. Des perméabilités (visuelles, piétonnes...) avec la forêt de Fausses-Reposes pouvant être améliorées et/ou mises en valeur





*De fortes proximités à la forêt. Un plan classique ménageant des perspectives monumentales comme sur la Caravelle depuis l'avenue des Gressets.*



## LA FEUILLAUME - SYNTHÈSE

Une trame de lotissement à conserver et une qualité paysagère (arbres de haute tige, clôtures...) à préserver et à mettre en valeur

1. Requalification en cours de la Place Berthet, occasion de remettre en valeur cet espace commercial historique (marché aux bœufs au Moyen-Âge)
2. Une réflexion à mener sur le potentiel foncier communal repéré au PLH
3. Des perspectives pouvant être mises en valeur
4. Des perméabilités (visuelles, piétonnes...) avec la forêt de Fausses-Reposes pouvant être améliorées et/ou mises en valeur

Des lisières avec la forêt








*Un environnement fortement boisé et une proximité visuelle comme piétonne avec la forêt de Fausses-Reposes.*

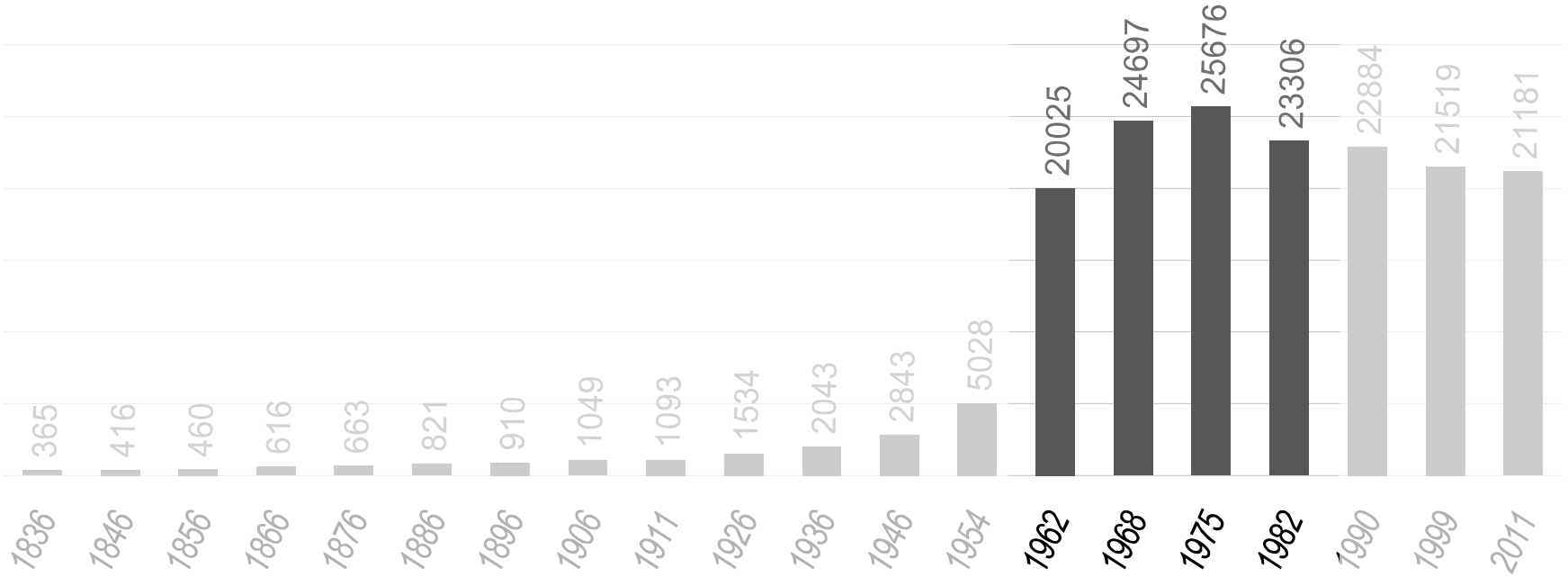


# 4. LES ENSEMBLES COLLECTIFS : UNE RÉPONSE DYNAMIQUE ET PLANIFIÉE À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE


JONCHERE
CENTRE
BEAUREGARD
PETIT BEAUREGARD

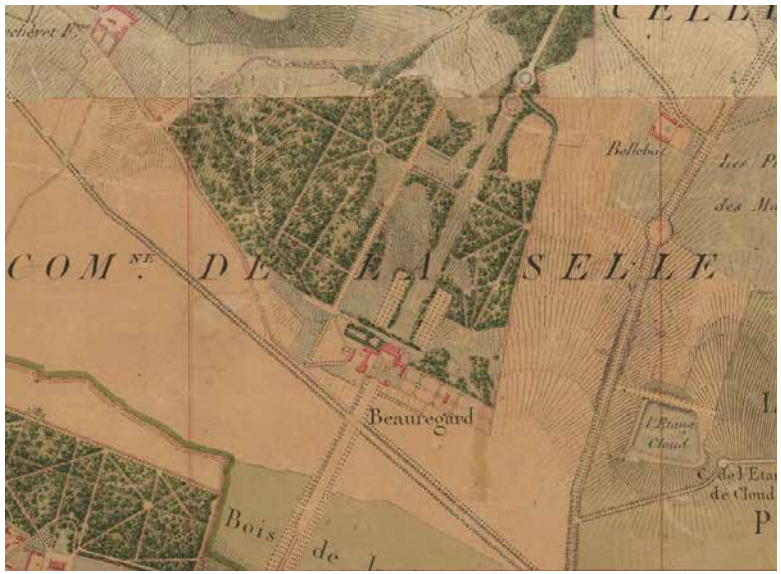
# LES ENSEMBLES COLLECTIFS QUI ONT PARTICIPE A LA CROISSANCE RAPIDE DE LA COMMUNE

Petit Beauregard en 1954
Sainte-Claire en 1956
Beauregard I en 1958
Briqueville en 1961
Hameau du Bel-Ebat en 1962
Elysée I en 1962
L'Orangerie en 1962
Résidence du Butard en 1963
L'Étang Sec en 1963
Résidence et village de Bois
Fontaine en 1965
Elysée II en 1965
Beauregard II en 1968
La Caravelle en 1972
Résidence Le Mesureur en 1977
La Grande Terre en 1988




*L'évolution démographique sur la commune entre 1836 et 2011. Source : INSEE, recensements de la population et EHESS*

# 4.1 QUARTIER DE BEAUREGARD, LE XXIÈME ARRONDISSEMENT DE PARIS ET LE PETIT BEAUREGARD




*Beauregard - Archives des Yvelines, plan cadastral de 1810*

En 1950, le Comte de Bendern fait donation à la ville de Paris du Domaine de Beauregard. Le quartier est bâti ex-nihilo en lieu et place de bois, sous des conditions qui ont déterminé la forme urbaine du quartier actuel :

- créer des cités-jardins en réservant le maximum d'espaces verts
- permettre à la jeunesse de pratiquer les activités de plein air en lui procurant des terrains de sport et de jeux
- aménager le domaine boisé en grand parc forestier
- interdire toute activité nuisante (camps militaires, industries...)

Les seuls vestiges du passé encore visibles aujourd'hui sont les restes du château de Beauregard enserrés dans l'espace commercial de Bendern et quelques arbres remarquables du parc d'agrément du château.




*Reste du château de Beauregard.*

Le quartier de Beauregard a été pensé comme l'unité de base du fonctionnement urbain et social en offrant toutes les fonctions de la ville : des équipements culturels, sportifs, éducatifs, commerciaux etc. :

- 26 ha d'espaces verts soit 104m2 environ par habitant
- 20 ha pour les équipements sportifs et scolaires
- 103 ha de forêt, de bois et d'espace de loisirs
- Des commerces
- Des équipements culturels
- Des ateliers d'artistes

Ce vaste ensemble représente à l'échelle de la commune 15% du territoire pour 1/3 de la population et des logements.

**REPÈRE**

**Beauregard :**
**1/3 des logements de la commune**

**1/3 de la population de la commune**

**sur 15% du territoire communal (90 ha environ)**



## TYPO-MORPHOLOGIE

Le quartier est maillé de nombreux espaces verts, supports de cheminements doux (piétons, cyclistes, etc.) et à vocation récréative et de loisirs. Ces cheminements doux font la jonction avec les équipements du quartier. Certaines circulations permettent de relier les quartiers limitrophes de façon quasi continue (Les Gressets notamment).

Chaque immeuble collectif est tourné vers un espace vert conséquent.




Le bâti est essentiellement de l'habitat collectif dont les hauteurs sont limitées à R+3 et R+4. Quelques maisons individuelles mitoyennes sont implantées au nord-ouest du quartier, essentiellement le long de l'avenue des étangs. Elles donnent toutes sur des espaces verts et une liaison douce.







En matière de mode d'occupation des logements (propriété/location; libre/social), une partie du parc de logement est comptabilisée dans les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) mais n'est pas comptabilisé au titre de la loi SRU (logements non conventionnés).

Ce parc de logements renvoie à plusieurs défis et enjeux pour la commune dans les années à venir :
- L'engagement d'un programme de réhabilitation du parc, notamment dans une optique de performance énergétique. Le parc non conventionné ne peut pas bénéficier des financements dédiés à la réhabilitation du parc social.
- Le développement de l'offre locative conventionnée, parallèlement à la rénovation.
- La diversification des modes d'occupation des logements, le logement locatif étant largement sur-représenté sur ce quartier (66% de l'offre locative de la commune, sociale et non sociale, se concentre sur ce quartier).

## BEAUREGARD - SYNTHÈSE

- → Les termes de la donation comme invariants du fonctionnement urbain du quartier (importance des espaces verts, du domaine boisé, des équipements, etc.)
- → Des liaisons douces et des espaces récréatifs importants
- → Importance des emprises d'équipements publics
- → Les places du Jumelage et de Bendern, lieux de vie
- → Un fort enjeu de rénovation énergétique









*Un quartier qui s'étire au sud-ouest de la commune entre le bois de Beauregard à l'ouest, la D321 à l'est et l'autoroute A13 au sud. Il présente une diversité des fonctions et différentes typologies d'habitat et de bâti : des collectifs en R+2 au cœur du quartier (en haut à gauche) aux plus grands ensembles en borudre de RD321 en R+4 (en bas à gauche) aux maisons mitoyennes en R+1 (en haut à droite) et ateliers d'artistes (en bas à droite).*



## PETIT BEAUREGARD - SYNTHÈSE

→ Une résidence séparée du reste de la ville par l'autoroute A13

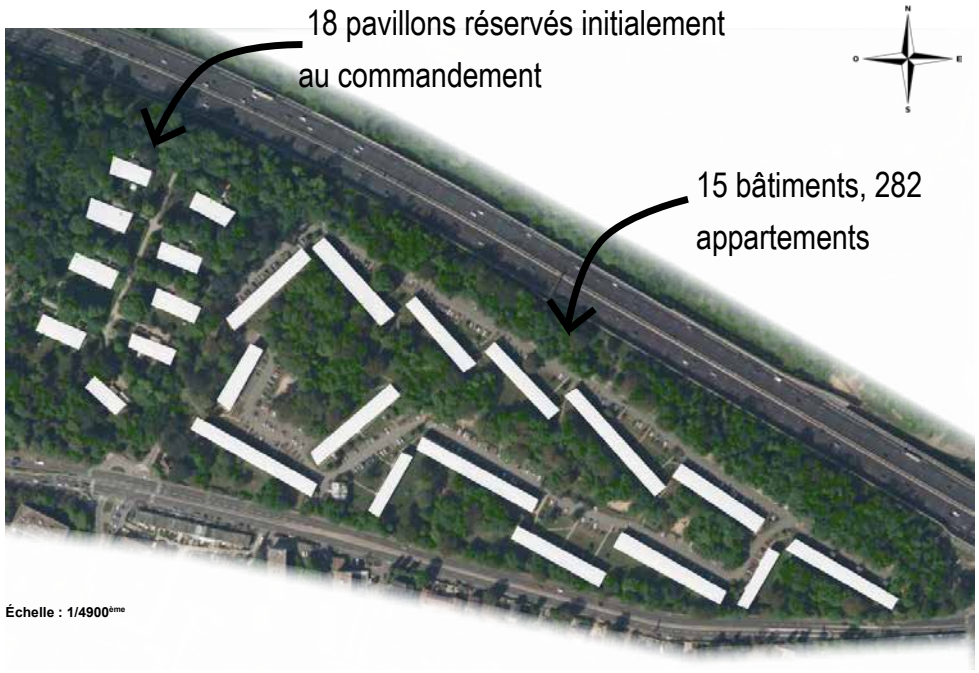
→ Des enjeux de rénovation énergétique

→ Des arbres remarquables






*L'entrée au quartier du petit Beauregard se fait à l'endroit du nœud routier en entrée de ville sud au croisement de la RD321 et de la RD307. L'environnement fortement boisé du quartier garanti de moindres nuisances de l'A13 et de la RD307 qui longent le quartier au nord et au sud.*




Le Petit Beauregard est une autre partie de la donation du comte de Bendern. Originellement, ce quartier a eu vocation à recevoir le centre de commandement militaire des forces l'OTAN. Des militaires américains et leurs familles y étaient installés. Au départ des américains, les logements ont été vendus à des privés.

L'héritage militaire se lit dans l'architecture du quartier : des pavillons réservés au commandement à l'ouest du site et des bâtiments collectifs divisés en appartements pour recevoir le reste du régiment.

# 4.2 ELYSÉE I ET II : UN TOIT ET QUATRE ROUES

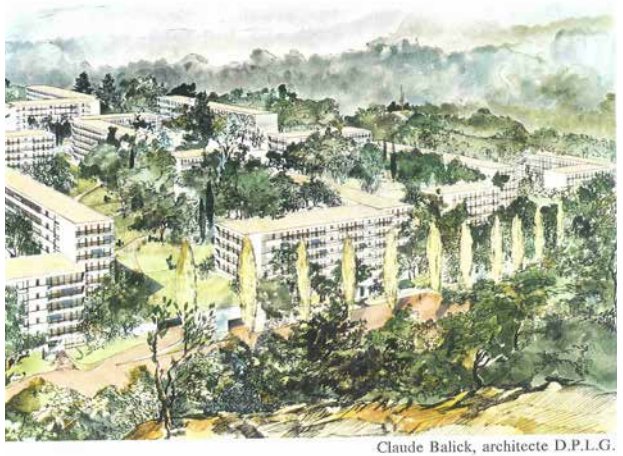


*Un couple choisit son logement sur la maquette de la résidence Élysée - sources : archives communales*

Dans la même mouvance que l'édification du quartier Parly II, les résidences Élysée I et II ont vu le jour sur la commune au début des années 60. Elles développent une vision de la modernité pour les classes moyennes et moyennes supérieures.
L'urbanisme se fait alors l'expression des modes de vie et la forme urbaine doit guider les usages et les comportements.

La promotion des logements du quartier repose dans les années 60 sur la recherche d'un meilleur cadre de vie à l'ouest de Paris et sur la recherche d'une campagne idéalisée. La cible visée sont les classes moyennes et moyennes supérieures auxquelles une description du luxe de la résidence et de son centre-commercial sont adressées.

Le quartier est pensé comme une unité urbaine indépendante à l'échelle de 3000 habitants : un centre commercial, des équipements cultuels, sportifs, récréatifs, etc.




*Elysée II, archives communales*

***«Le retour du bureau aura la saveur d'un départ en vacances»***

***«Un toit et quatre roues»***

***«Une Fiat 500 offerte avec l'appartement»***

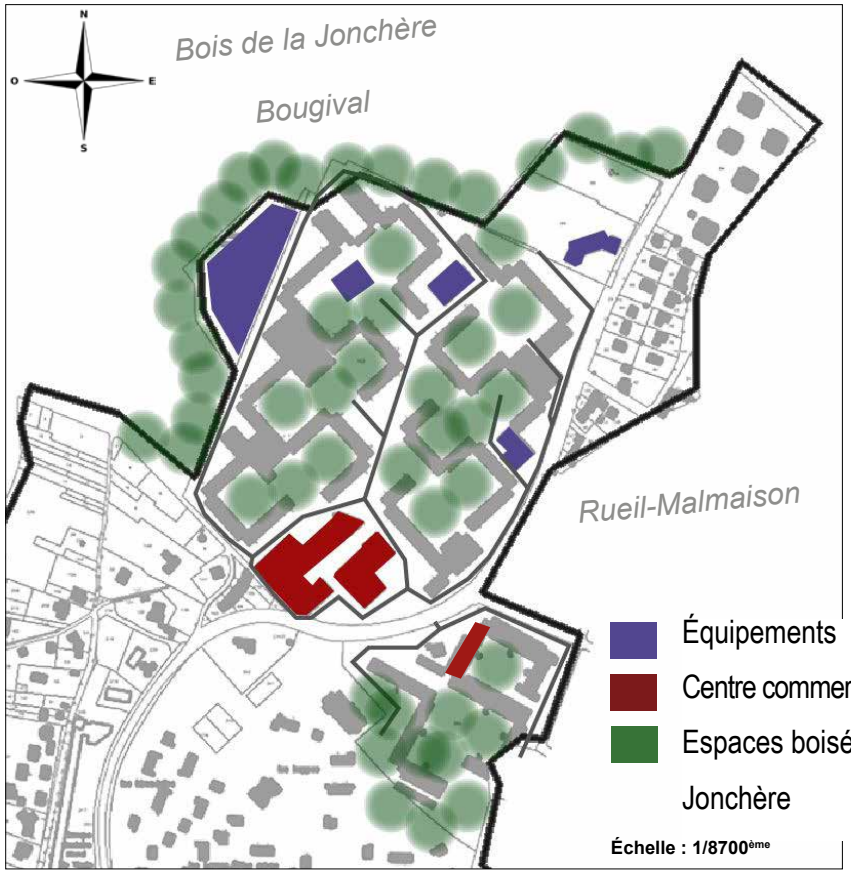
***«Du marbre dans la salle de bain» ; «Des menuiseries en acajou»***

***«Vivre à la fois en ville et à la campagne»...***

*Extraits de journaux et de brochures de promotion d'époque. Source : archives communales.*

Les résidences Elysée I et II, ont été développées comme «un village» comportant aujourd'hui :

- 1/3 de l'espace bâti pour deux tiers d'espaces verts, de stationnements et d'espaces d'agrément (parc de jeux, terrains de tennis, piscine)
- Le centre commercial Elysée II et des bureaux; des pas de portes commerciaux sur Elysée I (8)
- Une école et une chapelle
- Un quartier bordé au nord et à l'ouest par le bois de la Jonchère s'étendant jusqu'aux bords de la Seine
- Les Résidences Elysée I et II séparées par la RD173
- La Résidence de l'Orangerie



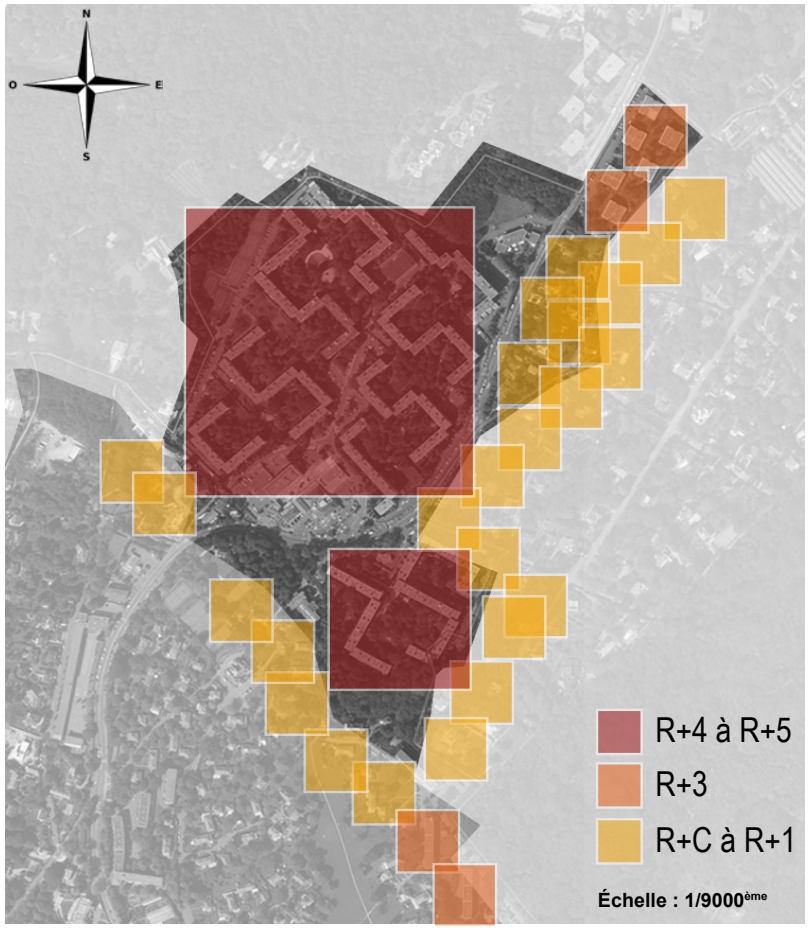

**REPÈRE**

**Elysée I et II :**
**20% des logements de la commune**

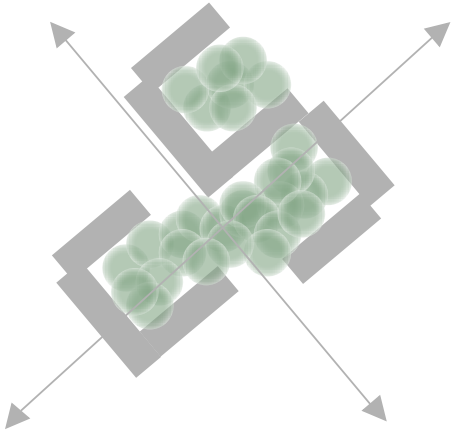
**25% de la population de la commune**

**sur 3% du territoire communal (17 ha environ)**

# TYPO-MORPHOLOGIE




Une densité d'environ 100 logements/ha
Pour repère, 110 logements/ha est la densité moyenne du cœur de la Métropole parisienne



**Morphologie** : des îlots en U se faisant face ou couplés/inversés.
Développement d'espaces verts et récréatifs collectifs au centre.
Orientations principales : Sud-ouest / Sud-est
Vues dégagées vers la vallée de la Seine

**Typologie du bâti :** immeubles collectifs dont les hauteurs sont limitées à R+5.
Soin des matériaux (pierre et bois en façade).
Garages et stationnements en RDC.



**Une mixité des fonctions :**



Le centre commercial d'Elysée II repose sur trois «locomotives» : Monoprix, M. Bricolage et Mc Donald's. Mais les 36 pas de porte commerciaux peinent dans leur dimension de proximité.
Une réflexion globale pour la rénovation du centre commercial a été engagée.

Il se positionne en «vitrine» sur la RD173 mais connaît cependant des difficultés de visibilité : l'ensemble est clôt sur lui-même, présentant des façades aveugles sur la rue et une allée commerçante au centre. Les enseignes sont ainsi sur-dimensionnées sur la façade vers la RD173 pour être vues. L'entrée par le parking gardé par un système de barrière et le flux important sur la RD173 ne favorisent pas l'accès aux commerces.
Un ensemble de 2500m² de bureaux se situe au-dessus du centre commercial. Un seul plateau en est occupé.
Une réflexion est en cours pour la revitalisation de ces espaces







## JONCHÈRE - SYNTHÈSE

→ Un important patrimoine en lisière de la résidence : la colline des impressionnistes et le bois de la Jonchère

1. Un projet de requalification du centre commercial et de résorption des bureaux vacants
2. Un potentiel foncier identifié au PLHi
3. Un rapport à la RD173 et un franchissement entre Élysée I et II à améliorer
4. Des potentiels d'évolution à l'interface entre les Sablons, St François d'Assise et La Jonchère







*Des espaces récréatifs en cœur d'îlot, et en limite du coteau de la Jonchère (photos du haut à gauche et du bas). Une mixité des fonctions et des lieux cultuels (église de la Visitation).*



# 4.3 UNE CENTRALITÉ ADMINISTRATIVE ET SPATIALE

Le développement démographique des années 55-75 s'est accompagné d'un besoin en nouveaux équipements qui s'est traduit spatialement par la volonté d'avoir un centre polyvalent : ce lieu est le centre géographique de la ville.

Différents équipements sont construits dans les années 1970 sur l'emplacement de prés.

Naît alors une «cité administrative» qui rayonne à l'échelle communale par les équipements (notamment la mairie), les infrastructures culturelles et sportives (notamment le théâtre) et les logements à destination des salariés de la cité administrative.
Le lycée Corneille et la gare de la Celle complètent cette offre d'équipements structurants.

Le «centre de vie» complémentaire à la «cité administrative» se développe autour de la place du Jumelage. Elle offre les fonctions commerciales, de logement, d'équipements (centre social) et de lieu de culte.
La résidence de la Caravelle construite en 1970, située sur cette place, est le plus haut bâti de la commune (R+7).







*Le centre commercial de la place du Jumelage et la résidence de la Caravelle.*





*Le lavoir et le pré de la fontaine aux Prêtres où s'est développée la centralité administrative.*
*Source : Archives communales*

## LE CENTRE - SYNTHÈSE

→ De nombreuses ruptures générées par les voies de transport

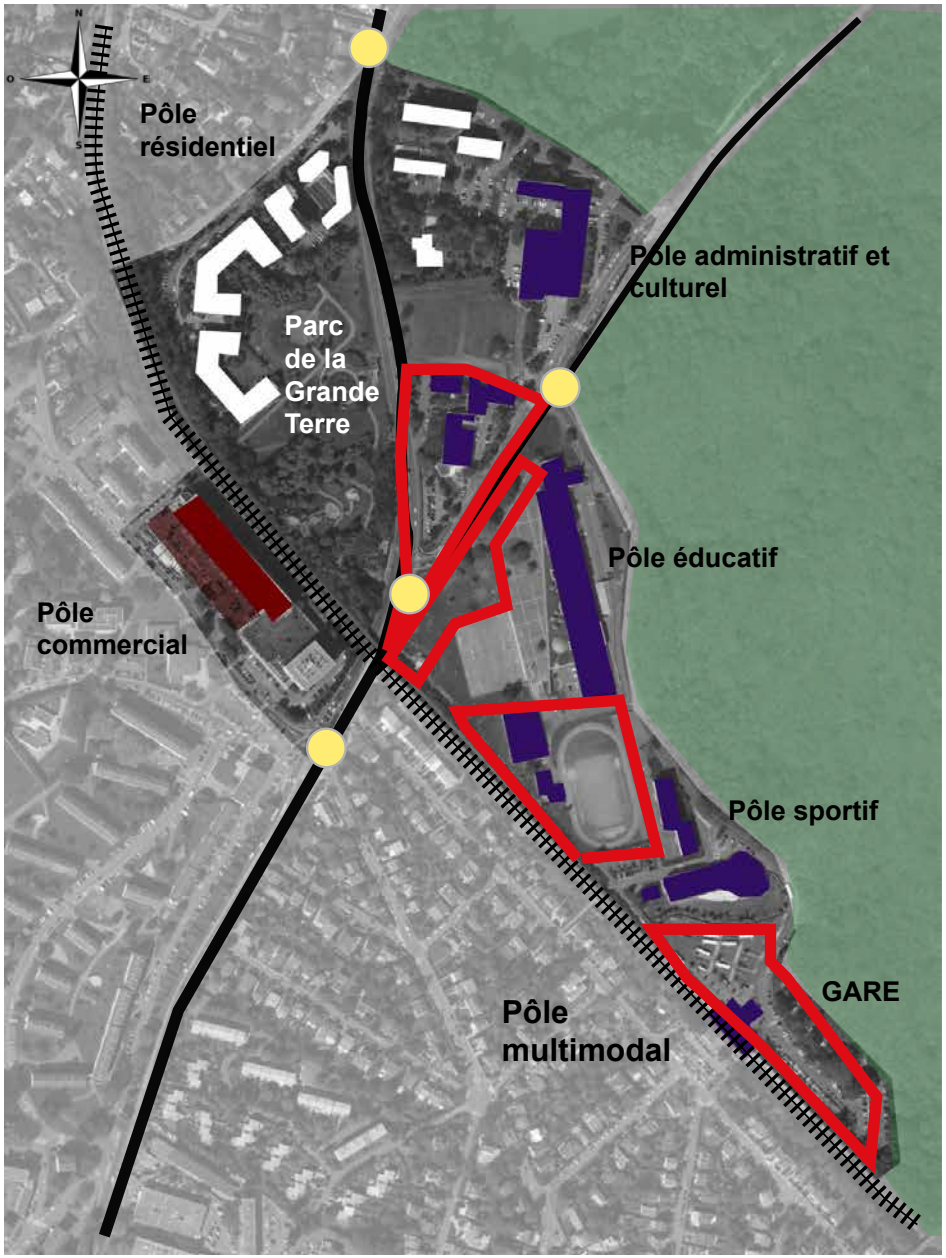
→ Des nœuds à traiter aux carrefours stratégiques

→ Des pôles à relier entre eux

→ Une étude de requalification du centre administratif a permis de pré-définir les possibles d'un réaménagement urbain : des espaces stratégiques ont été identifiés pour accueillir de la mixité fonctionnelle et de nouvelles circulations.



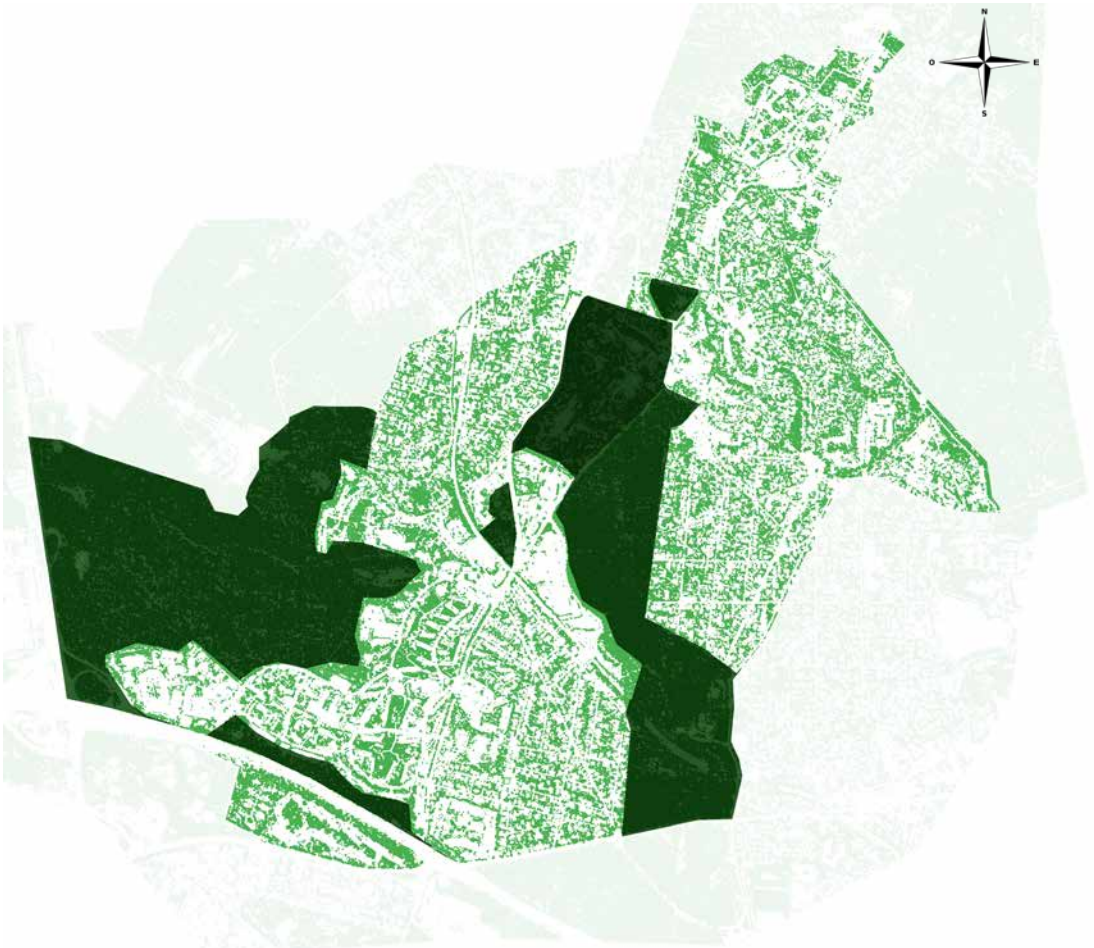
*Lycée Corneille (photographie en haut à gauche). La poste et l'avenue Charles de Gaulle (photographie en bas à gauche). Équipement de la petite enfance et socio-médical (photographie en haut à droite). Résidence le Mesureur, initialement à destination des employés de la Cité administrative (photographie en bas à droite).*





# 5. SYNTHÈSE

# 5.1 DES ESPACES NATURELS ET BOISÉS IDENTITAIRES



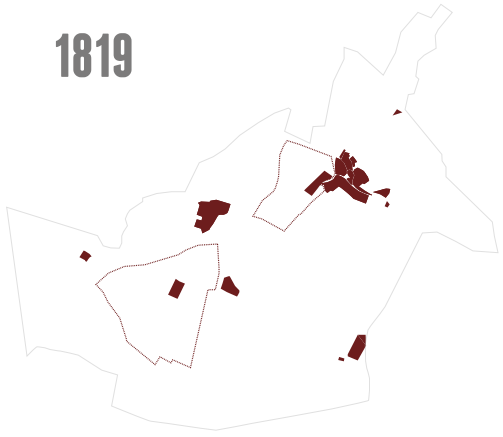
*Les espaces boisés et la présence arborée sur la commune de La Celle Saint-Cloud.*

Les espaces forestiers et naturels (étangs, bois...) représentent 1/3 de la surface communale. Ces espaces sont reconnus dans leurs fonctions naturelles et patrimoniales à travers de nombreuses protections.

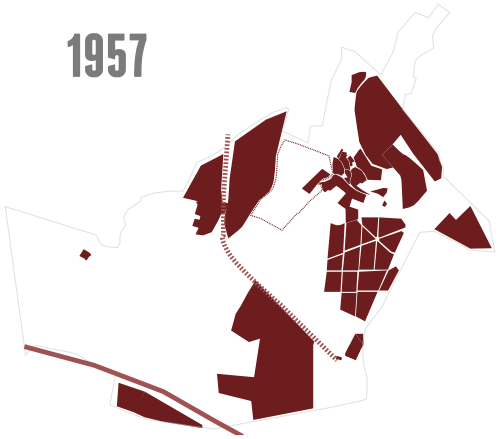
Le rapport à la nature est le moteur de l'attractivité communale et des installations bâties depuis la tradition seigneuriale de la commune jusqu'à aujourd'hui :

- Territoire des chasses royales que constituait la commune au XVIII$^{ème}$ siècle. Restent en témoignage des routes forestières, le Château de La Celle et le pavillon du Butard.
- Territoire de villégiature de l'Ancien Régime, développé avec la venue du chemin de fer jusqu'à La Celle-Saint-Cloud en 1884. Les principaux témoins en sont les châteaux de Beauregard, de Saint-François d'Assise, les domaines de la Châtaigneraie et de la Feuillaume
- Territoire résidentiel aux parcelles fortement boisées et paysagées dans les quartiers pavillonnaires et des grandes copropriétés horizontales
- Territoire de grandes résidences où l'espace du piéton et les espaces naturels de respiration, récréatifs et de circulation sont fortement préservés. Ces vastes espaces sont protégés en cœur d'îlot et l'espace routier principal forme une boucle à l'extérieur du quartier (Saint-François d'Assise, Beauregard, La Jonchère).

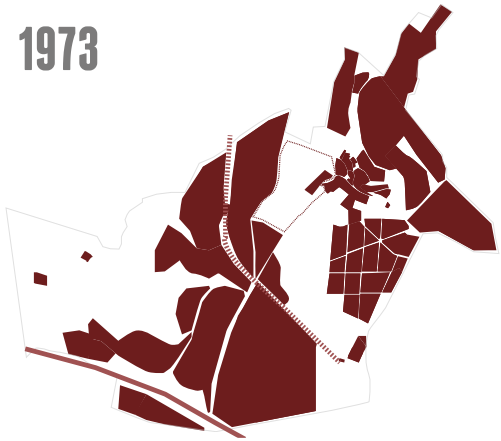
# 5.2 1955-1975 : UNE CROISSANCE RAPIDE ET UNE PÉRIODE DE RÉFÉRENCE HISTORIQUE



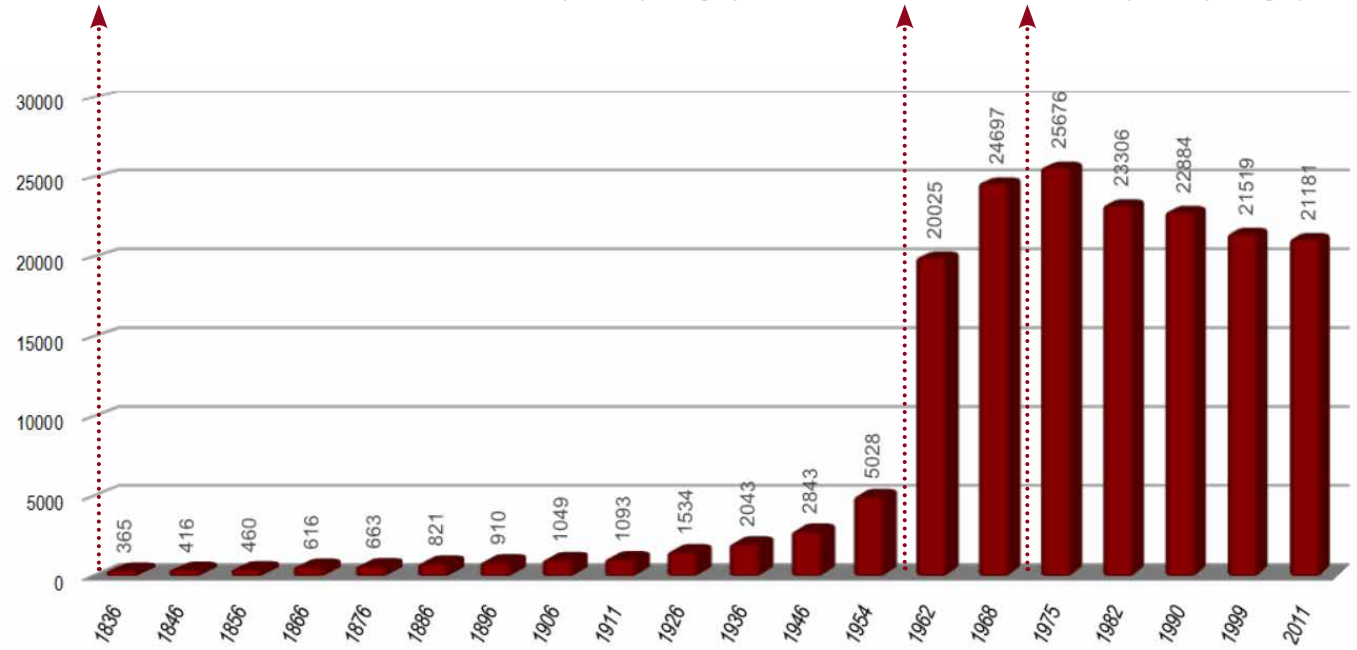

*Source : carte d'Etat Major*




*Source : Géoportail, photographie aérienne 1957*




*Source : Géoportail, photographie aérienne 1973*




*Evolution de la population de la Celle-Saint-Cloud. Source : EHESS, Insee RGP séries longues*

**REPÈRE**

La population de la Celle-Saint-Cloud est passée de 5028 habitants en 1954 à 25 676 en 1975.

**«Grandeur et servitude d'une ville champignon»* :**

** «Grandeur et servitude d'une ville champignon», titre du livre de Lucien-René Duchesne, Maire de La Celle-Saint-Cloud de 1959 à 1981, écrit lors de sa captivité en Allemagne pendant la Seconde Guerre mondiale.*

La combinaison de plusieurs facteurs historiques ont impulsé le développement de la «ville-champignon» :

**- Le contexte démographique :**
La région parisienne connaît dans les années 50-70 une phénomène massif de périurbanisation. La ville se desserre et les habitants gagnent des communes plus éloignées du centre urbain parisien à la recherche d'une meilleure qualité de vie. L'ouest parisien est à ce titre l'espace privilégié de l'accueil démographique.

**- Une accessibilité aux portes de Paris :**
Dans les années 1950, La Celle Saint-Cloud est déjà desservie par l'autoroute et par la ligne de chemin de fer de Paris Saint-Lazare.

**- La cession de grands domaines ayant permis le développement de l'urbanisation:**
Elysée I et II, Beauregard, Domaine de Saint-François d'Assise, La Châtaigneraie.

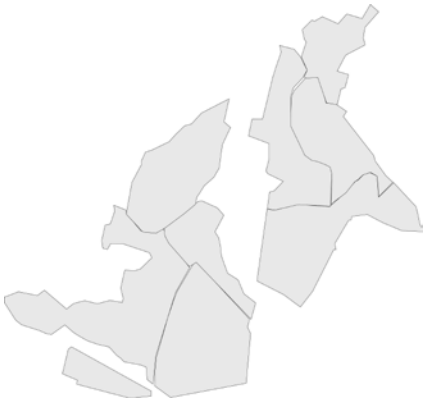



*Source : Géoportail, EHESS et archives communales*

# 5.3 UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE

La sédimentation des histoires de l'urbanisme sur la Celle Saint-Cloud compose un véritable laboratoire urbain.
Les conceptions de l'urbanisme des années 50-70 dominent dans le paysage et laissent en héritage :

→ Un centre au sens géographique mais non au sens fonctionnel ni de l'usage
→ Des quartiers conçus pour fonctionner en autonomie (habitat, commerces, loisirs, équipements...)
→ Une ville favorisant les déplacements en voiture



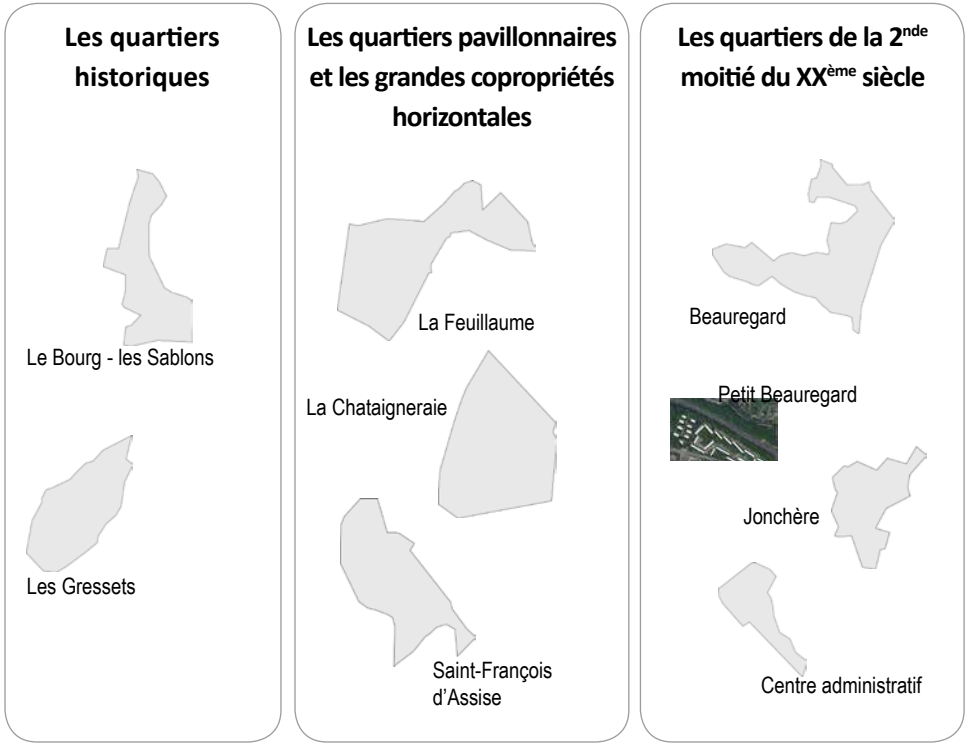
*La décomposition de la commune en dix quartiers distincts : le bourg, les Sablons, les Gressets, la Feuillaume, la Châtaigneraie, Saint-François d'Assise, Beauregard, le Petit Beauregard, la Jonchère et le Centre.*



*La centralité principale sur la commune a été définie dans les années 70 comme la centralité géographique et constituée autour d'un pôle essentiellement administratif.*

La multiplicité des quartiers laisse cependant se dessiner trois grandes typologies d'ensembles urbains :

- Les quartiers historiques
- Les quartiers pavillonnaires et les grandes copropriétés horizontales
- Les quartiers de la 2nde moitié du XX$^{ème}$ siècle.



# PARTIE C

# Diagnostic socio-economique et demographique

L'analyse socio-économique et démographique présente principalement :

- Les données issues des recensements généraux de la population (RGP) traités par l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques).
- Les données issues des impôts traitées par la DGFiP (Direction Général des Finances Publiques)

Par ailleurs les collectivités territoriales (Conseil régional, Conseil département, Communauté d'Agglomération) sont des producteurs de données pour mener les politiques sectorielles dont elles ont les compétences. Ces données ont été mobilisées pour les analyses thématiques du diagnostic territorial (déplacements, mobilité, habitat, etc.).

L'analyse socio-économique et démographique qui suit expose trois grandes dimensions du développement de la commune :

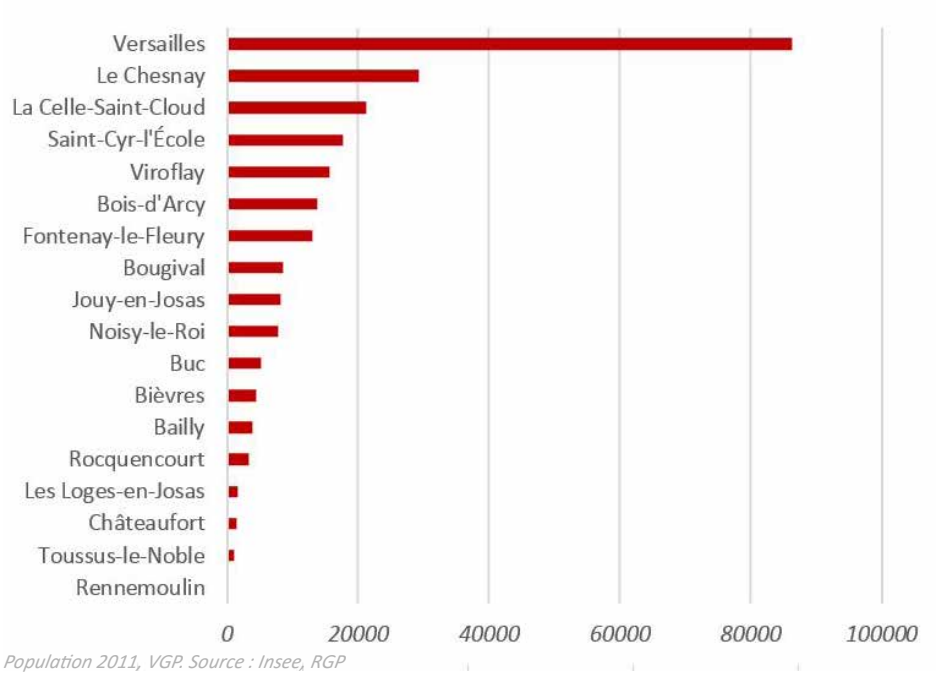
– Une stabilité de la démographie et du développement de l'habitat depuis deux décennies mais des évolutions en marche qui sont à anticiper
– Des impacts à long terme de la période de développement des années 1955-1975 dans la population celloise et dans le parc de logements
– Une commune résidentielle et attractive qui connaît des réalités multiples selon les différents quartiers et des fonctionnements autour de nombreuses centralités.



# 1. UN POINT D'ÉQUILIBRE DEPUIS DEUX DÉCENNIES

# 1.1 UNE STABILITÉ DÉMOGRAPHIQUE PAR LA STABILITÉ DU SOLDE NATUREL ET LA RÉDUCTION DU DÉFICIT DU SOLDE MIGRATOIRE

La commune de La Celle Saint-Cloud est la 3ème commune de Versailles Grand Parc par son poids démographique. Elle compte 21 619 habitants au 1er janvier 2015 (service des Affaires Générales).



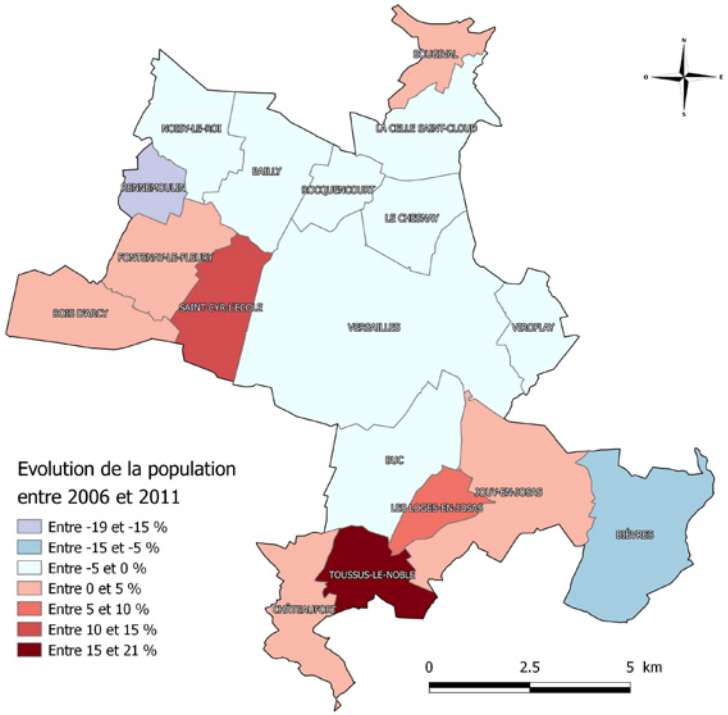

*Population 2011, VGP. Source : Insee, RGP*

Une forte baisse démographique a été à l'œuvre entre les années 1975 et 2006. Depuis le début des années 2000, une stabilité démographique a été retrouvée. L'accueil de population, «boosté» par le phénomène de périurbanisation, s'est enrayé à la fin des années 70. L'extension spatiale de l'aire urbaine parisienne a gagné des territoires plus lointains.

Un cycle démographique peut également expliquer cette forte variation de population dans les années 80-90 : le départ des enfants des premières générations périurbaines installées sur la Celle Saint-Cloud couplé au départ de certains de ces habitants pour une nouvelle offre urbaine à l'extérieur de la commune.

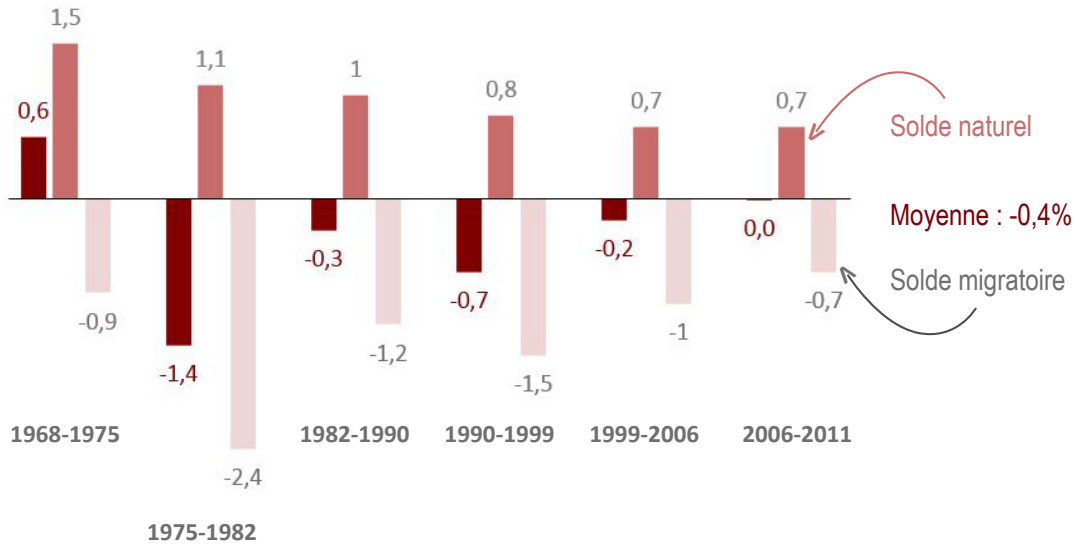



*Évolution démographique entre 1968 et 2011. Source : Insee, RGP*




*Evolution de la population entre 2006 et 2011. Source : Insee, RGP*

Au regard de l'évolution de la population entre les deux derniers recensement (2006 et 2011), on observe sur la commune une quasi stabilité démographique.
La moitié des communes de la CA de Versailles Grand Parc connaît une baisse démographique. Les communes situées vers le plateau de Saclay sont celles qui connaissent une croissance démographique sur les cinq dernières années.
Depuis le début des années 2000, une stabilité démographique est observée. Elle s'explique par un solde naturel positif stabilisé autour de 0,7% de taux de variation annuel et un solde migratoire négatif mais qui se réduit fortement depuis les années 90 pour être aujourd'hui autour de 0,7% de taux de variation annuel.

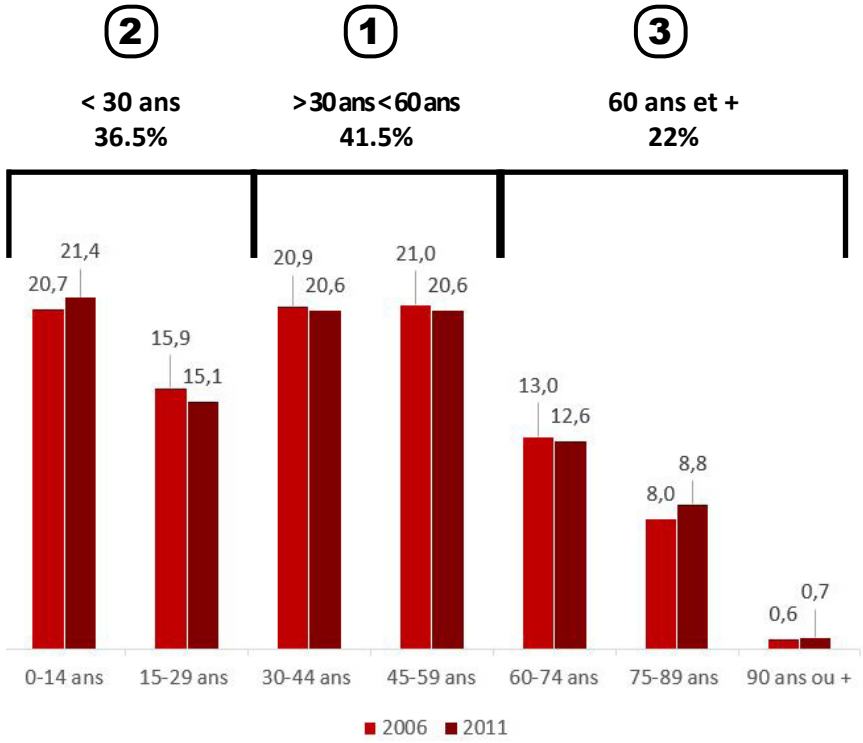



*Taux de variation annuelle de population due au solde naturel et au solde migratoire entre 1968 et 2011. Source : Insee, RGP*

# 1.2 UNE STRUCTURE DE LA POPULATION «CLASSIQUE» ET STABLE

Au regard des grandes tranches d'âge de la population, la commune connaît un profil démographique relativement classique en comparaison des communes de la CA de VGP et stable sur la dernière période intercensitaire.

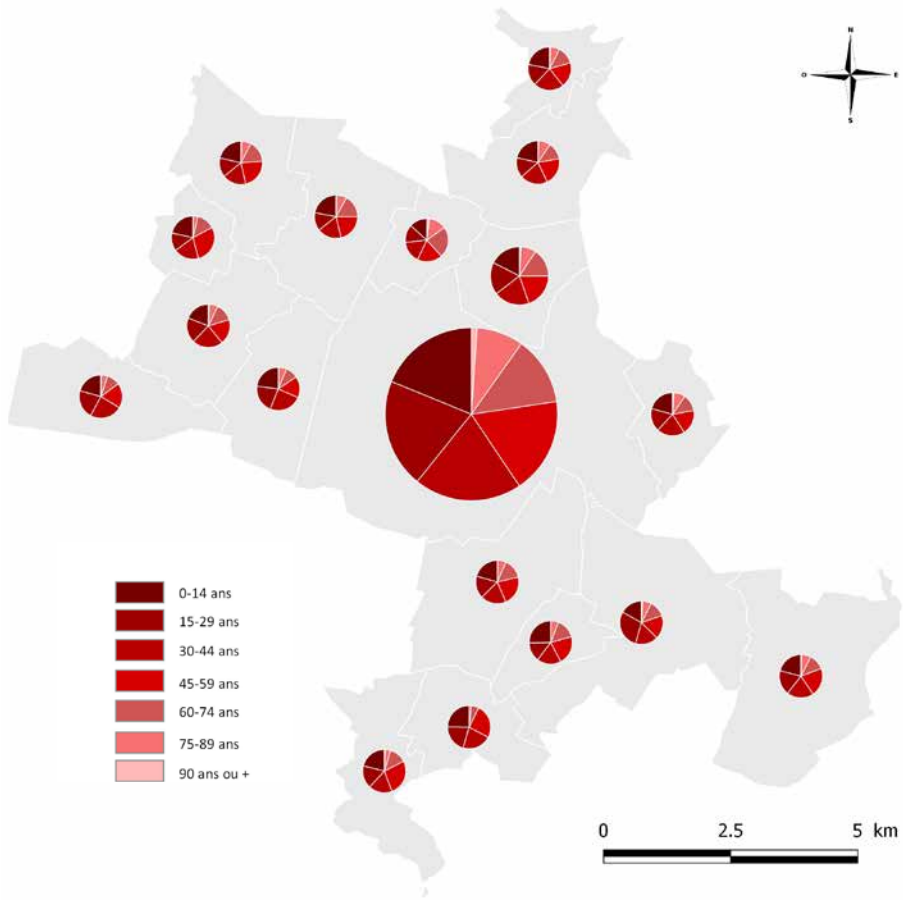
Les deux premières classes d'âge les plus représentées sont les 30-59 ans qui représentent 41,5% de la population. Les moins de 30 ans sont la deuxième tranche démographique la plus représentée avec 36,5% de la population. Les 60 ans et plus représentent 22% de la population.




*Evolution de la structure de la population par grandes tranches d'âge entre 2006 et 2011. Source : Insee, RGP*

Les plus fortes progressions démographiques sur la dernière période intercensitaire concernent :

- La population des 0-14 ans : + 152 enfants
- La classe d'âge des 75-80 ans : +3% soit 139 personnes supplémentaires.



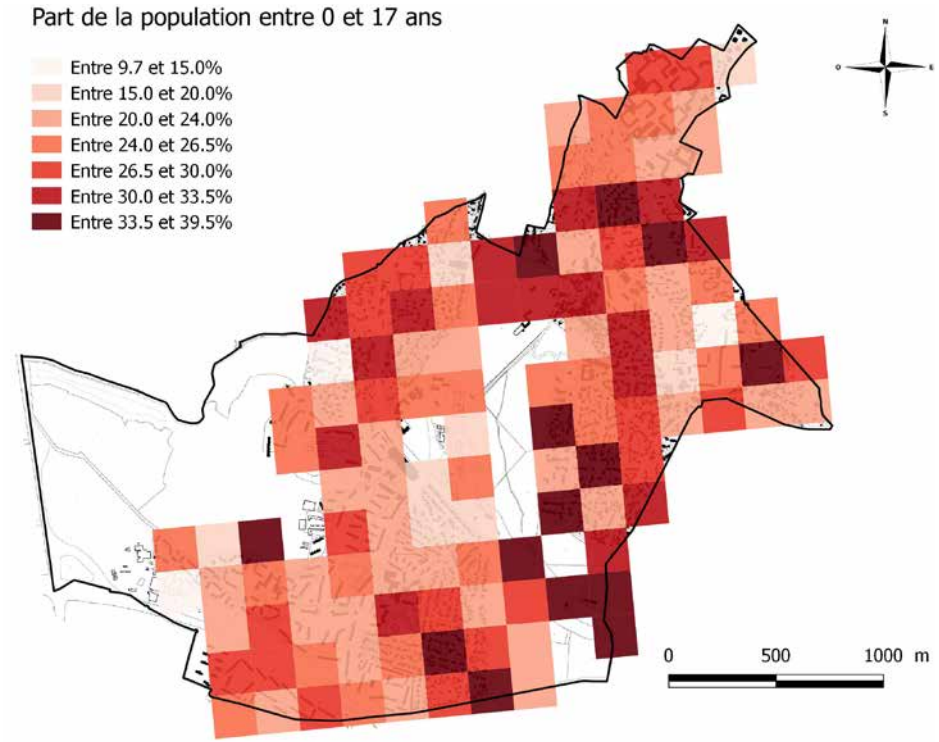

*Comparaison des structures de la population des communes de VGP en 2011. Source : Insee, RGP*

# 1.3 UNE COMMUNE ATTRACTIVE PAR SON NIVEAU D'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

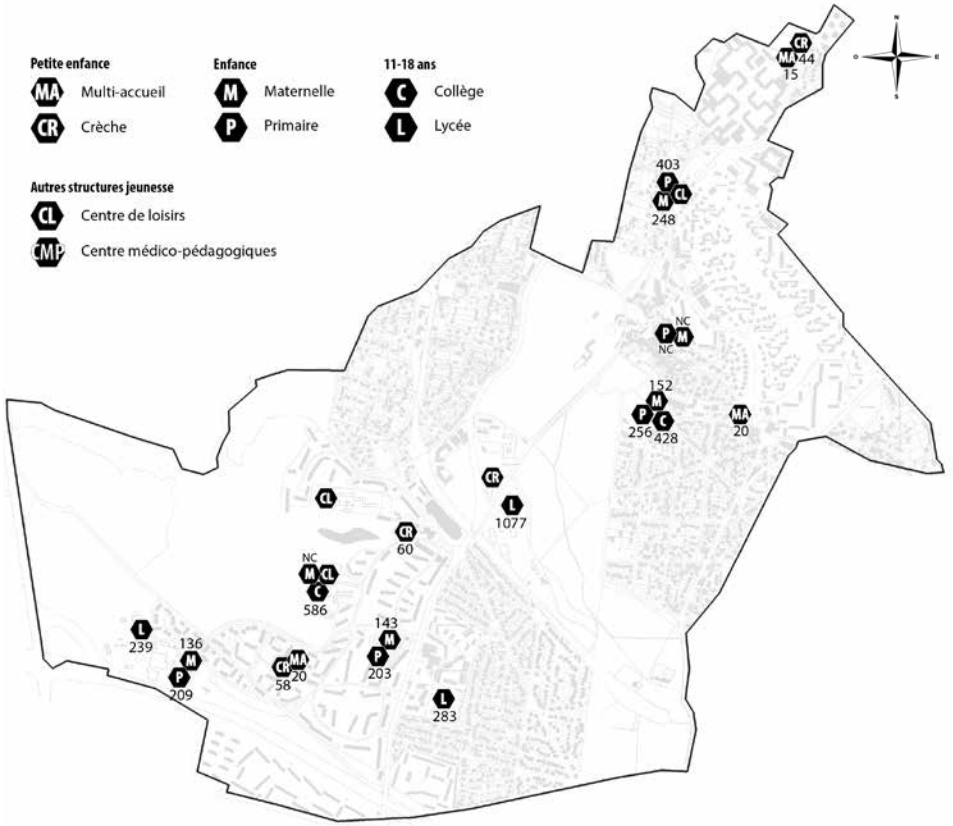
Les écoles primaires et maternelles enregistrent une progression des effectifs scolaires. Entre la rentrée 2008 et la rentrée 2013, 137 enfants supplémentaires ont été scolarisés en maternelle et primaire:
En 2013, 816 enfants sont scolarisés en maternelle soit une progression de 6% depuis 2008 et 1291 enfants le sont en primaire, soit une progression de 7,6% sur la même période.

Les effectifs en collège sont relativement stables avec 1014 jeunes inscrits en collège à la rentrée 2013.
Les jeunes scolarisés en lycée ont augmenté de 2% sur la période 2008-2013. A la rentrée 2014, 241 élèves supplémentaires étaient scolarisés en lycée.

Les capacités du secteur de la petite enfance sont de 250 places.




*Source : Données carroyées, données au carreau de 200/200 mètres. Insee 2010*

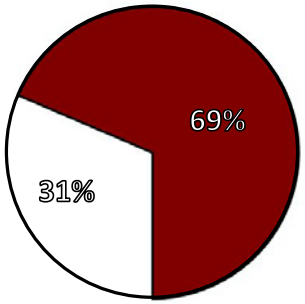



*Localisation des équipements scolaires et effectifs en 2013.*
*Source : Commune de La Celle-Saint-Cloud.*

# 1.4 UNE COMMUNE FAMILIALE

La vocation familiale de la commune s'affirme au regard de la composition des ménages : 69% des ménages sont des ménages avec famille, 31% sont des ménages de 1 personne et autres ménages.

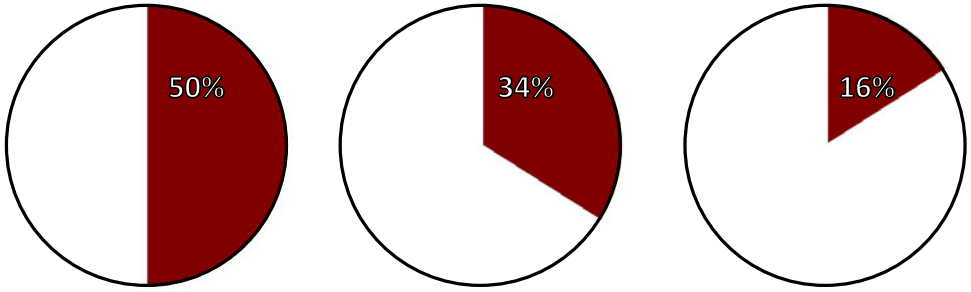
**Composition des ménages**



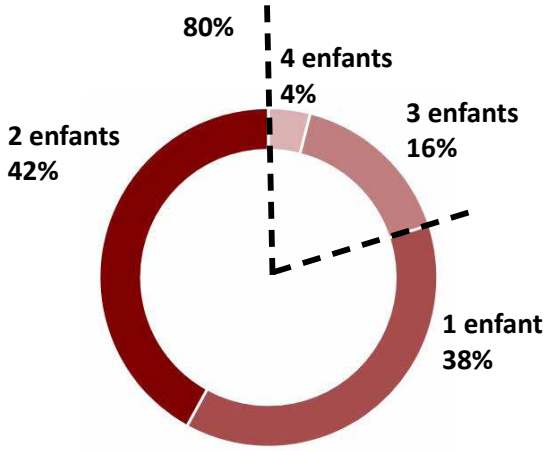

*Source : Insee, RGP 2011*

Les ménages avec famille sont pour moitié composés de couples avec enfants. Les couples sans enfants représentent 34% des ménages avec familles. Les familles mono-parentales représentent 16% de ces ménages. Cette proportion est importante au regard de celle à l'échelle de la CA de VGP (11%). Elle est par ailleurs en augmentation sur la commune entre 2006 et 2011.

**Composition des ménages avec famille**




Parmi les familles ayant des enfants de moins de 25 ans, 80% ont de 1 à 2 enfants, 16% ont 3 enfants et 4% ont 4 enfants.

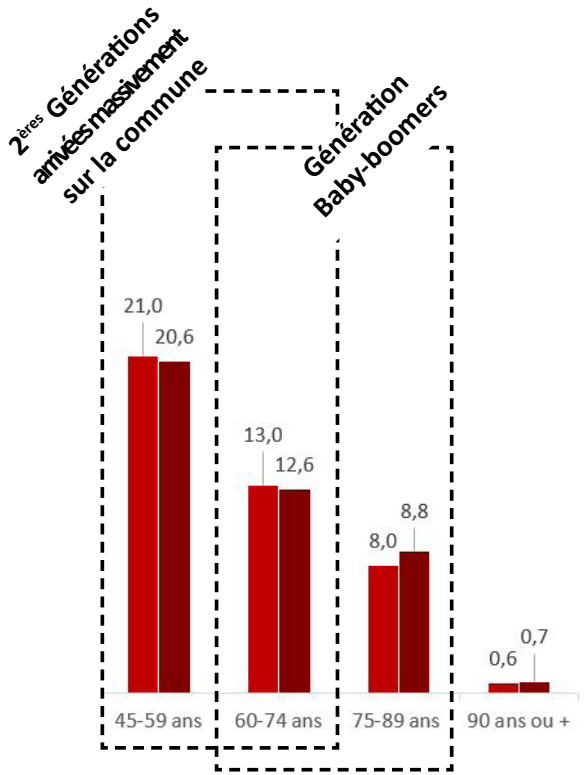



*Source : Insee, RGP 2011*

# 1.5 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Si les évolutions de la population restent fines, le vieillissement de la population s'observe sur la dernière période intercensitaire. Elle s'explique par deux phénomènes croisés:

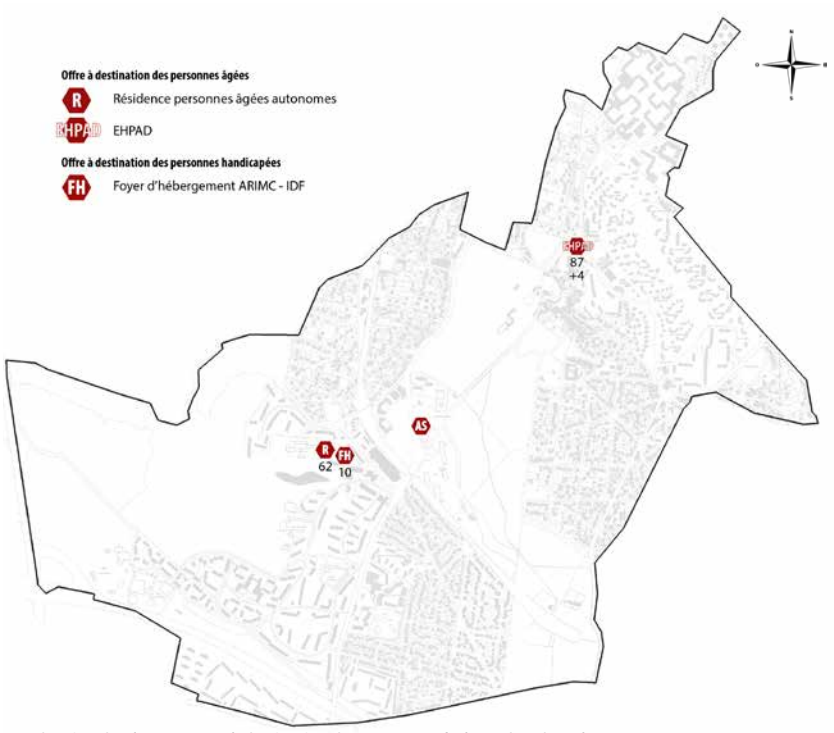
- L'un à l'échelle nationale est celui du vieillissement des générations du «Baby-boom» des années 45 à 70.
- L'autre, à l'échelle locale, est celui d'une arrivée importante de population en l'espace de deux décennies dans les années 1955 à 1975. Cette population de «pionniers» a aujourd'hui entre 65 et 80 ans.




*Évolution de la structure de la population par grandes tranches d'âge entre 2006 et 2011. Source : Insee, RGP*

Le vieillissement sur la commune de la population âgée demande des équipements adaptés.

L'offre en logement pour les personnes âgées correspond à 87 places en établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) et 62 places en résidence pour les personnes âgées autonomes. 4 places supplémentaires sont prévues par un projet d'extension de la résidence Epidaure. L'offre neuve en logements accessible aux personnes âgées et l'adaptation du parc ancien aux personnes âgées et à mobilité réduite sont des enjeux importants pour la commune qui sont développés dans le diagnostic habitat du présent rapport de présentation.




*Localisation des équipements à destination des personnes âgées et handicapées. Source : Commune de La Celle-Saint-Cloud. Echelle : 1/19 000ème*

# 1.6 UNE POPULATION DE «PIONNIERS» ATTACHÉE À LA COMMUNE

On observe entre les deux derniers recensements une augmentation de la taille moyenne des ménages passant de 2,4 personnes par ménages en 2006 à 2,5 personnes par ménages en 2011.

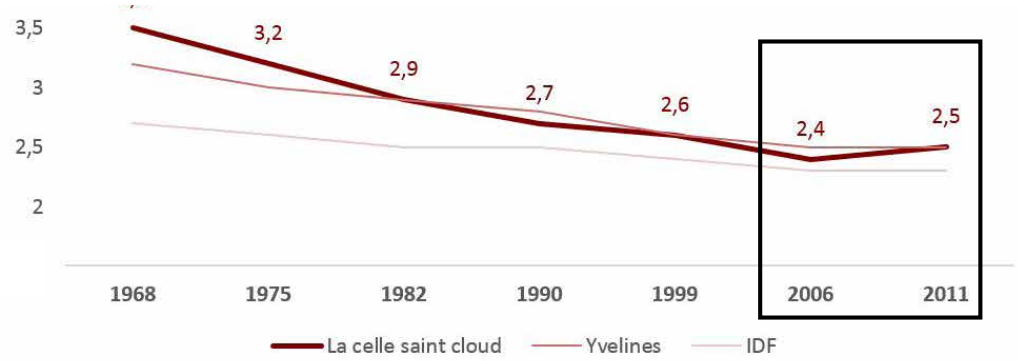
Ce phénomène s'explique par un cycle démographique propre à la population de la commune et à l'arrivée importante de population sur deux décennies. Aujourd'hui la commune connaît un renouvellement générationnel spontané où l'accueil de ménages familiaux remplace les ménages âgés.

Ce phénomène est d'autant plus marqué que deux dynamiques contraires sont également à l'œuvre :

- Le vieillissement de la population : la part de la population de 60 ans et plus a augmenté de 3% sur cette même période, soit 139 personnes;
- Le desserrement des ménages : 16% des ménages sont des familles monoparentales contre 11% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc. La population des familles mono-parentales est par ailleurs en progression: +1,7% soit 16 ménages supplémentaires.

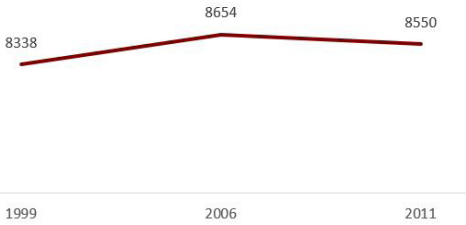
L'importance de ce phénomène qui est amorcé et à anticiper dans le cadre du Plan local d'urbanisme peut également être considéré au regard de l'ancienneté d'emménagement des ménages : 22,5% de la population a emménagé depuis plus de 30 ans contre 17% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc. Cette forte représentation de ménages arrivés anciennement s'explique par cet accueil de population important dans les années 55-75. Ces ménages «pionniers», attachés à la commune, vieillissent dans de grands logements.

Le phénomène de renouvellement générationnel est à considérer pleinement dans l'exercice du Plan local d'urbanisme, ayant un effet direct sur le besoin en logements.




*Évolution du nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2011. Source : Insee, RGP*

**8550 ménages en 2011**



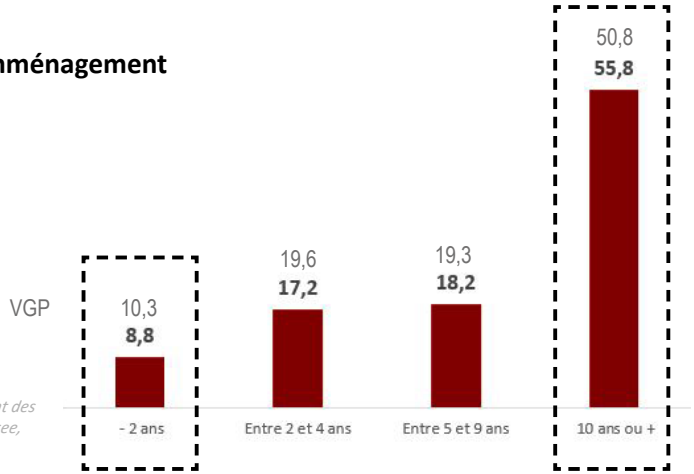

*Nombre de ménages entre 1999 et 2011.*
*Source : Insee, RGP*

# 1.7 UN POTENTIEL D'ACCUEIL ET DE ROTATION DANS LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT IMPORTANT

Un peu plus d'un quart de la population a emménagé sur la commune depuis moins de 5 ans (26%). Ce chiffre reflète une dynamique de rotation des ménages dans le parc de logements et d'accueil de nouveaux ménages un peu moins importante qu'à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc (30%).

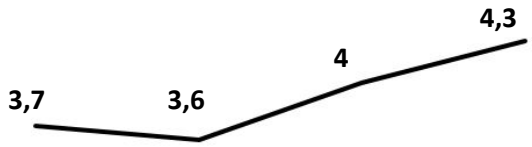
Mais le potentiel d'accueil de nouveaux ménages dans le parc de logement existant est important au regard de la structure du parc et du profil de ses occupants

**Ancienneté d'emménagement des ménages**

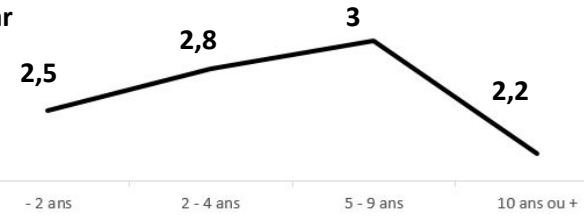



*Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011. Source Insee, RGP*

**Nombre de pièces par logements**




**Nombre de personnes par ménages**




La comparaison entre le nombre de personnes par ménages et l'ancienneté d'emménagement des ménages permet de mettre en évidence 3 constats :

- **Les ménages arrivés anciennement sur la commune vieillissent dans de grands logements :** les ménages arrivés depuis 10 ans ou plus dans leur logement sont en moyenne des ménages de 2,2 personnes résidant dans des logements de 4,3 pièces en moyenne;
- **La population récemment emménagée reflète une population de jeunes familles et de personnes seules qui se logent dans de petits logements :** les ménages occupant leurs logements depuis moins de 5 ans sont entre 2,5 et 2,8 personnes en moyenne par ménage et occupent des logements ayant entre 3,7 et 3,8 pièces en moyenne.
- **La population emménagée entre 5 et 9 ans constitue la base familiale de la commune :** ces ménages représentent en moyenne 3 personnes occupant des logements de 4 pièces en moyenne.

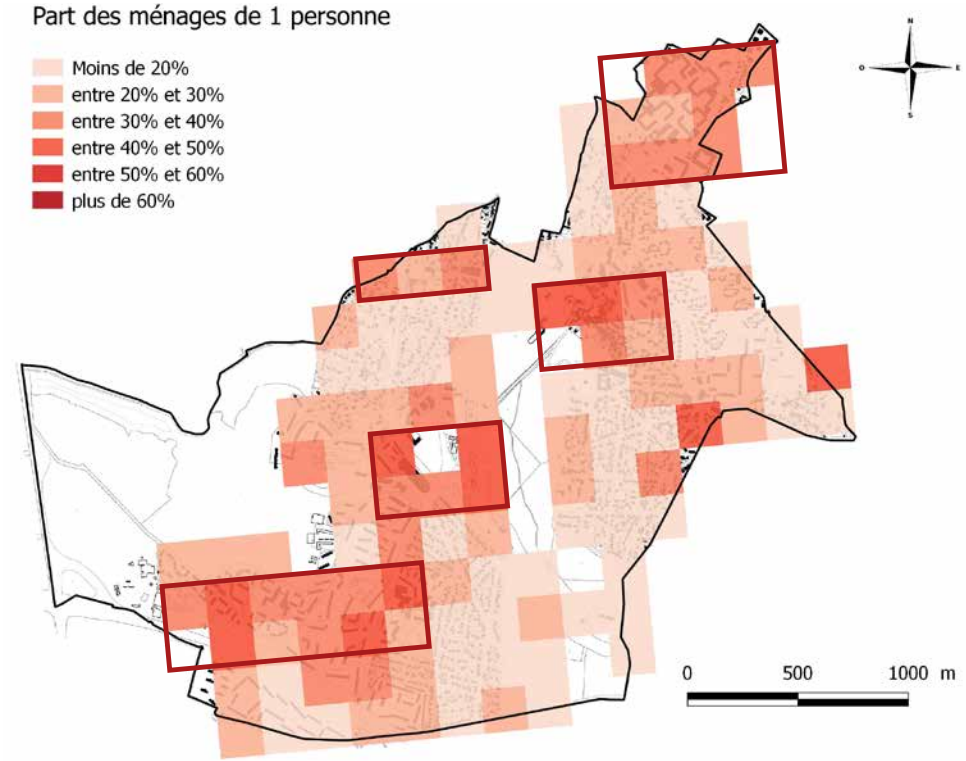
Le potentiel d'accueil et de rotation des ménages est encore important au vu de la structure du parc de logements et du profil des ménages y résidant.

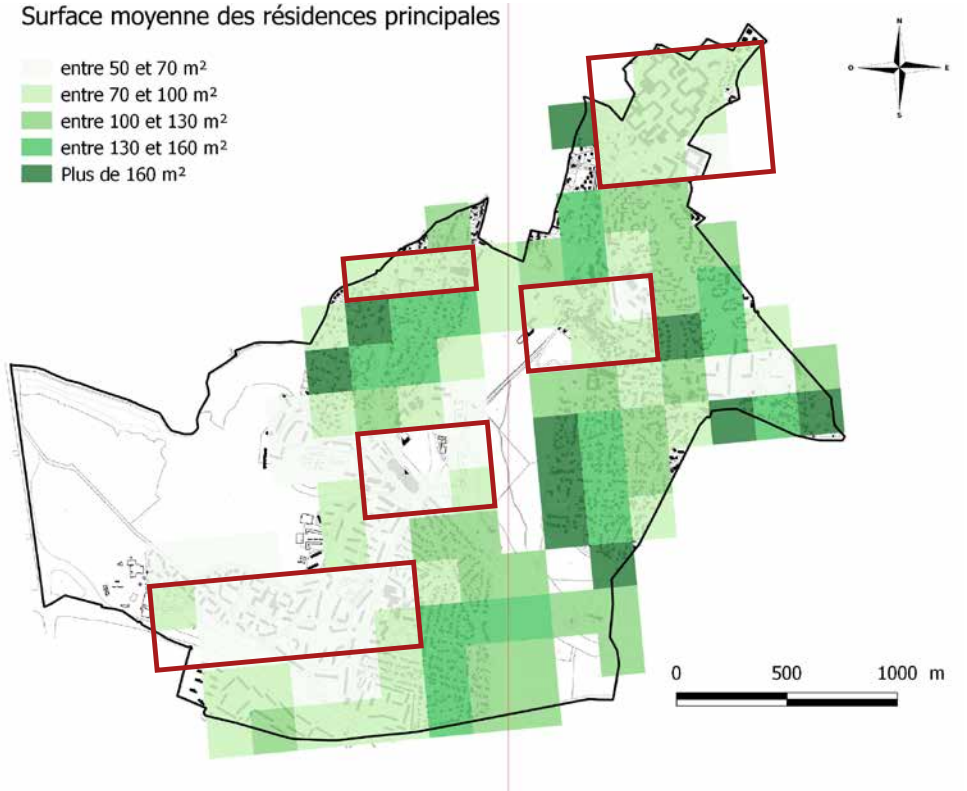
Un deuxième indicateur permet d'appréhender la mesure du phénomène à l'œuvre : celui du nombre de ménages de une personne. Pour près de la moitié des ménages de une personne, la personne de référence a 65 ans ou plus (48,5% des ménages).

29% des ménages sont des ménages de une personne, soit 2506 personnes. Cette proportion est en régression de 4% entre 2006 et 2011 qui s'explique notamment par le renouvellement démographique spontané à l'œuvre et la progression du nombre de personnes par ménages.

La localisation des ménages de une personne sur la commune à l'échelle des données carroyées (200m x 200m) est à corréler avec la surface moyenne des résidences principales à la même échelle. Les ménages de une personne se retrouvent principalement là où une offre en petits logements existe et recoupe souvent la présence de résidences.

Des situations de sous-occupation des logements sont observées ponctuellement dans les quartiers pavillonnaires.




*Source : Données carroyées, Insee 2010*

# 1.8 DES BESOINS EN LOGEMENT SPÉCIFIQUES POUR LES JEUNES MÉNAGES

**Les besoins des nouveaux ménages et des emménagés récemment (depuis moins de 5 ans) demandent des réponses adaptées en matière de logement :**

Le parc locatif privé et le parc social en accession et en locatif répondent à plus de la moitié des besoins en logement de cette population :

- 24% des emménagés récemment et des nouveaux ménages trouvent une solution de logement dans ce parc contre 33% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc.
- 27% des emménagés récemment et des nouveaux ménages trouvent une réponse en logement dans le parc d'Habitations à Loyer Modéré et des Sociétés d'Économie Mixte contre 20% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc.

Ces proportions s'expliquent par la constitution du parc de logements sur la commune : l'importance du parc de logement du quartier de Beauregard géré par la Société d'économie Mixte de Paris (SIEMP) et par un déficit de logement locatif privé.

La commune connaît par ailleurs un accueil de ménages arrivés récemment et de nouveaux ménages de la tranche d'âge des 40-59 ans important : 44% contre 36,5% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc et un déficit d'accueil de ces ménages de la tranche d'âge des 25-39 ans : 40% des nouveaux emménagés et emménagés récemment contre 46,5% sur la CA de VGP.

Ces ménages représentent une population familiale avec en moyenne 2,9 personnes par ménages contre 2,5 personnes à l'échelle de l'ensemble des ménages de la commune.

Le revenu fiscal médian de ces ménages par unité de consommation est inférieur à la médiane à l'échelle de l'ensemble des ménages avec 24 550 € pour les nouveaux ménages et récemment emménagés contre 29 000€ pour l'ensemble des ménages.

L'accueil de nouveaux ménages et la rotation dans le parc de logements existant sont les facteurs qui garantissent le renouvellement de la population, la réponse aux besoins de la population en place et l'accueil démographique. Ils sont favorisés par la présence d'un parc locatif et d'un parc social, de logements accessibles et de grands logements pour l'accueil d'une population familiale.

**REPÈRE**

**Le revenu fiscal médian par unité de consommation :**

**Les revenus fiscaux sont établis à partir du fichier des déclarations de revenu des personnes physiques. Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et l'autre moitié a un revenu supérieur.**

**Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence.**

**L'échelle actuellement la plus utilisée retient la pondération suivante :**
**1 UC pour le premier adulte du ménage ;**
**0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;**
**0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.**

## SYNTHÈSE

UN TERRITOIRE SOUMIS À DES DYNAMIQUES DISPARATES :

- Un réamorçage récent de la démographie grâce à la réduction du déficit du solde migratoire et à un solde naturel positif
- Une structure de la population traduisant une commune familiale
- Une offre en logements permettant l'accueil de nouveaux ménages et un parcours résidentiel sur la commune

> L'enjeu d'accueillir et de maintenir de plus jeunes ménages (25-39 ans) par une offre de logements accessibles et en locatif privé

- Une augmentation de la taille moyenne des ménages
- Un renouvellement démographique des ménages âgés par l'accueil de ménages familiaux
- Une forte présence des familles monoparentales dans la composition des ménages

> Un potentiel de renouvellement démographique dans le parc existant encore important favorisant l'accueil de ménages familiaux

- Une population de «pionniers» attachée à la commune
- Des phénomènes structurels de vieillissement de la population à anticiper

> L'enjeu d'assurer le vieillissement sur la commune d'une population arrivée massivement entre les années 55 et 75, ayant aujourd'hui entre 65 et 90 ans



# 2. ATOUTS ET CONTRAINTES D'UN PARC DE LOGEMENT DES ANNÉES 1950-1975

# 2.1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

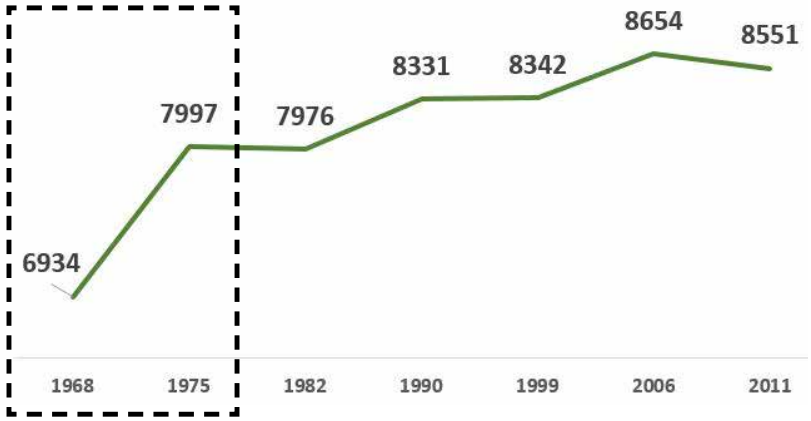
## 2.1.1. Un parc de logement majoritairement construit dans les années 1950 à 1975

La forte progression démographique entre les années 1955 et 1975 se traduit dans la période de construction des logements.

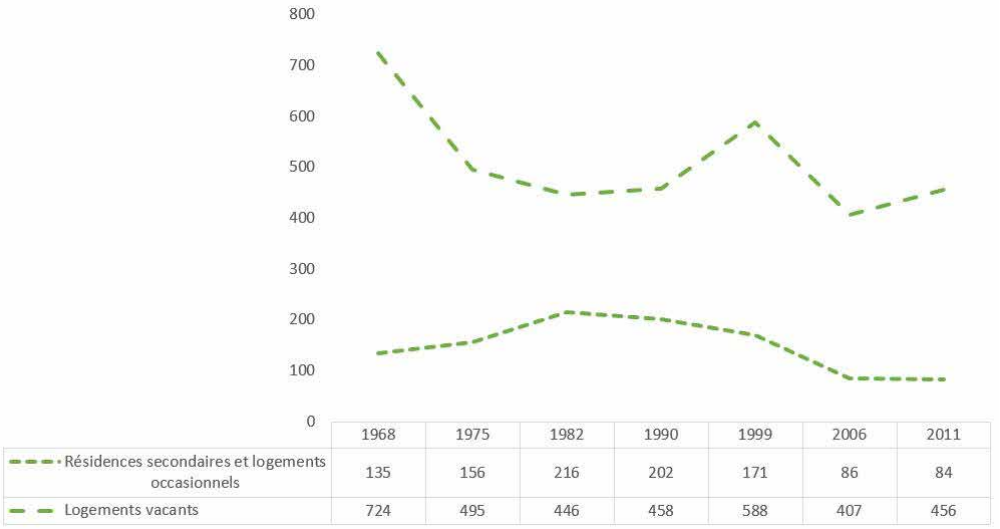
L'évolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2011 traduit une création de logements par paliers successifs.

Près de 1100 logements ont été construits en 7 ans entre 1968 et 1975 (graphique de gauche). Sur cette même période, en parallèle de la construction neuve, la demande en logements a trouvé une réponse par la mobilisation de 229 logements vacants (graphique de droite). Le parc de résidences secondaires a peu évolué sur la période longue avec un parc «incompressible» autour d'une centaine de logements. Sur la période de développement démographique soutenu, le parc de résidences secondaires a également augmenté, témoignant de l'attractivité de la commune par son cadre de vie.

En 2011, les résidences principales représentent 94% du parc de logement total.




*Nombre de résidences principales, série longue. Source : Insee 2011, RGP*



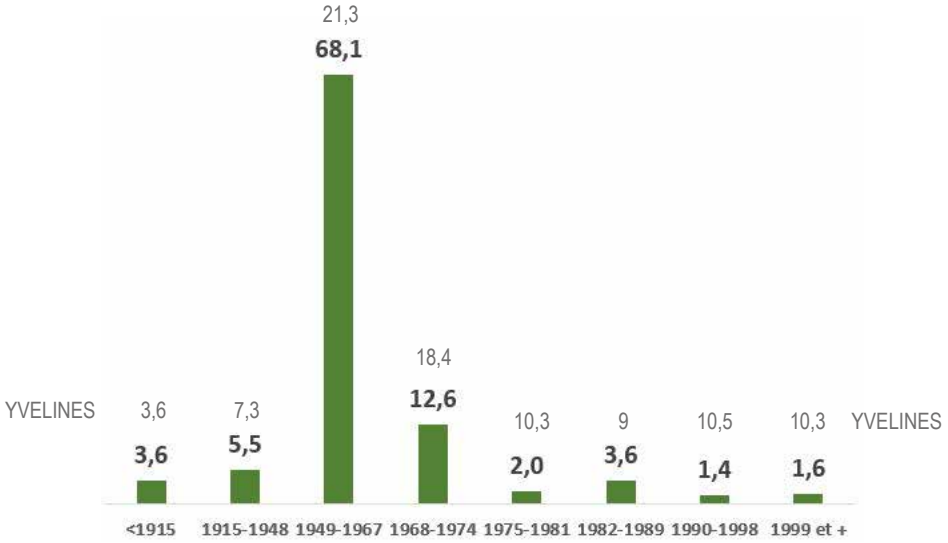

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 135 | 156 | 216 | 202 | 171 | 86 | 84 |
| Logements vacants | 724 | 495 | 446 | 458 | 588 | 407 | 456 |

*Nombre de résidences secondaires et de logements vacants, série longue. Source : Insee 2011, RGP*

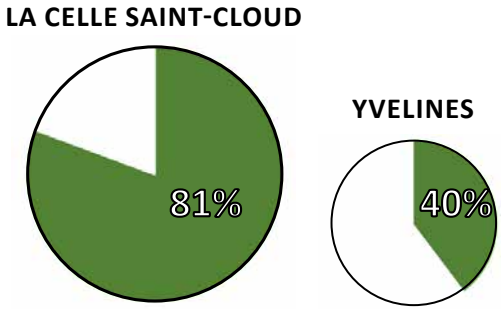
Le parc de résidences principales est ainsi à 81% constitué de logements construits entre 1950 et 1975. A titre de repère, cette représentation est deux fois plus importante qu'à l'échelle des Yvelines (40%). Plus précisément, le parc de résidences principales datant des années 1950-1967 représente 68% des résidences principales sur la commune contre 21% des résidences principales des Yvelines.

Cette forte représentation du parc de résidences principales des années 50-75 s'explique par des opérations d'envergure développées en totalité (pas de phasage dans le temps) et concomitamment (Beauregard, Elysée I et II, Saint-François d'Assise, etc.), et par une faible production de logement depuis les années 1980. A l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc, le parc de résidences principales des années 1990 à 2008 est sous-représenté sur la commune.

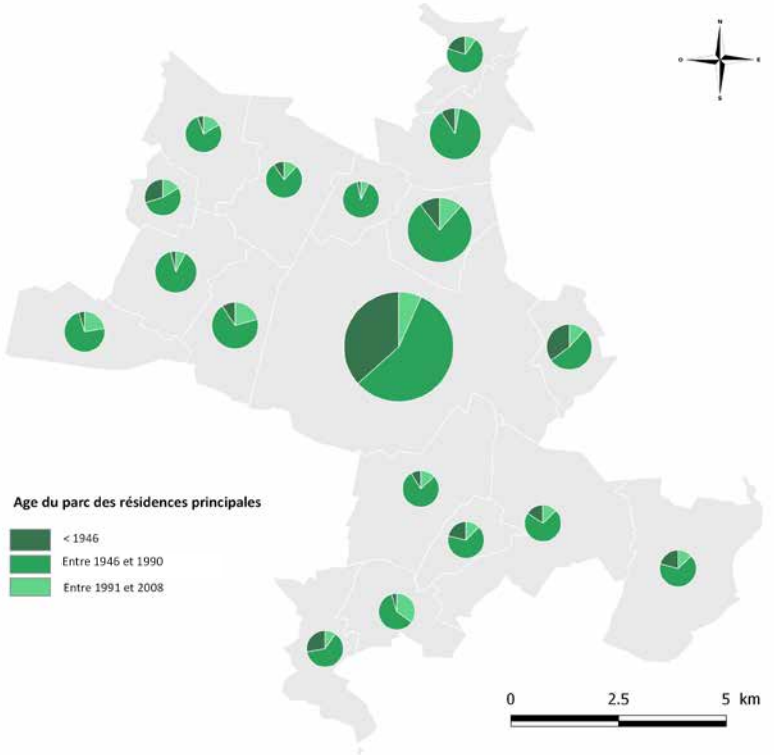
Aussi, la part du bâti ancien est proportionnellement faible dans l'ensemble du parc de résidences principales.




*Résidences principales selon la date de création. Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

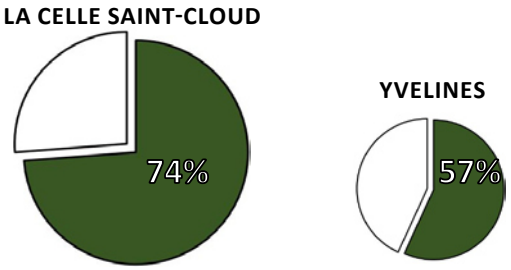



*Part des RP des années 50-75. Source : Filocom 2011*




*Age du parc des résidences principales. Source : Insee 2011, RGP*

# 2.1.2. Une forte proportion d'habitat collectif




Source : Insee, RGP 2011

Près des 3/4 des résidences principales sont de l'habitat collectif (74%). A titre de comparaison, l'habitat collectif représente 57% des résidences principales à l'échelle des Yvelines (57%).

Cette proportion s'explique principalement par les formes et l'ampleur des constructions choisies dans les années 55-75 où prédominent les grands ensembles après la période pavillonnaire des années 1950. Ces grands ensembles collectifs représentaient la modernité dans cette double décennie, à l'instar des résidences Elysée I et II dont le luxe était décrit dans les journaux d'époque et les brochures publicitaires.

Le parc collectif concentre cependant certaines difficultés. A titre d'exemple, 77% des propriétaires occupants modestes et 73% des propriétaires occupants très modestes occupent le parc collectif.

Par ailleurs, l'intervention sur du bâti collectif pour la rénovation des logements, l'amélioration de leurs performances énergétiques et thermiques et leur adaptation pour les personnes âgées et à mobilité réduite (ascenseurs, paliers à supprimer, etc.) est rendue plus difficile que dans le parc de logement individuel.



Beauregard



Elysée II

**REPÈRE**

**Les propriétaires occupants modestes et très modestes :**

Cette distinction est opérée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Ce barème national, calculé à partir des revenus fiscaux de référence, permet de définir les ménages prioritaires pour l'attribution d'aides à l'amélioration de l'habitat. Les plafonds de ressources varient selon le nombre de personnes composant le ménage. En Ile-de-France, un ménage de 4 personnes ayant un plafond de ressources à hauteur de 40 735€ est un ménage aux ressources très modestes et 49 592€ un ménage aux ressources modestes.

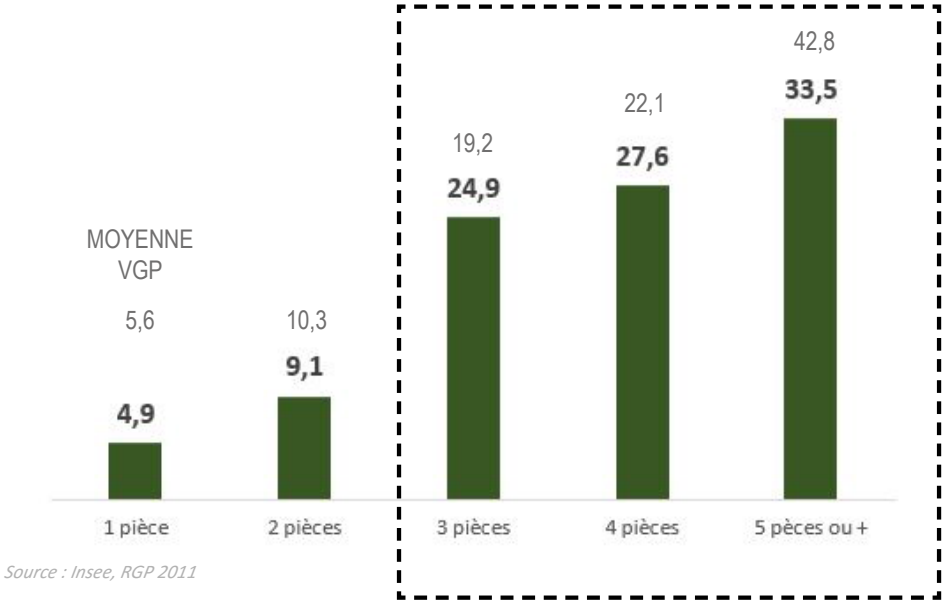
# 2.1.3. Des logements de grande taille

Le parc de résidences principales présente un important parc de 3 et 4 pièces en comparaison de la part de ces logements dans le parc de résidences principales à l'échelle de la CA de VGP. Cette forte représentation s'explique par l'importance du parc collectif et donc une offre en appartements développée.

Au regard de cette spécificité, la surface médiane des logements est importante : 73m². Elle est quasiment équivalente à la médiane à l'échelle des résidences principales des Yvelines (76m²). Ce chiffre traduit notamment le confort des appartements existant sur la commune.

La part des 5 pièces  et + est plus faible qu'à l'échelle de la CA de VGP (43%) mais représente 1/3 des logements de La Celle Saint-Cloud tandis que le logement individuel représente 16% des logements. Une part de grands logements et de très grands logements est donc présente dans le parc de logements collectifs.

Cette structure des résidences principales comportant une diversité des tailles de logement et une forte proportion de 3 et 4 pièces est favorable à l'accueil de jeunes ménages.




*Source : Insee, RGP 2011*

## 2.1.4. Le modèle de la copropriété et du vaste domaine public largement développé

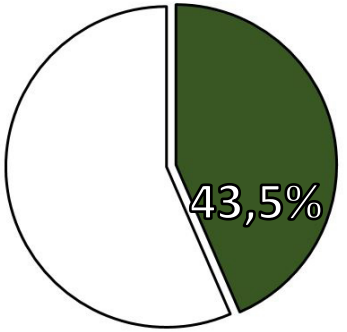
Les copropriétés sont largement représentées dans le parc de logements et dans le parc de résidences principales. Les logements en copropriété représentent 43,5% du parc total de logements sur la commune contre 36% à l'échelle des Yvelines.

En 2011, La Celle Saint-Cloud compte 74 copropriétés. Près des 2/3 de ces copropriétés sont de l'habitat collectif (48).

Ces copropriétés sont de grande échelle avec une moyenne de 52,5 logements. Pour repère, à l'échelle des Yvelines, les copropriétés comptent en moyenne 17,5 logements.

Le parc de résidences principales en copropriété a été créé à 90% entre les années 1950 et 1975 contre 81% des résidences principales totales. Les copropriétés portent encore davantage le signe des deux décennies de fort développement de la commune.

En matière de structure et de taille de logements, le parc en copropriétés est globalement comparable au parc global : un parc de logement constitué à 91,6% de résidences principales et une surface médiane des logements de 78 m².




*Part des logements en copropriété dans le parc de logements.*
*Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

La Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a introduit de nouvelles dispositions pour lutter contre les copropriétés dégradées. C'est également une nouvelle priorité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Sur la base des données de l'Anah, 5 copropriétés fragiles (catégorie D) ont été repérées en 2009. Elles représentent une assez faible proportion des copropriétés (6,7% contre 8% à l'échelle des Yvelines). Toutes ces copropriétés ont moins de 12 logements. Ce phénomène est donc circonscrit à moins de 60 logements sur la commune.

Cet observatoire prend en compte les dynamiques à l'œuvre : si l'état d'une copropriété est en cours de dégradation ou d'amélioration et la mesure de ces dynamiques (accentuation, diminution, stabilité). Ainsi sur ces cinq copropriétés en difficulté, 2 ont un état stable, 2 ont un état dont la dégradation est en diminution, et 1 dont la dégradation est en accentuation entre 2005 et 2009.

Par ailleurs, une copropriété représentant moins de 11 logements est classée en catégorie C en état stable. Cinq copropriétés en catégorie B sont en dégradation, dont deux de manière forte. Ce phénomène représente moins de 100 logements.

**REPÈRE**

**L'observatoire des copropriétés :**

L'Anah classe les copropriétés selon leur potentiel de fragilité, traduit dans un barème allant de A à D (du + faible au + fort). Les critères du classement sont principalement : la situation socio-économique des habitants (revenus, sur-occupation, etc.), l'état du bâti, taux de vacance de longue durée (+ de 3 ans), taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté.

De manière générale, les signes de fragilisation des copropriétés varient selon les époques de construction et le type de copropriétés :

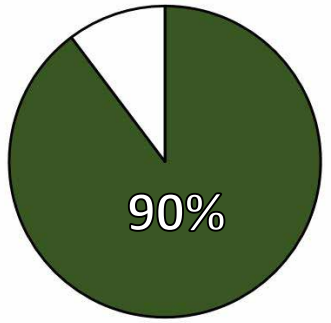
- **Les copropriétés antérieures à 1950 :** elles présentent un bâti ancien, sans les normes actuelles, pouvant comporter des risques de désordres techniques et d'insalubrité. Les syndics de copropriété sont souvent bénévoles, aux moyens parfois limités et les propriétaires bailleurs peu investis. Ce sont les copropriétés qui peuvent présenter une population de ménages âgés et captifs.
- **Les copropriétés des années 1950 - 1960 :** ces constructions d'après-guerre correspondent au début de la standardisation des constructions, initialement construites pour une courte durée de vie et pouvant ainsi être mises en œuvre avec une mauvaise qualité de matériaux. Les charges induites par ces types de bâtis sont souvent élevées.
- **Les copropriétés des années 1950 - 1975 :** elles correspondent à une époque de construction de masse de logements confortables, sous forme de grands ensembles. Elles présentent cependant un entretien coûteux et contraignant lié à la taille importante de ces ensembles, de systèmes de chauffage énergivores, etc. L'organisation et la gestion y sont complexes dû aux espaces collectifs à la charge des copropriétaires (dalles, grands espaces extérieurs, équipements sportifs, etc.)
- **Les copropriétés des années 1975-1990 :** souvent de petites opérations de formes complexes mises en oeuvre avec des matériaux de construction et d'appareillage de qualité moindre (dont amiante). Elles ont été largement commercialisées via les financements aidés (PAP) avec lesquels certains accédants se sont précarisés en raison de l'augmentation excessive des mensualités de remboursement. Elles peuvent également présenter des syndicats de copropriétaires endettés.

Sur la commune, 6 copropriétés en difficulté ou en dégradation datent du parc des années 1950 à 1975 et 3 sont antérieures aux années 1950.

# 2.2 DE FORTS ENJEUX D'ADAPTATION DE CE PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS CONTEMPORAINS EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE ET D'ACCESSIBILITÉ

## 2.2.1. Des besoins en rénovation énergétique

Sur la commune, 90% des résidences principales ont une faible performance énergétique contre 57% des résidences principales à l'échelle des Yvelines. Cette donnée de 2011 est fournie par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui fait de la précarité énergétique des logements l'une de ses priorités d'intervention. L'Anah pilote le programme Habiter Mieux, qui est l'un des principaux dispositifs du plan de rénovation énergétique de l'habitat (Preh). Habiter Mieux propose un accompagnement et des aides financières pour faire des travaux de rénovation qui garantissent un gain énergétique. Ce programme s'adresse en priorité aux propriétaires occupants à faibles ressources.



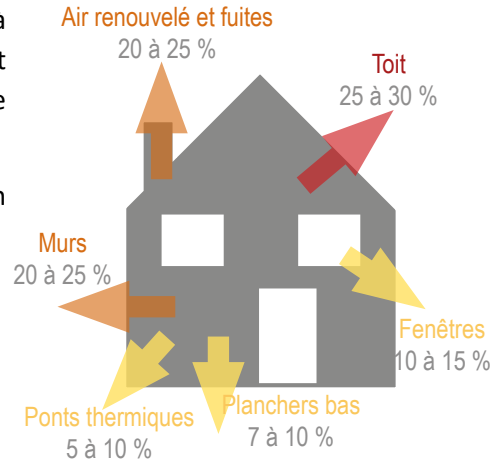

*Part des logements en situation de précarité énergétique*
*Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

La précarité énergétique a été définie par la Loi dite Besson du 31 mai 1990 puis par la Loi dite Grenelle II du 13 juillet 2010 comme : « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat».

Sur la commune, 81% des résidences principales ont été construites avant toute réglementation thermique, la première datant de 1974.

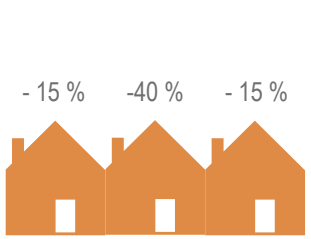
Cette faible performance énergétique touche à 21,5% les résidences principales en individuel, soit 1778 logements et à 68,5% les résidences principales en collectif, soit 5595 logements (contre 21,8% à l'échelle des Yvelines), dont la moitié sont des copropriétés (50,5%). Le parc de logements individuels est fortement concerné par cette problématique de performance énergétique.

L'habitat collectif présente moitié moins de déperdition énergétique que le parc individuel. La maison individuelle non mitoyenne cumule des déperditions énergétiques sur l'ensemble de ses parois verticales en plus des ouvertures et du toit.




*Source : J'éco-construis, J'éco-rénove. ADEME*


Base de référence : habitat pavillonnaire



Habitat groupé



Habitat collectif

Les interventions pour une amélioration de la qualité thermique des logements et de leur performance énergétique sont donc situées dans le domaine du privé mais peuvent être encouragées par la puissance publique à différentes échelles et par divers outils.

Les objectifs nationaux concernant l'énergie et le bâtiment sont principalement de diminuer d'au moins 38% la consommation des bâtiments dans le parc résidentiel d'ici 2020. Cet objectif est notamment mis en œuvre par l'application de la Réglementation thermique 2012 qui, pour les logements neufs, impose une consommation conventionnelle d'énergie primaire de 50 kWh/m2 par an. Pour repère, la consommation moyenne du parc antérieur à 1975 est de 240 kWh/m²/an.

La réglementation thermique de 2020 en préparation prévoit une consommation en énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite par le bâtiment.

Cet objectif national concernant le résidentiel se décline en région au travers des Schémas régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). Le SRCAE d'Ile-de-France comprend comme principaux objectifs sur le logement :

- De tripler le rythme des réhabilitations dans le résidentiel.
- De réduire de 17% les consommations énergétiques du bâtiment d'ici 2020 et 50% d'ici 2050.

Pour ce faire, différentes sources de financement à destination des opérateurs et propriétaires publics et privés sont relayées par l'Agence nationale de l'habitat et par les collectivités territoriales. Le Conseil Départemental des Yvelines apporte un complément au Programme «Habiter Mieux» de l'Anah au travers du programme «Yvelines Habiter Mieux», un complément supplémentaire aux propriétaires occupants bénéficiant d'aides départementales «Eco-Habiter Mieux» ainsi que des aides «Yvelines Amélioration de l'Habitat» spécifiques aux personnes âgées de 60 ans et plus et aux personnes handicapées sous conditions de ressources.

## 2.2.2. Des enjeux d'accessibilité des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite

L'observation de la démographie communale fait ressortir une population de «pionniers», arrivée dans les années 55-75, attachée à la commune et souhaitant vieillir sur la Celle-Saint-Cloud. Ce phénomène représente une part importante de la population, correspondant à un cycle démographique décrit plus avant.

Le vieillissement de la tranche d'âge des 60 ans et plus pose différentes problématiques en matière de logement :

- Le vieillissement de petits ménages dans de grands logements
- Des logements peu adaptés aux personnes âgées
- Une adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie et/ou à mobilité réduite.

L'âge du parc de logements sur la commune induit une carence en matière d'équipement des logements et notamment des logements collectifs pour l'accessibilité des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite (peu d'ascenseurs, nombreux seuils, etc.).

A l'échelle nationale, la perte d'autonomie liée au vieillissement concerne 17% des ménages de 60 à 79 ans (ménages en situation de limitation physique absolue) et 52% des ménages de 80 ans ou plus. A partir de l'âge de la personne de référence des ménages de La Celle Saint-Cloud, environ 660 personnes pourraient être concernées sur la commune (environ 21% des ménages sont des ménages où la personne de référence a entre 60 et 74 ans et 18% dont la personne de référence a 75 ans et plus selon le recensement général de la population de l'Insee en 2011, soit environ 3200 personnes).

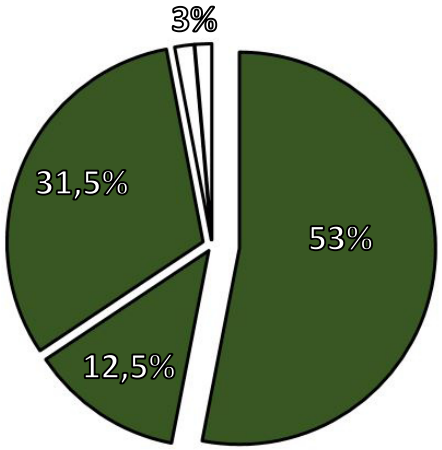
# 2.3 DES STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DIVERSIFIÉS

On observe un équilibre dans les statuts d'occupation des ménages :

- 53% des logements sont occupés par des propriétaires occupants [Yvelines : 60%]
- 12,5% par des locataires du parc privé [Yvelines : 18,5%]
- 31,5% par des locataires du parc HLM et SEM [Yvelines : 19%]
- 3% par des locataires du parc des collectivités territoriales et autres statuts [Yvelines : 2,5%]

Quelques spécificités ressortent en comparaison des statuts d'occupation des logement à l'échelle des Yvelines : le domaine de Beauregard, qui représente près de 2400 logements (données IRIS 2010), appartient à la Société d'économie mixte de Paris (SIEMP) et correspond au parc de logement des SEM selon les données Filocom. Ainsi, les locataires du parc HLM et de SEM sont surreprésentés sur la commune. Les locataires du parc privé sont au contraire sous-représentés traduisant une carence d'offre locative privée sur la commune.

**Les statuts d'occupation des ménages**



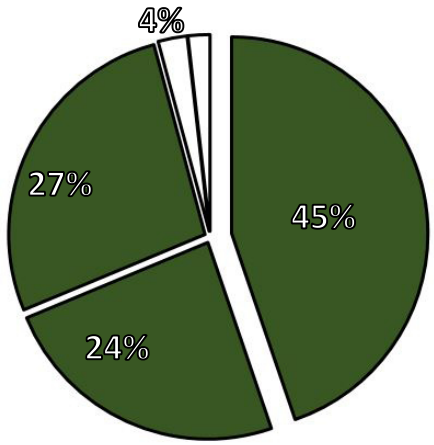

*Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

Cet équilibre est valable à l'observation des statuts d'occupation des nouveaux ménages et récemment emménagés :

- 45% des logements occupés par des nouveaux ménages et récemment emménagés sont occupés par des propriétaires occupants [Yvelines : 44%]
- 24% par des locataires du parc privé [Yvelines : 33%]
- 27% par des locataires du parc HLM et SEM [Yvelines : 18%]
- 4% par des locataires du parc des collectivités territoriales et autres statuts [Yvelines : 3%]

Le parc de logement locatif privé et public jouent un rôle déterminant pour l'accueil de nouveaux ménages et pour la rotation des ménages sur la commune dans le cadre de leur parcours résidentiel. Le parc de logements locatifs privés est cependant sous-représenté sur la commune. Par ailleurs, l'offre locative (privée et publique) se concentre sur quelques quartiers (Centre, vieux-bourg, Beauregard, etc.)

**Les statuts d'occupation des nouveaux ménages et récemment emménagés**




*Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

# 2.4 LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite SRU) impose un taux de 20% de logement social (ratio calculé par rapport aux résidences principales) aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et comprise dans une agglomération ou un EPCI ayant une agglomération d'au moins 50 000 habitants, comprenant une commune d'au moins 15 000 habitants (article 55 de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

La Loi du 18 janvier 2013 (dite «loi Duflot») vient imposer un effort supplémentaire de production de logement social en demandant un taux de 25% de logements social (modification de l'article L302-5 du Code de l'habitat et de la construction). Les communes ayant moins de 25% de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

La commune de la Celle Saint-Cloud est concernée par cette obligation de production de 25% de logement social par rapport au nombre de résidences principales. Ces objectifs de création de logements sociaux sont négociés avec les services de l'État dans le cadre d'engagements triennaux.
En 2014, la commune compte 1052 logements sociaux, soit 12,4% des résidences principales. 1117 logements sociaux devront être créés pour répondre aux objectifs de la Loi ALUR.

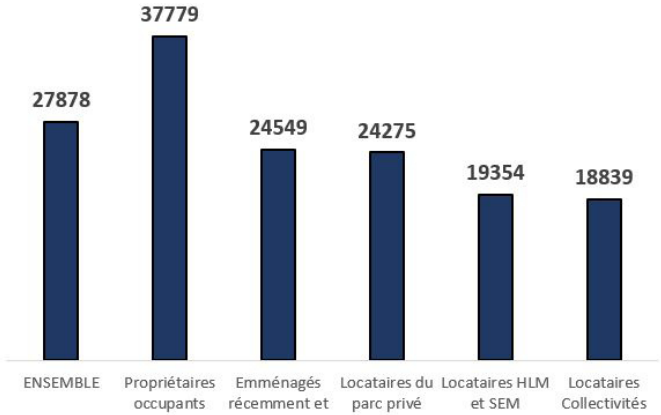
Ces objectifs triennaux sont à la fois remplis par de la construction neuve et par le conventionnement de logements à vocation sociale.

## 2.4.1. Offre et demande du parc locatif social, examen de la concurrence avec le parc locatif privé

En 2011, 1 ménage sur 3 est éligible au logement social et 1 ménages sur 6 y réside (Source : données Filocom).

Il n'y a pas de concurrence entre le parc locatif social et le parc locatif privé au regard des revenus bruts imposables médians par unité de consommation selon les statuts d'occupation.

Les locataires du parc public sont une population aux revenus sensiblement inférieurs à ceux du parc privé. Il est cependant à noter que plus des 3/4 des ménages du locatif privé sont éligibles au logement social, dont 1/4 au logement très social. Par ailleurs, 30% des ménages propriétaires occupants sont éligibles au logement social et très social.




*Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP*

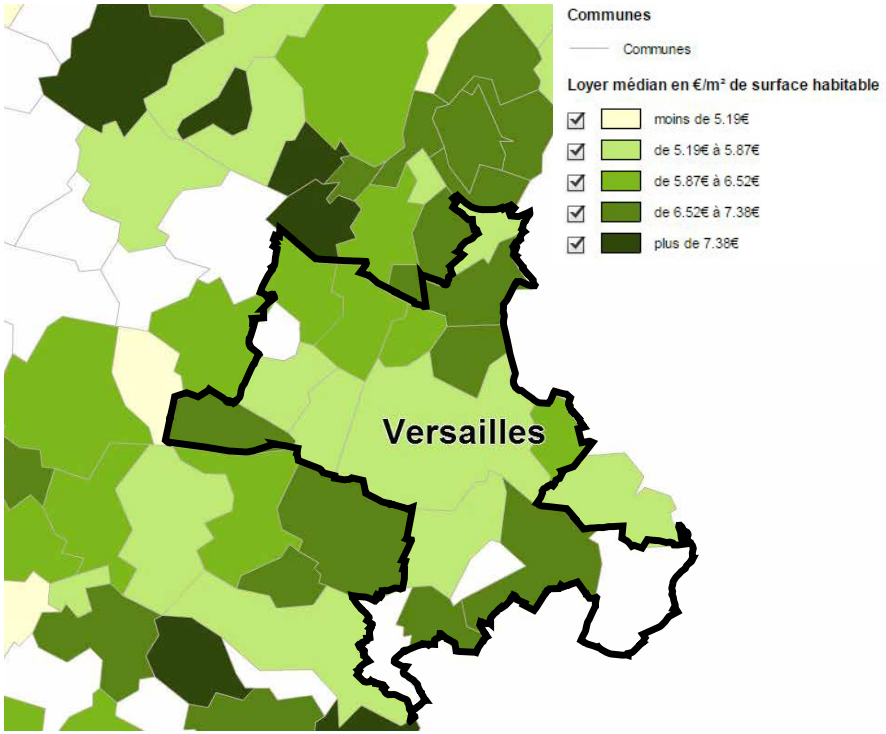
Les loyers des logements locatifs sociaux sont cependant élevés sur la commune en comparaison des territoires voisins (Observatoire ADIL 78; données RPLS 2011). Le prix moyen au m² du parc locatif social en 2011 est de 7,51€ sur la commune. Le logement locatif social moyen (62m²) représente un loyer mensuel d'environ 467€.

Selon l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), les loyers du parc locatif privé sont deux fois plus élevés. En effet, le prix moyen au m² dans le parc locatif privé des communes yvelinoises de l'agglomération parisienne est de 14,4 €/m² en 2012. Le logement locatif privé moyen (75m²) représente un loyer mensuel d'environ 1080€.

L'effort des locataires du privé sur le coût du logement est ainsi important : les revenus médians des locataires du parc privé sont à 20% supérieurs à ceux des locataires du parc social mais pour un loyer deux fois plus élevé.

Les loyers du parc privé sur la commune restent cependant attractifs en comparaison des loyers de l'ouest parisien.

**Loyers médians du parc social en €/m²**




*Prix médian des loyers des logements sociaux en €/m². Source : ADIL 78, Fichier RPLS 2011*

# 2.5 UN MARCHÉ IMMOBILIER SOUS PRESSION

## 2.5.1. Le logement vacant

Le contexte immobilier sur La Celle Saint-Cloud correspond à un secteur sous pression. La forte attractivité de l'ouest parisien se ressent d'autant plus fortement aux limites de la petite couronne. Cette pression sur le marché immobilier traduit une inadéquation entre l'offre et la demande en logements en matière de volume et de prix.

La commune fait partie de la zone A du zonage de la Loi dite «Robien» révisée par la Loi ALUR qui traduit une zone immobilière «tendue» où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

Ce zonage induit une modulation des dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location (Dispositif d'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers; Des conditions de ressources et un montant du prêt plus élevés pour le prêt à taux zéro; Logement intermédiaire, dispositif destiné aux acteurs institutionnels - TVA 10%, exonération de TFPB) et des plafonds de loyer à 12,42€/m².

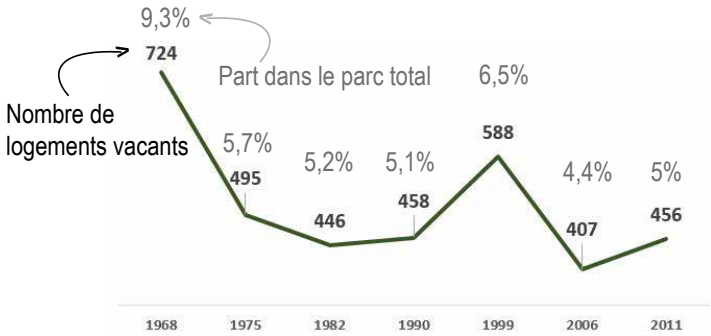


*Logement vacant aux Sablons*

5% du parc de logement est vacant en 2011, soit 456 logements (source Insee). Cette proportion correspond à un taux permettant une bonne rotation des logements et à une certaine fluidité du marché immobilier. Ce taux connaît de fortes variations entre les différents recensements. Le taux le plus bas était de 4,4% en 2006 peu avant la crise immobilière et financière de 2008.

Par ailleurs, 83% des logements sont vacants depuis moins d'un an ou un an, ce qui traduit une vacance liée à une dynamique des ventes de biens immobiliers.

Les logements vacants appartiennent à 77% au parc de logements privés, 19% au parc de logements sociaux et à 4% au parc des collectivités territoriales.




*Nombre de logements vacants, série longue. Source : INSEE, RGP*

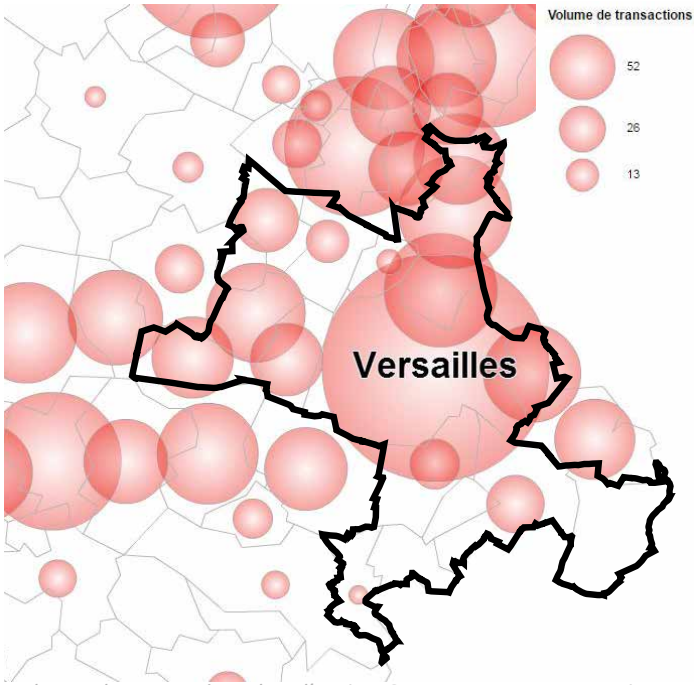
La commune fait partie du périmètre de la taxe annuelle des logements vacants qui permet aux communes qui la mettent en place de percevoir une taxe annuelle, d'appliquer un abattement de 25 % s'appliquant aux plus-values réalisées au titre des cessions de biens immobiliers, de réduire des délais de recours contre les permis de construire, d'encadrer l'évolution des loyers à la relocation et de réduire le préavis du locataire de 3 mois à 1 mois.

## 2.5.2. L'offre immobilière

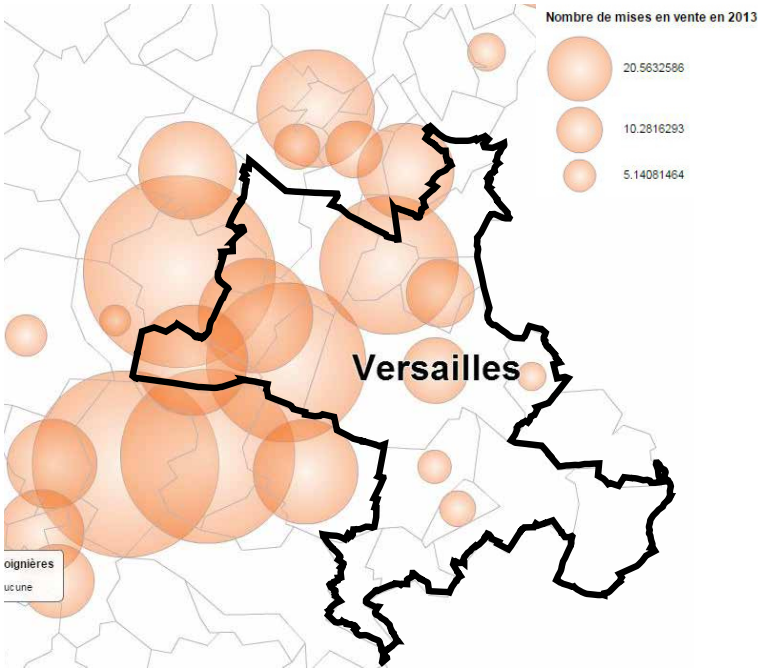
Au regard d'une année de référence (2013), le marché immobilier est principalement concentré dans l'ancien. La faiblesse de la production neuve issue de la promotion privée se traduit par l'inexistence de mises en vente dans le neuf sur cette année.

Au regard des dynamiques des territoires limitrophes à la commune et notamment au sein de Versailles Grand Parc, on observe de fortes dynamiques de mises en vente dans le neuf sur Rocquencourt, Louveciennes et Le Chesnay et des transactions dans l'ancien importantes sur les communes de La Celle Saint-Cloud, Le Chesnay et Bougival.

259 transactions ont été opérées sur La Celle Saint-Cloud dans l'ancien dont 181 appartements (70% des biens vendus) et 78 maisons (30% des biens vendus).




*Volumes de transactions dans l'ancien. Source : Base BIEN, Notaires PAris - IDF. Réalisation ADIL-78;* Cittànova




*Volumes de mises en vente dans le neuf. Source : ECLN, DRIEA IDF Réalisation ADIL-78;* Cittànova

Les prix relativement élevés des transactions immobilières observés sur le site meilleursagents.com en avril 2015 traduisent l'attractivité de la commune de La Celle Saint-Cloud avec un prix moyen toutes ventes confondues autour de 4160€/m².

Ces prix de vente au m² sont notamment élevés au regard des produits accessibles à des ménages «primo-accédants» pouvant bénéficier d'un Prêt à taux zéro : autour de 2500 à 3000 € du m².

Un fort écart de prix s'observe entre l'offre en appartements et en maisons avec une variation de 37% du prix au m². Cet écart est dû à la rareté de l'offre en maisons individuelles:

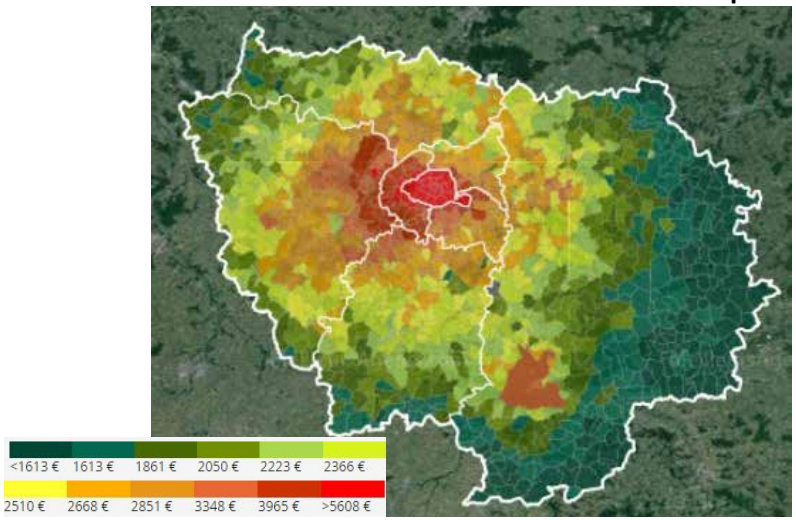
- une moyenne de 3810€/m² pour un appartement
- une moyenne de 5230€/m² pour une maison

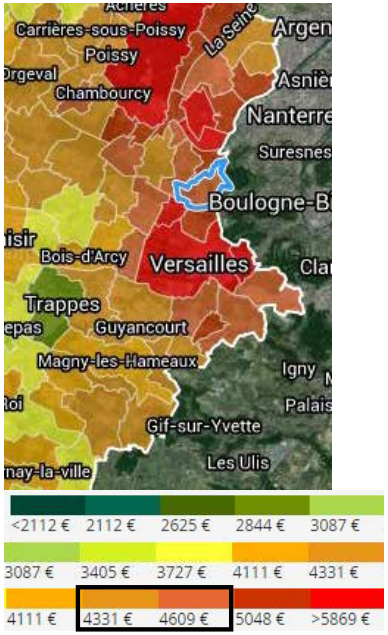
Ces prix au m² des biens en vente observés en avril 2015 sur le site meilleursagents.com indiquent cependant une attractivité des prix en comparaison des transactions opérées dans les Hauts-de-Seine : environ 5450€/m² et dans un marché de l'ouest parisien globalement cher. La variation des prix entre appartement et maison est moins importante à l'échelle des Hauts-de-Seine : 5375 €/m² en moyenne pour un appartement contre 5530 € /m² en moyenne pour une maison.

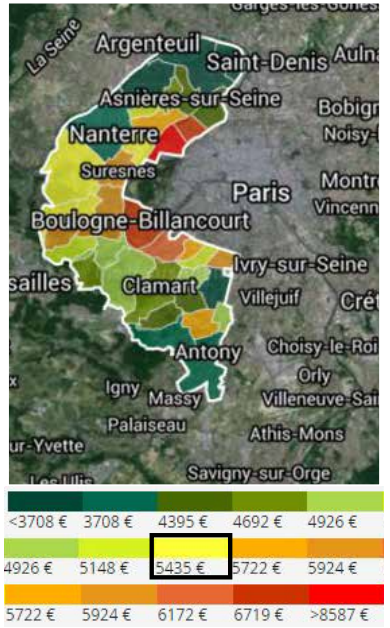
**REPÈRE**

Les prix mentionnés sont issus du site immobilier meilleursagents.com. Ils reflètent un instant T (avril 2015) où les biens immobiliers mis en vente peuvent ne pas être représentatifs du parc immobilier de la commune. Ces données sont donc à relativiser selon ce paramètre.

**Prix moyen des biens à la revente en €/m² en Ile-de-France, dans les Yvelines et dans les Hauts-de-Seine : l'attractivité de l'ouest parisien**



Afin d'analyser l'offre en accession privée sur le territoire, un examen des annonces immobilières a été effectué sur le site internet meilleursagents.com le 29 avril 2015.

Cet examen donne une image de l'offre en accession privée à un instant T sur le territoire : le type de biens, l'ordre de prix et la localisation des dynamiques de la revente sur le territoire.

Il permet également de se représenter ce que va trouver une personne souhaitant acquérir un bien sur la commune.

Les prix varient fortement en fonction de l'année de construction, de la taille des logements et des quartiers de la commune :

- Concernant les appartements, les prix au m² varient de 2712€ à 5194€ selon les adresses. Une part importante de l'offre se localise sur le quartier de la Jonchère (Elysée I et II).
- Concernant l'offre à la revente en maisons, les prix varient de 3717€/m² à 7118€/m².

Un terrain à construire de 508 m² est également en vente à la Châtaigneraie à hauteur de 390 000 €. Il constitue la seule offre de terrain constructible au 29 avril 2015.

## APPARTEMENTS

| **Elysée II** | **Elysée II** | **Feuillaume** |
|---|---|---|
| Studio | App. 3 pièces | App. 5 pièces |
| 19 m² | 55 m² | 104 m² |
| 1962 | 1962 | 1960 |
| 97 000 € | 215 000 € | 360 000 € |

## MAISONS

| **Vieux bourg** | **Saint-François d'Assise** | **Gressets** |
|---|---|---|
| Maison 6 pièces | Maison 8 pièces | Maison 7 pièces |
| 106 m² | 145 m² | 197 m² |
| 1900 | 1950 | 2006 |
| 650 000 € | 730 000 € | 1 140 000 € |







*Données au 29 avril 2015. Source : meilleursagents.com*

## SYNTHÈSE

- Un réamorçage récent de la démographie grâce à la réduction du déficit du solde migratoire et un solde naturel positif
- Un parc de logements à 80% constitué avant toute réglementation thermique
- Un risque de dépréciation du parc des années 55-75, peu efficace énergétique et peu adapté aux personnes âgées et à mobilité réduite
- Se saisir localement de dispositifs fiscaux et d'urbanisme pour inciter à la rénovation énergétique
- Le règlement du PLU comme levier pour une meilleure prise en compte de l'enjeu énergétique
- L'enjeu de permettre la rénovation énergétique du parc de logements notamment à travers le conventionnement
- Un enjeu de veille sur le parc en copropriété pour prévenir les risques de dégradation
- Une offre en locatif privé sous-représentée et une offre en locatif dans le parc HLM et de la SIEMP importante




# 3. UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE POLYCENTRIQUE

# 3.1 UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE

La vocation de la commune est en premier lieu «résidentielle». La qualité de son cadre de vie, sa position dans l'ouest parisien en limite de petite couronne et sa position à proximité de pôles d'emplois importants sont les principaux moteurs du développement de la commune. Cette dominante résidentielle existe au détriment d'un équilibre avec l'activité économique.

Quatre sous-espaces économiques aux profils distincts et articulés entre eux ont été définis à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc (Source : Stratégie pour le développement économique du territoire, avril 2013) :

- La Plaine de Versailles à l'Ouest : un tissu économique périurbain au cœur d'un ensemble paysager remarquable

- Le Cœur urbain dense à l'Est dont fait partie La Celle Saint-Cloud au tissu économique marqué par l'emploi public et à l'importance du tissu résidentiel

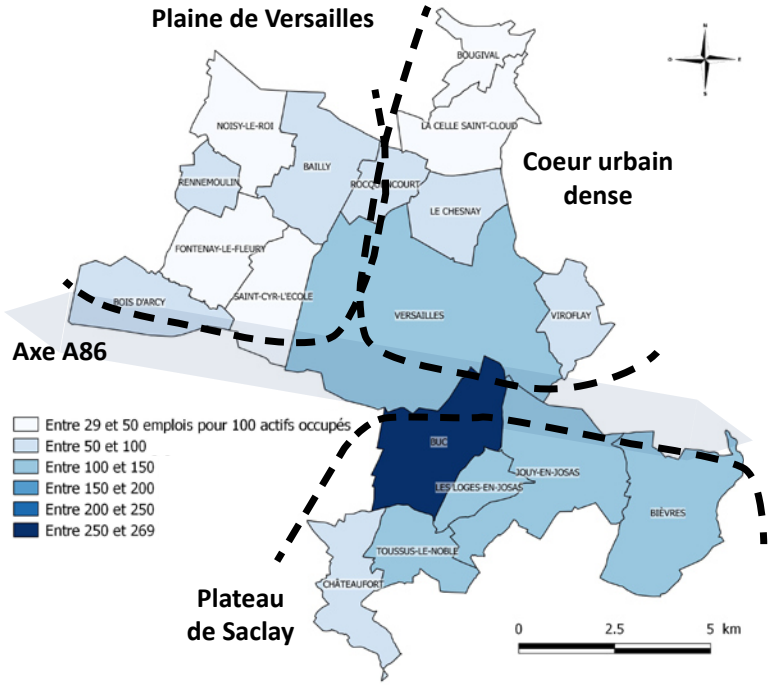
- L'axe majeur autour de l'A86 au centre, vitrine du territoire comprenant une Opération d'intérêt national 2014-2020 (Plateau de Satory)

- La vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay au sud : les principales zones d'activités économiques de Versailles Grand Parc.

Le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur les communes de la CA de VGP et le nombre d'actifs occupés varie fortement selon ces différentes entités économiques. Un équilibre entre activité et emploi ressort sur les communes du sud du territoire et sur Versailles. A l'échelle de La Celle Saint-Cloud, on compte 41 emplois pour 100 actifs en 2011. Cet indice de concentration d'emploi est stable par rapport à 2006 : 41 emplois pour 100 actifs.

Cette tendance est générale à l'échelle de la CA de VGP mais des pôles d'emploi demeurent à proximité et en premier lieu la commune de Versailles. Cependant, selon le rapport sur la Stratégie pour le développement économique du territoire d'avril 2013, les actifs du territoire travaillent majoritairement en dehors de Versailles Grand Parc (La Défense, Paris, Vélizy-Villacoublay, Saint-Quentin-en-Yvelines).

**Indice de concentration d'emploi et grandes entités économiques de Versailles Grand Parc**



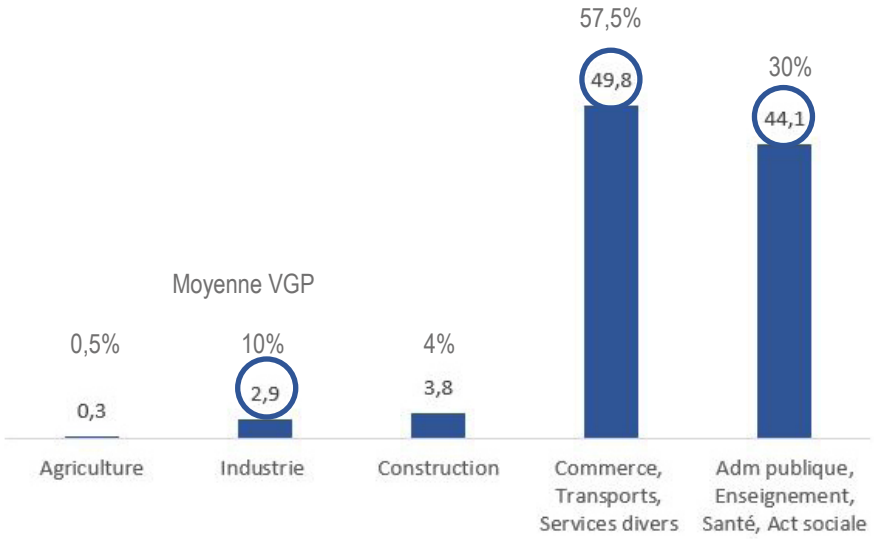

*Indicateur de concentration d'emploi en 2011. Source : Insee, RGP*

# 3.1.1. L'emploi local marqué par l'emploi public, le commerce et les services

La commune compte 3744 emplois en 2011. C'est 281 emplois de moins qu'en 2006 soit une baisse de 7%.

L'emploi local est fortement marqué par l'emploi dans le tertiaire et par la présence de nombreux équipements, notamment scolaires. L'emploi lié à l'activité présentielle est ainsi fortement représenté.

*Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Elles s'opposent aux activités productives qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes (Source : Insee).*



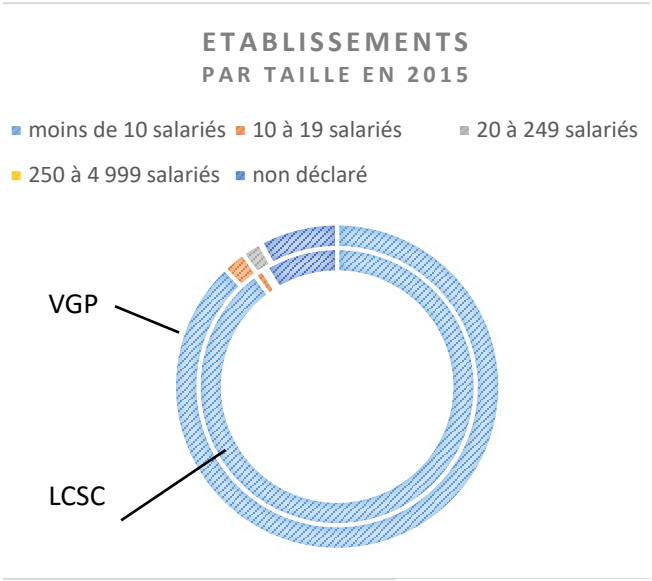

*Emplois au lieu de travail en 2011. Source : Insee, RGP*

44% de l'emploi local est lié à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et à l'action sociale (contre 30% à l'échelle de la CA de Versailles Grand Parc). L'emploi lié aux commerces et aux services représente près de la moitié de l'emploi local mais est cependant moins représenté qu'à l'échelle de la CA de VGP. Cette différence peut s'expliquer par la structure commerciale de petite échelle sur la commune, de l'ordre du commerce de proximité.

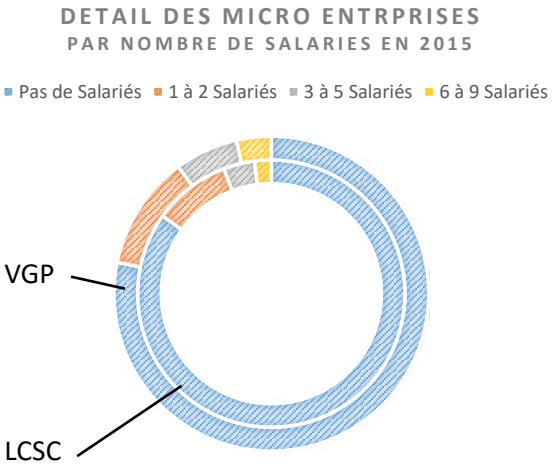
L'emploi industriel, important à l'échelle de la CA de VGP (10%) est faible sur la commune (~3%).



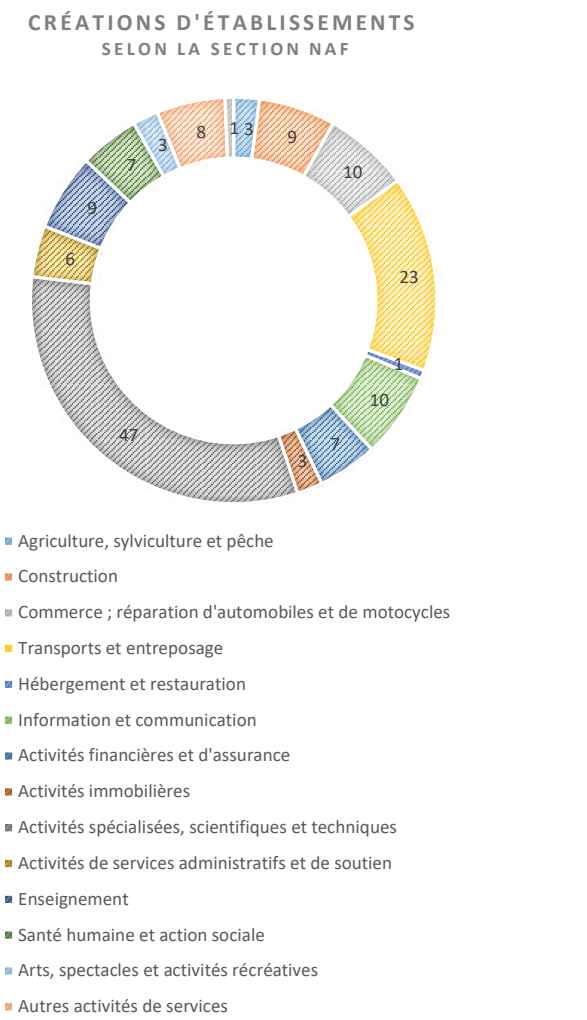
Du fait de structure commerciale de petite échelle, de l'ordre du commerce et de services de proximité, les établissements de la communes comptent majoritairement moins de 10 salariés. Cette tendance de mirco entreprises se retrouve à l'échelle de la CA VGP.

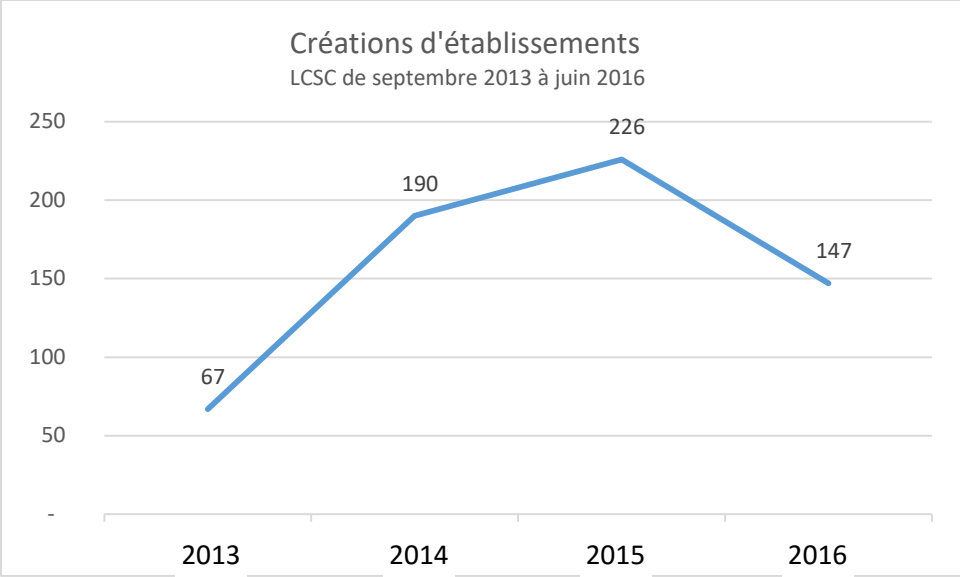


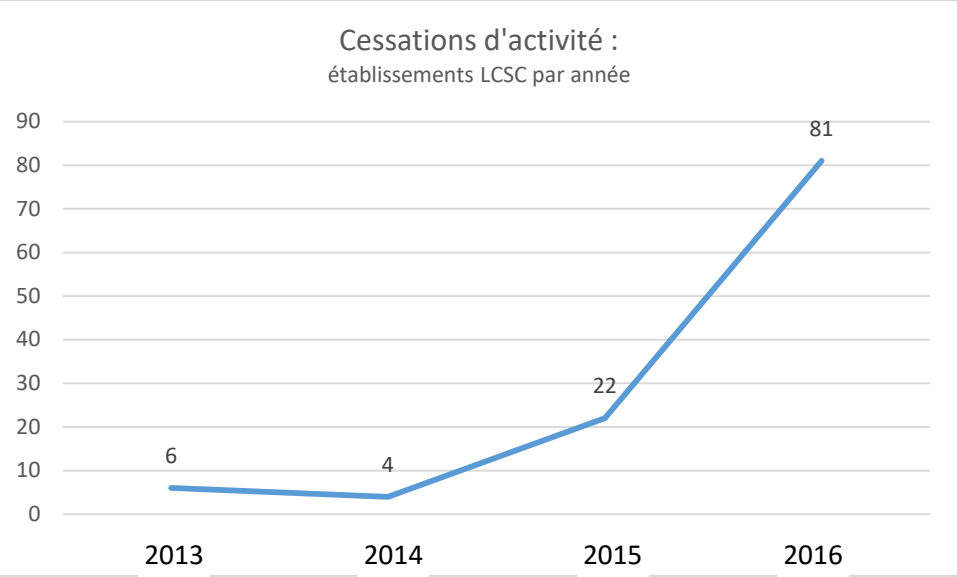

Lorsque l'on regarde plus en détail la constitution des micro entreprises de la commune, on remarque que la grande majorité ne compte aucun salarié.

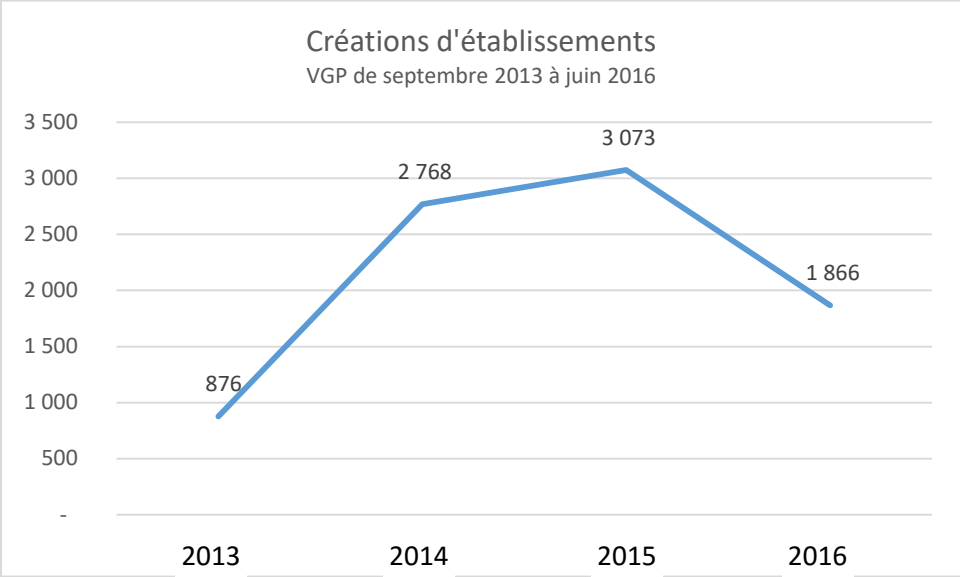


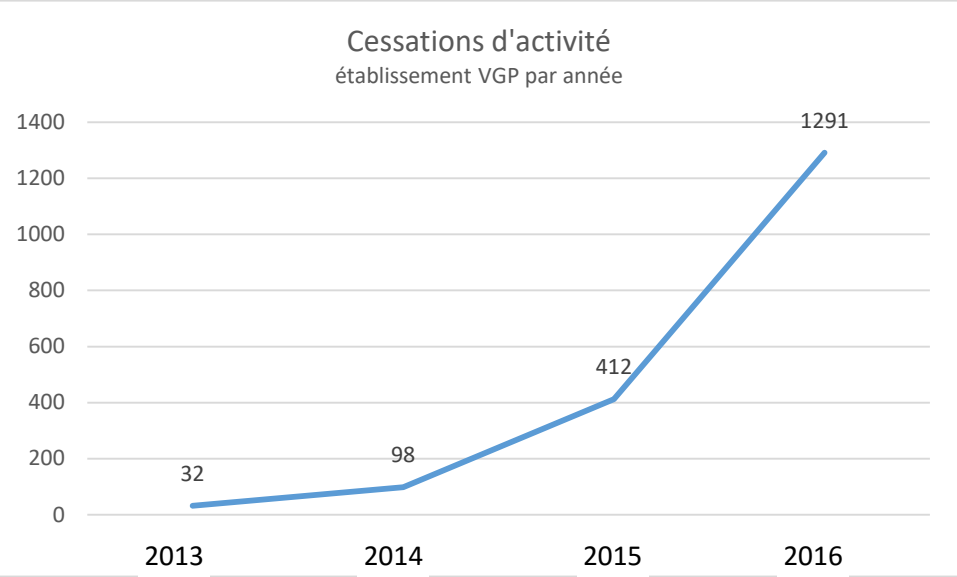

Le graphique si dessous permet de voir les créations d'établissements sur la commune selon la nomenclature d'activités française.




Créations d'établissements
LCSC de septembre 2013 à juin 2016
250
200
150
100
50
-
67
190
226
147
2013
2014
2015
2016


Cessations d'activité :
établissements LCSC par année
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
6
4
22
81
2013
2014
2015
2016


Créations d'établissements
VGP de septembre 2013 à juin 2016
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
-
876
2 768
3 073
1 866
2013
2014
2015
2016


Cessations d'activité
établissement VGP par année
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
32
98
412
1291
2013
2014
2015
2016

Les établissements dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont au nombre de 257 sur la commune en 2012, employant 1221 salariés (Source: Caractéristiques des entreprises et des établissements. Insee, CLAP 2012).

Les équipements scolaires représentent notamment 11 écoles, 2 collèges, 3 lycées et 1 Institut Médico-éducatif (IME).

Les équipements présents sur la commune sont structurants au-delà de l'échelle communale et induisent de nombreux flux routiers. Notamment, près de 5000 élèves sont scolarisés à la rentrée de 2013 dont de nombreux élèves domiciliés hors de la commune.

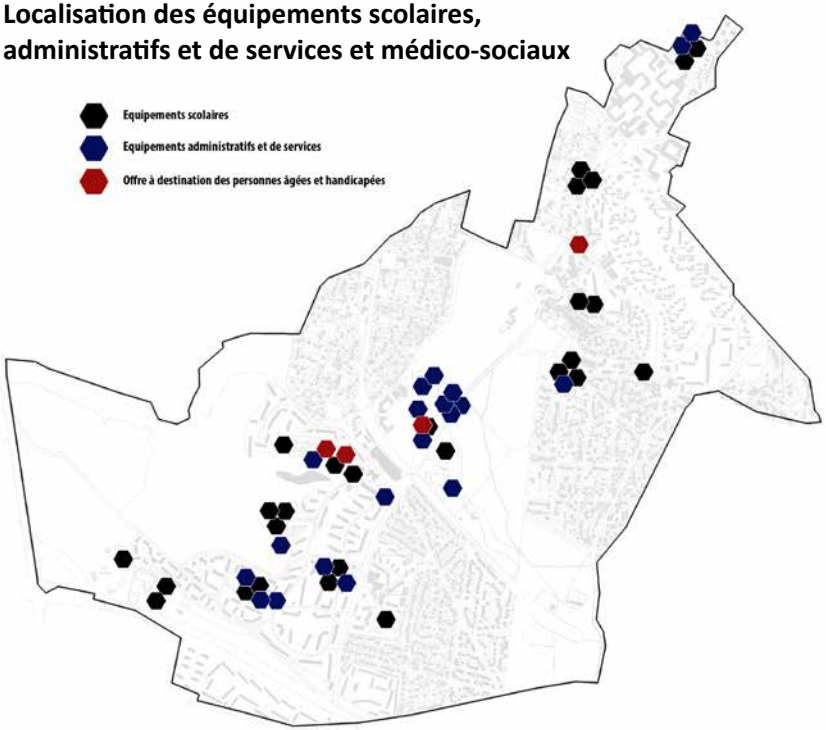


*Lycée Corneille, cœur de ville*




*Groupe scolaire Morel de Vindé*

**Localisation des équipements scolaires, administratifs et de services et médico-sociaux**




*Source : Commune. Réalisation : Cittànova*

## 3.1.2. Une population aisée

Selon l'analyse des professions et des catégories socio-professionnelles de la population âgée de 15 ans et plus sur la commune, une importante part est constituée de cadres et de professions intellectuelles supérieures : environ 21%. Cette proportion est cependant moins représentée qu'à l'échelle de la CA de VGP (26%). La population communale est ainsi relativement aisée avec un revenu fiscal par unité de consommation médian de 28 990 €. A titre de repère, il est de 22 243 € à l'échelle régionale. Ce revenu fiscal par unité de consommation médian est de 29 984 € à l'échelle de la CA de VGP.

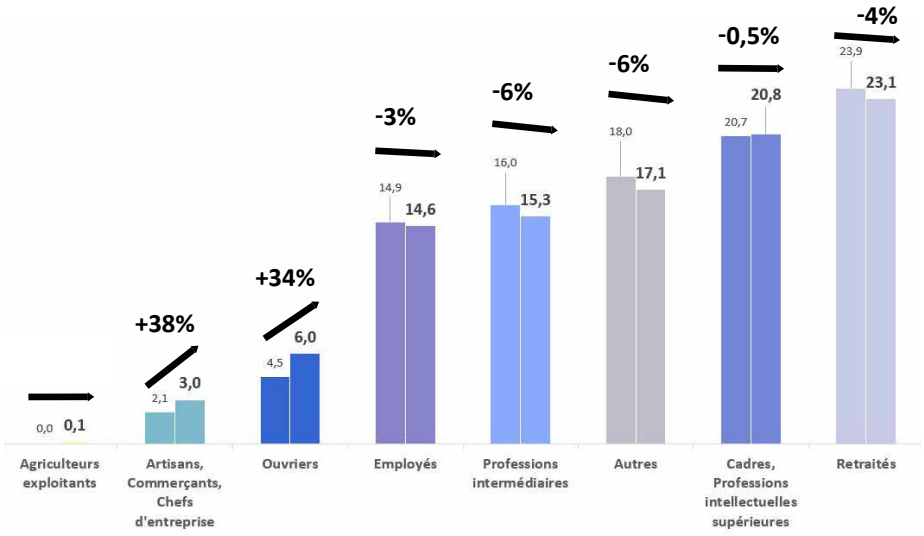
Les personnes retraitées représentent 23% de la population active des 15 ans et plus.

Près d'1/3 de la population active est constituée d'employés et de professions intermédiaires.

Il est à noter une forte progression des ouvriers (+34% soit 254 personnes) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+37,6% soit 134 personnes) entre 2006 et 2011 pouvant traduire des installations en auto-entreprise sur la commune.

L'écart entre les emplois proposés sur la commune et les professions et catégories socio-professionnelles de la population âgée de 15 ans et plus indique la dépendance du territoire aux pôles d'emplois extérieurs.

**Répartition de la population de 15 ans et plus par profession et par catégorie socioprofessionnelle en 2006 et 2011**



# 3.2 DE FORTS BESOINS EN MOBILITÉ

La dépendance de la commune aux pôles d'emploi extérieurs s'illustre par la forte mobilité des actifs occupés : 83 % d'entre eux travaillent hors de la commune. Seulement 22% des actifs occupés de la commune travaillent dans les Yvelines. Cette proportion traduit l'influence des pôles d'emploi situés dans les Hauts-de-Seine et dans l'agglomération parisienne.

La commune est également réceptrice de flux extérieurs : environ 2000 actifs occupés résidant dans une autre commune viennent travailler sur La Celle Saint-Cloud.

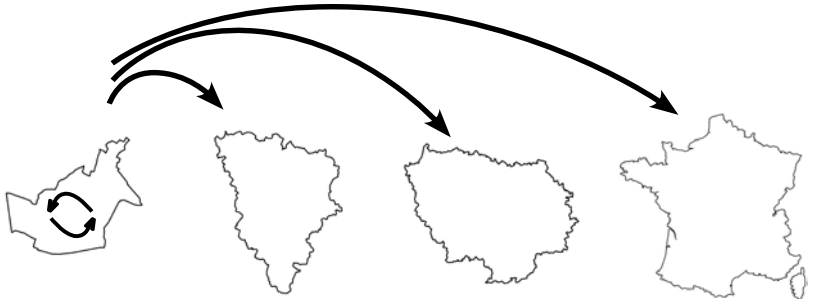
Les deux routes départementales irriguant le territoire du nord au sud sont le support de nombreux flux traversant le territoire.

L'enquête globale transport réalisée en 2010 par l'OMNIL, la DRIEA et le STIF est l'étude de référence concernant les mobilités sur le territoire (secteur 7811 cf. carte ci-dessous). Les déplacements domicile-travail représentent 16% des motifs de déplacements selon l'enquête globale transport.

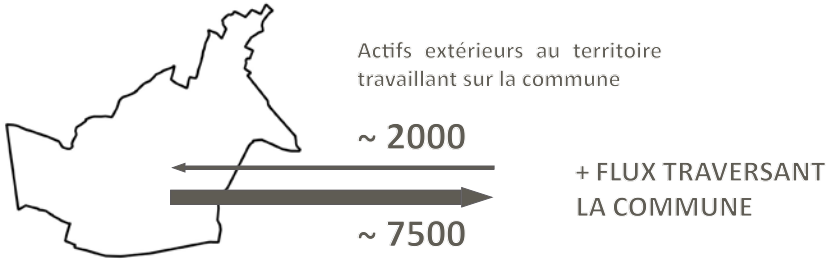
En moyenne, les habitants de ce territoire effectuent 4,3 déplacements par jour et par personne. Les 3/4 des déplacements d'échange (vers les territoires extérieurs) se font en voiture particulière et 21,5% en transport en commun. La moitié des déplacements internes se fait en marchant. La portée moyenne d'un déplacement en transport en commune est de 11,3 km et s'effectue en 1 heure en moyenne contre une portée moyenne de 6 km en voiture qui s'effectue en 20 minutes environ. La marche est utilisée pour des déplacements moyens de 400 m s'effectuant en 13 minutes en moyenne.



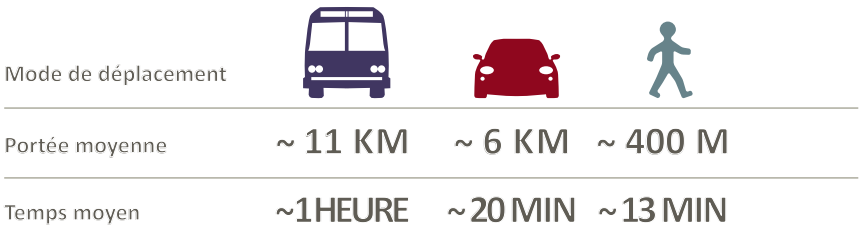
*Territoire d'étude 7811 comprenant La Celle Saint-Cloud. Source : EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA.*




*Migrations des actifs occupés de La Celle Saint-Cloud. Source : Insee, RGP2011*




*Source : Insee, RGP2011*

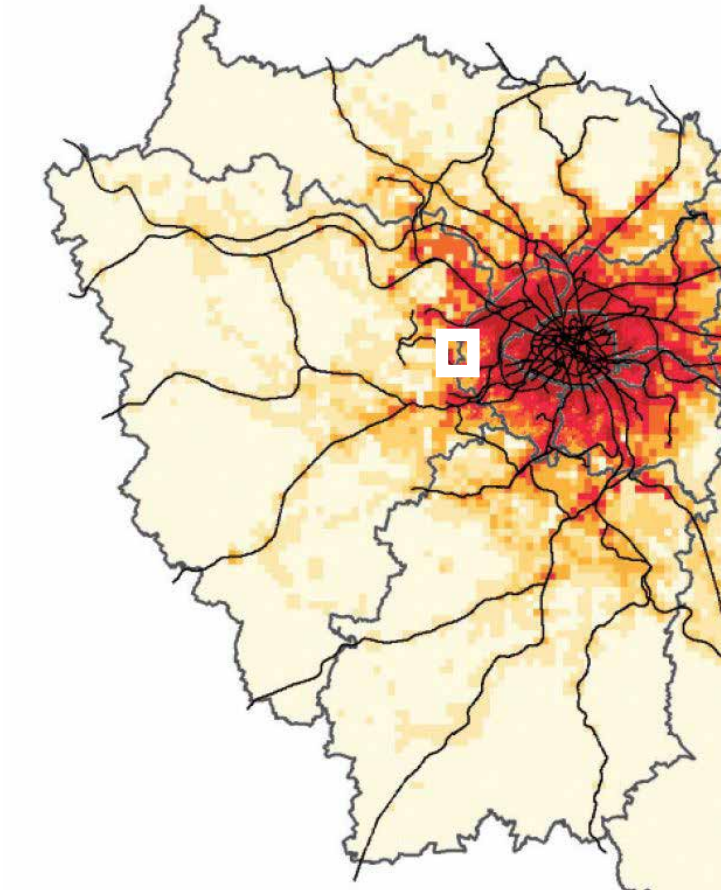



*Source : EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA. Territoire d'étude 7811 comprenant La Celle Saint-Cloud.*

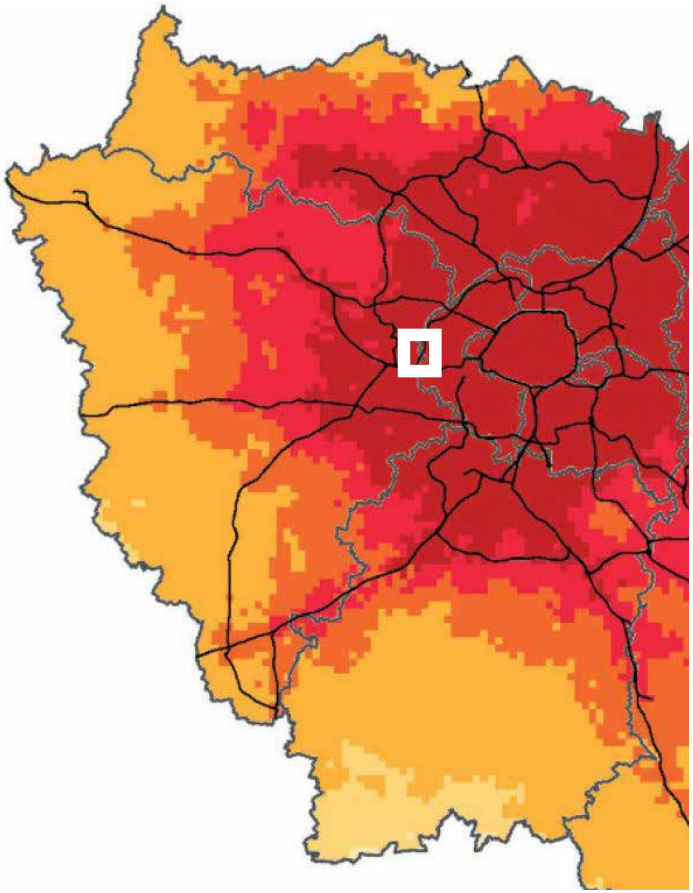
## 3.2.1. Un territoire en frange de la petite couronne avec des modes de déplacement de la grande couronne

Les déplacements en voiture particulière restent pus compétitifs qu'en transport en commun. Le Plan de déplacements urbain d'Ile-de-France met en lumière les emplois accessibles en 1 heure en transport en commune et en voiture particulière à l'échelle régionale. Ces deux cartographies comparées permettent d'illustrer l'efficacité que représente la voiture particulière en comparaison des transports en commun pour un territoire de périphérie.

**Emplois accessibles en 60 minutes en transport en commun**



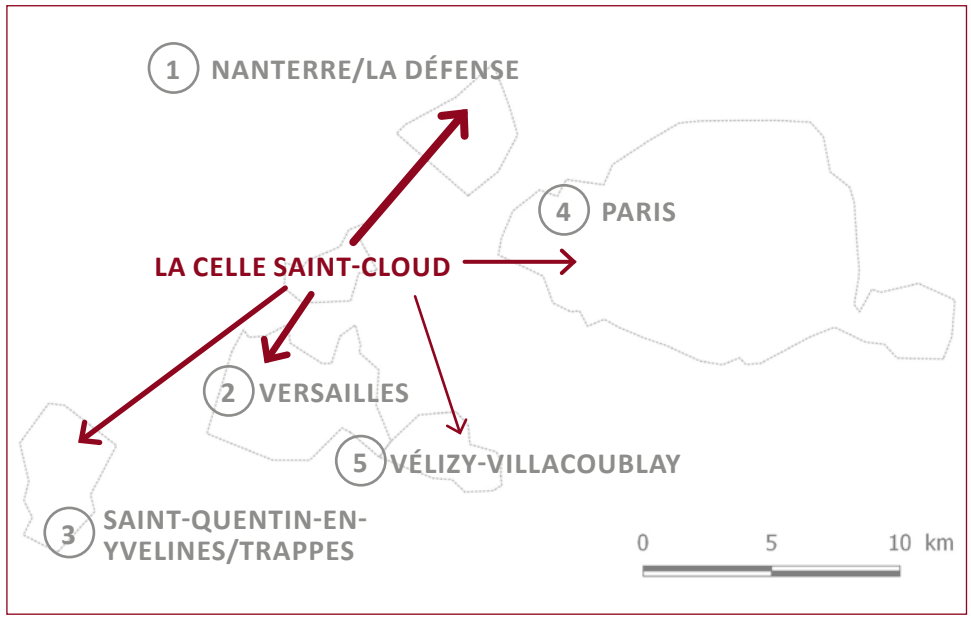
**Emplois accessibles en 60 minutes en voiture particulière**



*Extrait PDUIF. Source : STIF 2010, réalisation : STIF - DDAET - EG-TS.*

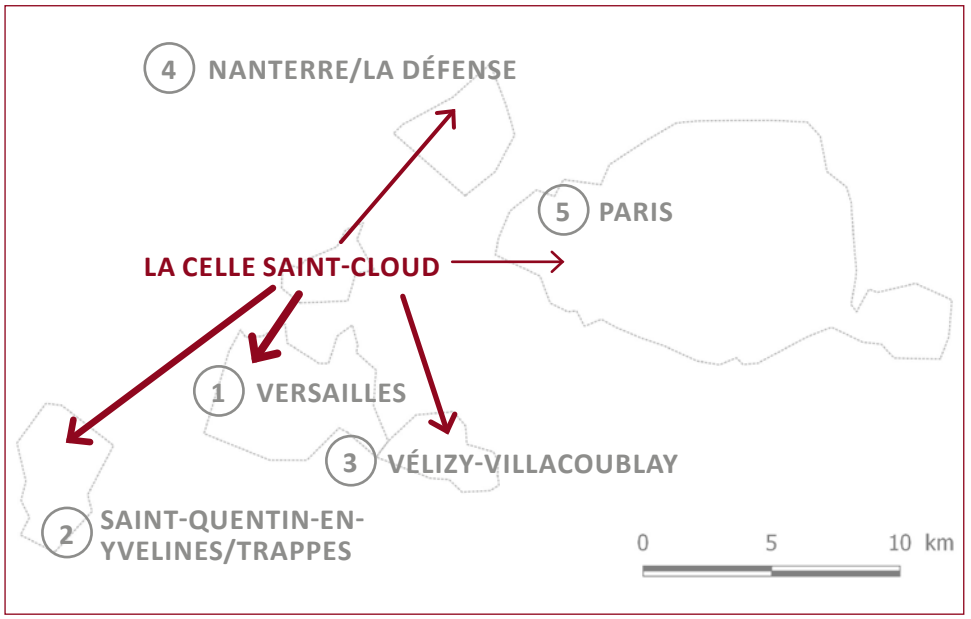
A une échelle plus fine, la géographie des pôles d'emploi change selon que l'on considère le mode de transport pour effectuer le trajet. En transport en commun, le premier grand pôle d'emploi se situe à 30 minutes de trajet contre 20 minutes environ en voiture particulière (hors heure de pointe).

**Distance-temps des principaux pôles d'emploi en transport en commun**




**LA DÉFENSE :** ~ 30 MIN | TRAIN L
**VERSAILLES :** ~ 40 MIN | Bus Ligne H
**SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES:** ~ 45 MIN | TRAIN L + TRAIN U
**PARIS :** ~ 1 H | BUS LIGNE H EXPRESS + MARCHE + TRAIN N
**VÉLIZY-VILLACOUBLAY :** ~ 1 H | TRAIN L + BUS 32 + MARCHE

**Distance-temps des principaux pôles d'emploi en voiture particulière**



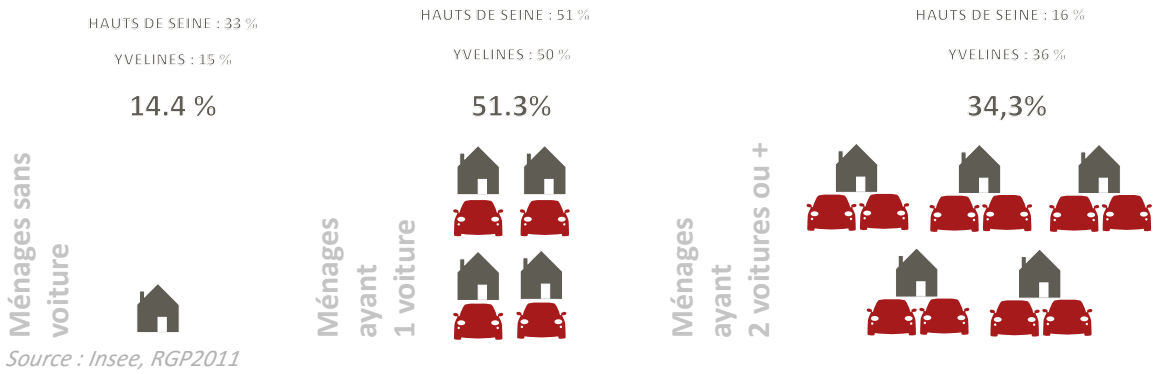

**VERSAILLES :** ~ 20 MIN | 6.5 KM
**SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES:** ~ 25 MIN | 17 KM
**VÉLIZY-VILLACOUBLAY :** ~ 25 MIN | 13 KM
**LA DÉFENSE :** ~ 25 MIN | 13 KM
**PARIS :** ~ 1 H | 23 KM

# 3.2.2. Des impacts sur le territoire communal

L'efficacité de la voiture particulière sur des territoires comme la commune de La Celle Saint-Cloud en comparaison des transports en commun se traduit par un taux de motorisation des ménages élevé : 85,6% des ménages ont au moins une voiture et plus d'1/3 des ménages possède deux voitures ou plus.

La question de la deuxième voiture est prégnante sur la commune. Ce taux n'est que de 16% dans le Hauts-de-Seine. Plusieurs leviers d'action peuvent favoriser l'abandon de la deuxième voiture par les ménages : favoriser la pratique du co-voiturage, de l'autopartage et des modes doux (piétons et cyclistes) par des aménagements adaptés.

Une marge de manœuvre significative est également possible concernant l'usage des transport en commun : en 2010, les 3/4 des ménages n'avaient pas d'abonnement en transport en commun (territoire 7811, EGT).




*Source : Insee, RGP2011*



La place de la voiture a son importance dans le paysage urbain. Certaines voies de desserte des quartiers pavillonnaires sont saturées par le stationnement privé. Chaque soir, la somme des voitures particulières des habitants de La Celle Saint-Cloud représente environ 2% du territoire communal en besoin de stationnement (sur les parcelles privées et sur la rue), soit 13,5 hectares.



## 3.2.3. Etude quantitative relative au stationnement

| TYPE | | NOM | QUARTIER | Nb de place de stationnement | Nb de place de stationnement PMR | Nb de place de stationnement Livraison | Nb de place de stationnement bus de lycée |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avenue | de l' | Aqueduc | Beauregard | 44 | | 2 | |
| Avenue | de | Beauffremont | Beauregard | 181 | 4 | | |
| Place | du Comte de | Benidern | Beauregard | 109 | 2 | | |
| Accès | gymnase | Dumont | Beauregard | | | | |
| Parking | | Duschene Verdun | Beauregard | 15 | 1 | | |
| Avenue | des | Etangs | Beauregard | 93 | 8 | | 1 |
| Avenue | de la | Forie | Beauregard | 77 | 2 | | |
| Avenue | de la | Gerenne-Becheret | Beauregard | 167 | 9 | | |
| Avenue | du | Grand Plan | Beauregard | 8 | | | |
| Allée | de la | Grande Promenade | Beauregard | | | | |
| Porte | de la | Grande Terrasse | Beauregard | 30 | | | |
| Sente | du | Gui | Beauregard | 21 | 1 | | |
| Rue | André-René | Guibert | Beauregard | 62 | | | |
| Avenue | des | Haras | Beauregard | 128 | 4 | | |
| Avenue | Maurice de | Hirsch | Beauregard | 113 | 2 | | |
| Parking | Maurice de | Hirsh | Beauregard | 240 | | | |
| Avenue | Miss | Howard | Beauregard | 78 | 2 | | |
| Parking | Victor | Hugo | Beauregard | | | | |
| Accès | Gymnase | Hugo | Beauregard | 38 | | | |
| Parking | | J Ferry | Beauregard | 35 | 3 | | |
| Place | du | Jumelage | Beauregard | 42 | 2 | | |
| Place | de la | Laiterie | Beauregard | 44 | 2 | | |
| Allée | des | Lierres | Beauregard | 36 | | | |
| Place | Jean-Baptiste | Lulli | Beauregard | 102 | 3 | | |
| Accès | | MJC | Beauregard | 4 | 1 | | |
| Allée | de l' | Orangerie | Beauregard | 63 | 2 | | |
| Place | du | Panorama | Beauregard | 15 | | | |
| Porte | du | Parc | Beauregard | 52 | 2 | | |
| Avenue | du | Pré-d'orient | Beauregard | 59 | 3 | | |
| Avenue | des | Prés | Beauregard | 64 | 2 | | |
| Avenue | du | Puits-d'ongle | Beauregard | 62 | 2 | | |
| Avenue | du | Sant-du-Loup | Beauregard | 194 | 3 | | |
| Place | des | Serres | Beauregard | 30 | 1 | | |
| Avenue | des | Sources | Beauregard | 183 | 3 | | 1 |
| Avenue | des | Terres-Noires | Beauregard | 28 | | | |
| | | | TOTAL | 2413 | 64 | 2 | 2 |
| Rue | | Bérenger | Bourg | 7 | | | |
| Sente | des | Bilioises | Bourg | 2 | | | |
| Rue | de | Bligniores | Bourg | | | | |
| Rue | de la | Bute de la Celle | Bourg | | | | |

| TYPE | | NOM | QUARTIER | Nb de place de stationnement | Nb de place de stationnement PMR | Nb de place de stationnement Livraison | Nb de place de stationnement (ou de fonds |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Allée | du | Cimetiere | Bourg | 12 | | | |
| Escalier | Paul | Déroulède | Bourg | | | | |
| Place | de l' | Eglise | Bourg | 32 | 2 | | |
| Sente | de la | Friche | Bourg | | | | |
| Escalier | Av | Higgs | Bourg | 18 | | | |
| Sente | | des Ecuyéres | Bourg | | | | |
| Parking | | Lavallois | Bourg | 16 | | | |
| Allée | du | Martray | Bourg | | | | |
| Rue | Camille | Normand | Bourg | 6 | | | |
| Avenue | Philippe | Paget | Bourg | 3 | | | |
| Parking | | République | Bourg | 36 | | | |
| Allée | des | Sablons | Bourg | 45 | | | |
| Residence | | Sainte-Claire | Bourg | 89 | | | |
| Allée | | Saint-Michel | Bourg | 45 | 1 | | |
| Avenue | du Capitaine | Siry | Bourg | 24 | | | |
| Sente | du | Souvenir | Bourg | | | | |
| Avenue | du Capitaine | Thuileaux | Bourg | 40 | | | |
| Parking | | Tournebride | Bourg | | | | |
| Rue | de | Vindé | Bourg | 60 | | | |
| | | | TOTAL | 435 | 3 | 0 | 0 |
| Avenue | | Corneille | Centre | 28 | 1 | | |
| Place | | Corneille | Centre | 281 | 5 | | |
| Parking | | De Gaulle | Centre | 80 | | | |
| Parvis | de l' | Europe | Centre | 42 | 4 | 1 | |
| Parking | | La Poste | Centre | 18 | 1 | | 1 |
| Avenue | Gustave | Mesureur | Centre | 31 | | | |
| Acces | | voie pompiers | centre | 16 | 3 | | |
| | | | TOTAL | 496 | 14 | 1 | 1 |
| Allée | | Andrée | Chateigneraie | 48 | | | |
| Place | René | Audran | Chateigneraie | 20 | | | |
| Résidence | | Bel-Ebat | Chateigneraie | 360 | | | |
| Allée | des | Bocages | Chateigneraie | 18 | | | |
| Allée | du Sater | Boileau | Chateigneraie | 92 | | | |
| Résidence | | Bois Fontaine | Chateigneraie | | | | 1 |
| Allée | | Centrale | Chateigneraie | 39 | | | |
| Avenue | du | Chesnay | Chateigneraie | 80 | | | |
| Centre | | Commerciale | Chateigneraie | 107 | 2 | 2 | 1 |
| Allée | | Curot | Chateigneraie | 38 | | | |
| Allée | des | Cottages | Chateigneraie | 12 | | | |
| Allée | Pierre | Curie | Chateigneraie | 16 | | | |

| TYPE | | NOM | QUARTIER | Nb de place de stationnement | Nb de place de stationnement PMR | Nb de place de stationnement Livraison | Nb de place de stationnement (ou de fonds |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Allée | de la | Ferme | Chatignonnie | 17 | | | |
| Sente | | Florian | Chatignonnie | 18 | | | |
| Allée | de la | Forêt | Chatignonnie | 35 | | | |
| Avenue | des | Gressets | Chatignonnie | 100 | | | |
| Allée | | La Fontaine | Chatignonnie | 82 | | | |
| Allée | André | Lamotte | Chatignonnie | 18 | | | |
| Place | Jean | Mermoz | Chatignonnie | 63 | 2 | | |
| Avenue | | Molière | Chatignonnie | 97 | | | |
| Sente | | Pascal | Chatignonnie | | | | |
| Avenue | | Pasteur | Chatignonnie | 43 | | | |
| Allée | des | Pelouses | Chatignonnie | 22 | | | |
| Place | Léon | Perrod | Chatignonnie | | | | |
| Route | des | Puits | Chatignonnie | | | | |
| Allée | | Traversière | Chatignonnie | 9 | | | |
| Place | de | Verdun | Chatignonnie | | | | |
| Allée | Jules | Verne | Chatignonnie | 89 | | | |
| Allée | Horace | Vernet | Chatignonnie | 39 | | | |
| | | | TOTAL | 1482 | 4 | 2 | 2 |
| Avenue | des | Combattants | Department | | | | |
| Avenue | Charles | De Gaulle | Department | 127 | | | |
| Avenue | de la | Drionne | Department | | | | |
| Avenue | L-R | Duchesne | Department | 25 | | | |
| Avenue | de la | Ironchère | Department | 318 | | | |
| Avenue | Jean | Moulin | Department | 85 | | | |
| Avenue | Camille | Normand | Department | 6 | | | |
| Avenue | | Pescatore | Department | | | | |
| Avenue | des | Puits | Department | 105 | | | |
| Avenue | de | Rocquencourt | Department | 100 | | | |
| Avenue | de | Verdun | Department | 46 | | | |
| | | | TOTAL | 812 | 0 | 0 | 0 |
| Place | Eugene | Amade | Feuillonne | | | | |
| Avenue | Emile | Augier | Feuillonne | 43 | | | |
| Place | du Docteur | Berthet | Feuillonne | 48 | 2 | | |
| Avenue | Edmond | Blanc | Feuillonne | 36 | | | |
| Sente | des | Bruyères | Feuillonne | | | | |
| Chemin | du | Butard | Feuillonne | 10 | | | |
| Allée | du | Cèdre | Feuillonne | 5 | | | |
| Avenue | de | Chalendray | Feuillonne | 12 | | | |
| Allée | de | Champagne | Feuillonne | | | | |
| Avenue | de | Circourt | Feuillonne | 60 | | | |

| TYPE | | NOM | QUARTIER | Nb de place de stationnement | Nb de place de stationnement PMR | Nb de place de stationnement Livraison | Nb de place de stationnement (ou de fonds |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avenue | | Clarière | Feuillaume | 12 | | | |
| Avenue | Georges | Clémenceau | Feuillaume | 21 | | | |
| Avenue | du | Clos-Toutain | Feuillaume | 49 | | | |
| Avenue | Auguste | Dutreux | Feuillaume | 74 | 1 | | |
| Avenue | | Emma | Feuillaume | 58 | | | |
| Avenue | de l' | Empereur | Feuillaume | 34 | | | |
| Avenue | | Gabriel | Feuillaume | 40 | | | |
| Avenue | | Gallieni | Feuillaume | | | | |
| Avenue | | Guynemer | Feuillaume | 28 | 2 | 1 | |
| Avenue | | Lamartine | Feuillaume | 88 | 2 | 2 | 1 |
| Avenue | | Lily | Feuillaume | 79 | | | |
| Avenue | Raymond | Moire | Feuillaume | 36 | | | |
| Avenue | de la | Malmaison | Feuillaume | 58 | | | |
| Avenue | Alfred | Musset | Feuillaume | 36 | | | |
| cour | Louis | Pasteur | Feuillaume | | | | |
| Avenue | | Pignolt-Lebrun | Feuillaume | 55 | | | |
| Avenue | de la | Pompadour | Feuillaume | | | | |
| Allée | | Saint-Gilles | Feuillaume | 5 | | | |
| Avenue | des | Suisses | Feuillaume | 75 | | | |
| Allée | | Théry | Feuillaume | 20 | | | |
| Avenue | de | Villeneuve | Feuillaume | 9 | | | |
| | | | TOTAL | 985 | 7 | 3 | 1 |
| Avenue | de l' | Abreuvoir | Grenets | 70 | | | |
| Allée | de | Bellevue | Grenets | | | | |
| Allée | des | Bois-Brulé | Grenets | 24 | | | |
| Sente | du | Bois-Cloud | Grenets | 32 | | | |
| Pge Sente | gare | Bougival | Grenets | 146 | 2 | | |
| Sente | des | Bougères | Grenets | | | | |
| Avenue | Pierre | Buressolette | Grenets | 13 | | | |
| Rue | | Cardon | Grenets | 10 | | | |
| Parking | du | Cannier | Grenets | 41 | | | |
| Allée | du | Coteau | Grenets | 26 | | | |
| Rue | | Couturier | Grenets | 10 | | | |
| Avenue | François | Debergue | Grenets | 54 | 1 | | |
| Mail | de l' | Europe | Grenets | 16 | | | |
| Rue | de la | Gare | Grenets | 9 | | | |
| Rue | | Grande Rue | Grenets | 27 | | | |
| Allée | de la | Grande Terre | Grenets | 19 | 6 | | |
| Avenue | du | Joffre Mal | Grenets | 44 | | | |
| Avenue | de | Lattre de Tassigny | Grenets | 17 | | | |

| TYPE | | NOM | QUARTIER | Nb de place de stationnement | Nb de place de stationnement PMR | Nb de place de stationnement Livraison | Nb de place de stationnement (vu de fonds |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sente | du | Lavoir | Grenests | | | | 1 |
| Place | du Mal | Leclerc | Grenests | 13 | 2 | | |
| Avenue | Paul | Lecolier | Grenests | 27 | | | |
| Avenue | | Lenotre | Grenests | 14 | | | |
| Avenue | de | Louveciennes | Grenests | 39 | | | |
| Parking | | Lyautey | Grenests | | | | |
| Avenue | du | Lyautey Mal | Grenests | 76 | | | |
| Avenue | | Maugé | Grenests | 19 | | | |
| Avenue | Lucien | Mention | Grenests | | | | |
| Avenue | | Montagne Bon-Aire | Grenests | 10 | | | |
| Escalier | des | Montmorts | Grenests | | | | |
| Allée | de la | Pavillons | Grenests | | | | |
| Sente | du | Petit-Pont | Grenests | | | | |
| Allée | des | Rigoles | Grenests | 11 | | | |
| Sente | des | Robichons | Grenests | 27 | | | |
| Sente | de la | Station | Grenests | | | | |
| | | | TOTAL | 794 | 11 | 0 | 1 |
| Sente | de | Bourrival | Jonchère | 4 | | | |
| Sente | du | Mur du Parc | Jonchère | | | | |
| Allée | du | Cloître | Jonchère | | | | |
| Chemin | des | Gallicourts | Jonchère | 11 | | | |
| Residence | de l' | Orangerie | Jonchère | 74 | | | |
| Sente | des | Petits-bois | Jonchère | | | | |
| Avenue | J Jacques | Rousseau | Jonchère | 16 | | | |
| Allée | des | Vignes | Jonchère | 13 | | | |
| | | | TOTAL | 118 | 0 | 0 | 0 |
| | | | TOTAL GENER | 7515 | 103 | 8 | 7 |

| | Nombre de place de stationnement | Nombre de place de stationnement PMR | Nombre de place de stationnement livraison | Nombre de place de stationnement trp de fonds | Nombre de place de stationnement dépose minute |
|---|---|---|---|---|---|
| **TOTAL** | **7515** | **103** | **8** | **7** | **2** |

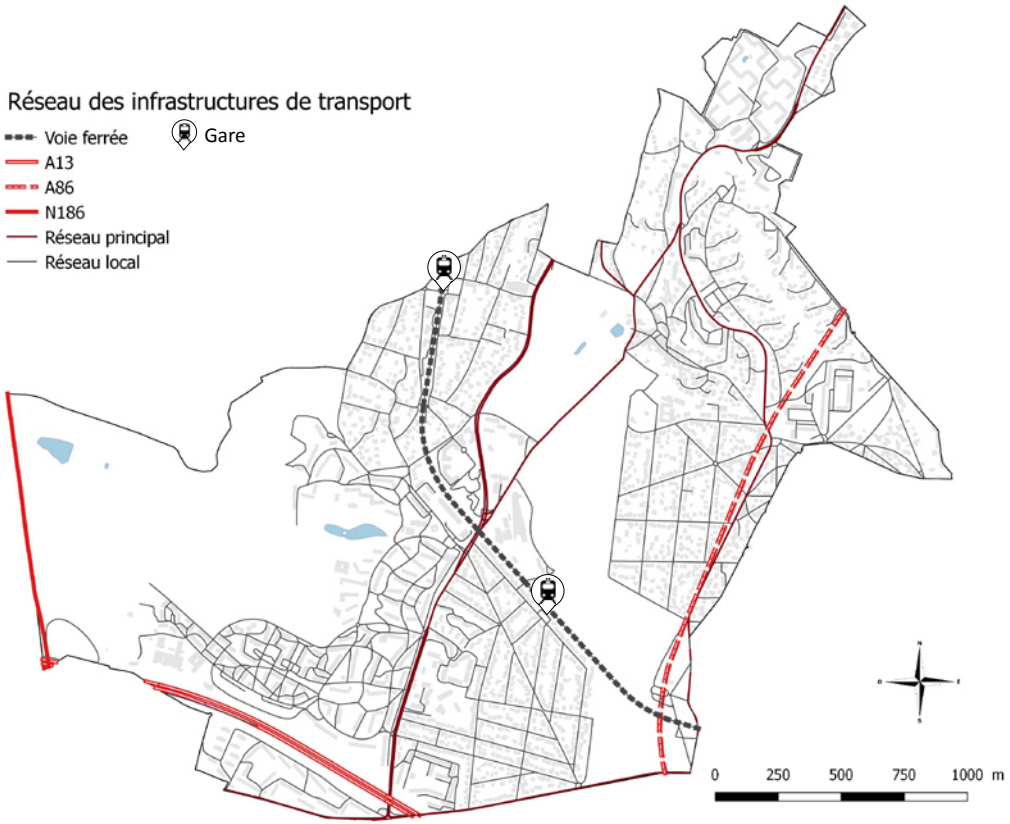
La commune ne dispose pas de parc de véhicule hybride ni de vélo électrique.

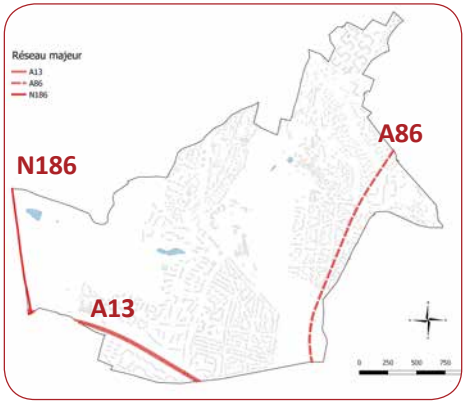
# 3.2.3. Des infrastructures de transport innervant le territoire et une densité de cheminements

Les infrastructures de transport forment un réseau dense sur la commune et hiérarchisé en trois niveaux (source : PDUIF) :

- Le réseau magistral qui comprend les autoroutes et les routes nationales
- Le réseau principal composé des routes départementales les plus structurantes
- Le réseau local comprenant les départementales supportant peu de flux et les routes communales

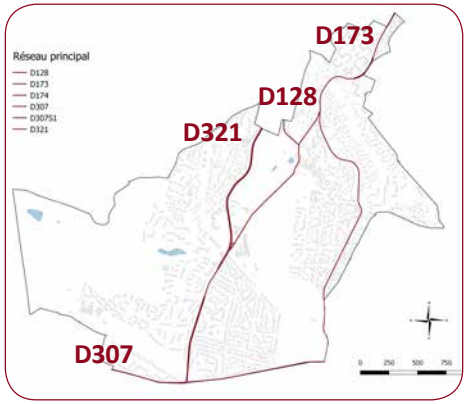
La commune est également traversée par la voie ferrée et est desservie par deux gares : la gare de Bougival et la gare de La Celle Saint-Cloud sur la ligne L.



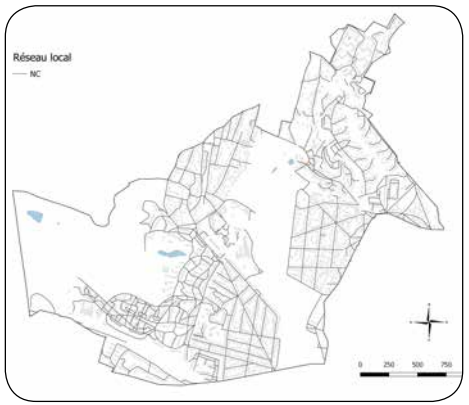

**Le réseau magistral:**

- L'**A13**, séparant le Petit Beauregard du reste de la ville
- L'**A86** souterraine qui évite de nombreux flux en surface
- La **N186** qui marque la limite communale ouest




**Le réseau principal:**

- Trois routes structurantes Nord-Sud sur un territoire, à l'échelle de VGP, essentiellement irrigué Est-Ouest.
- La D307 marque la limite communale sud




**Le réseau local:**

- Un maillage viaire spécifique selon les quartiers
- L'héritage d'une ville des années 50-70 conçue pour la voiture
- Des enclaves piétonnes à l'intérieur des quartiers

**Le réseau principal et le réseau magistral :**

Il est fortement utilisé sur la commune et supporte de nombreux flux. En dehors de la route nationale 186 située en limite ouest du territoire, c'est la RD321 qui connaît les plus forts trafics :

- La N186 connaît en moyenne un trafic d'environ ~ 46 900 à l'ouest (moyenne annuelle).
- La RD321 : ~ 28 400 véhicules/jour (moyenne annuelle)
- La RD 307 : ~ 24 700 véhicules/jour au sud (moyenne hebdomadaire)
- La RD173 : ~ 15 000 véhicules/jour (moyenne annuelle)
- La RD128 : ~ 11200 véhicules/jour sur la section traversant le futur coeur de ville jusqu'au bois de Tournebride; ~3 300 véhicules/jour sur la section traversant les Sablons (moyenne hebdomadaire).

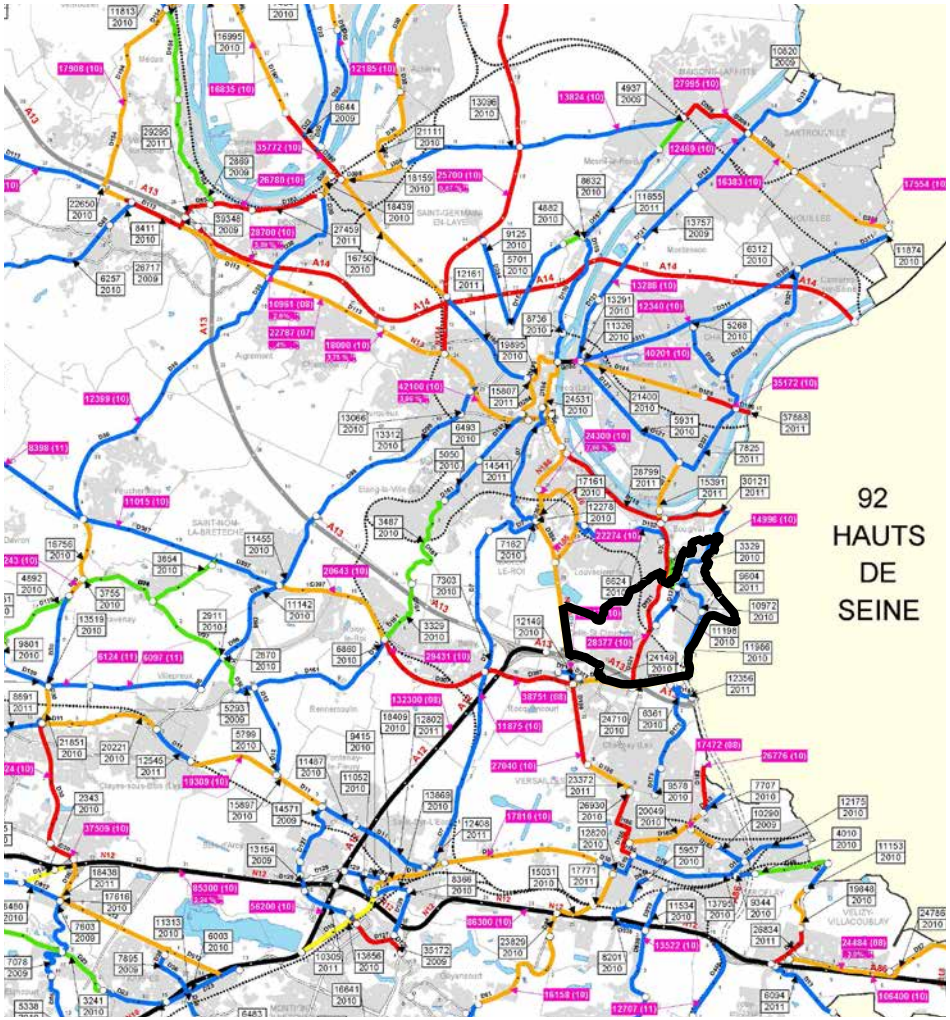
Ce réseau terrestre fragmente la commune par de grandes coupures traversant la commune du Nord au Sud. L'A13 sépare également le Petit Beauregard du reste de la cité.

L'entrée de ville sud de la commune est un nœud routier complexe entre l'A13, la RD307 et la RD321.

L'enjeu principal concernant ce réseau est l'intégration urbaine des infrastructures et la sécurisation de tous les modes de transport. La meilleure intégration et la sécurisation du réseau principal peut passer par le traitement des voies et l'échelle du bâti en front de rue.



*Entrée de ville sud sur la RD321.*
*Vue du mur anti-bruit de l'A13*



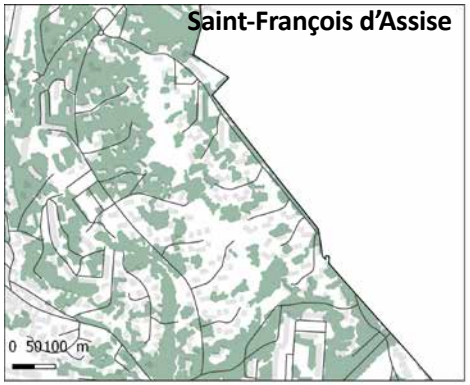

*Source : Les trafics sur les réseaux routiers national et départemental en 2011; Conseil général 78*

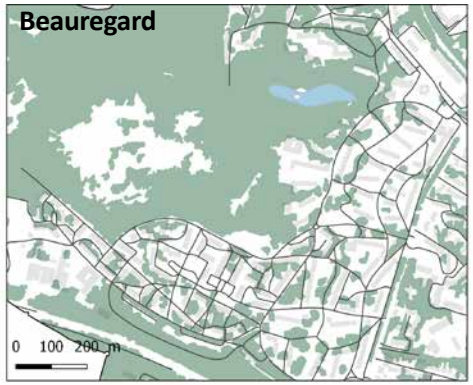
**Le réseau local :**

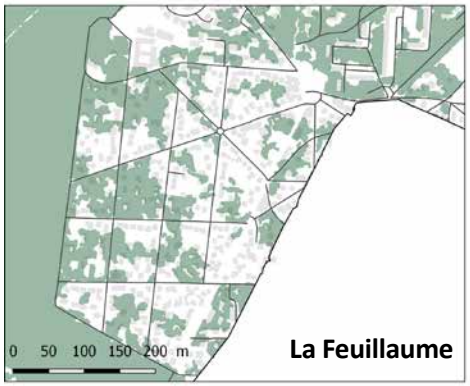
Il fonctionne à l'échelle du quartier. Les routes reliant les différentes entités communales appartiennent au réseau principal et sont fortement fréquentées. Le réseau local joue peu le rôle d'interconnexion entre les quartiers.

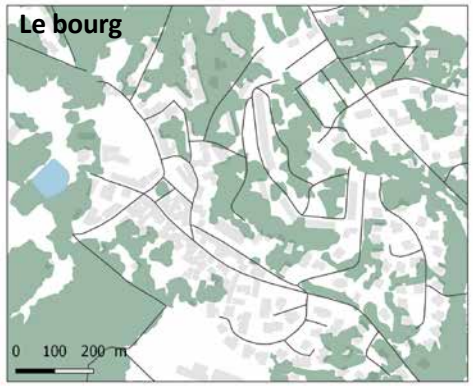
Le réseau viaire local est marqué par l'époque du développement urbain :

- Tortueux et de petite largeur dans le bourg ancien, aux Gressets et aux Sablons : des contraintes aux possibilités d'évolution de ces secteurs
- Un plan classique aux rues se croisant principalement selon une trame orthogonale Nord-Sud / Est-Ouest dans les quartiers de la Châtaigneraie et de la Feuillaume
- Une boucle autour du quartier à Beauregard, Saint-François d'Assise et Elysée I et II ménageant de vastes espaces piétons à l'intérieur du quartier




*Saint-François d'Assise : une voirie formant une boucle autour du quartier et des voies de desserte en impasse*



*Beauregard : des circulations principales relayées par de nombreux cheminements internes*



*Un plan orthogonal ménageant de grandes perspectives*



*Le bourg : des aménagements récents venus adapter la voirie étroite et tortueuse*



**Une densité de cheminements piétons et/ou cyclables :**

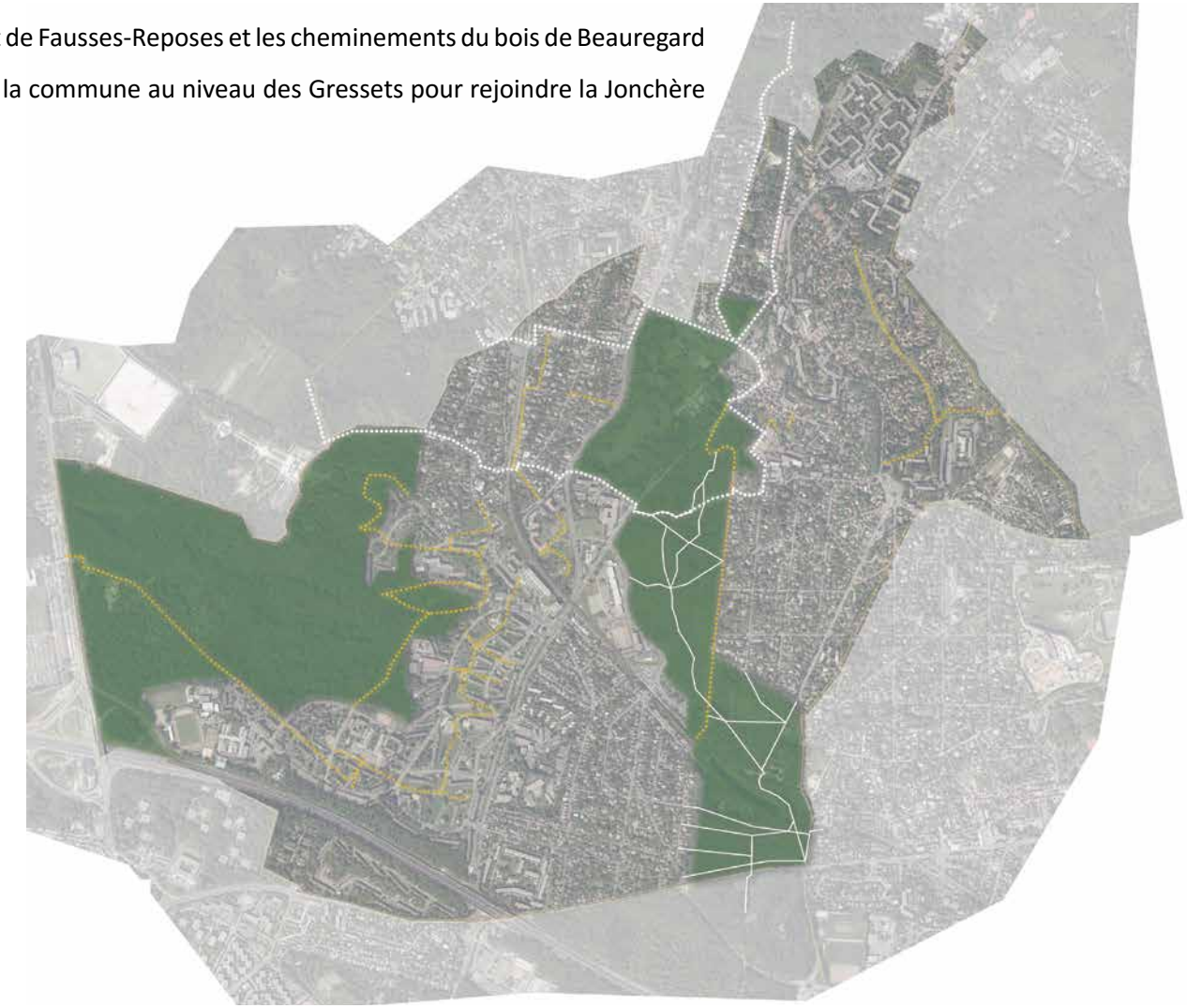
Le réseau de cheminements et de sentiers est de trois ordres.

- Les coulées vertes et voies piétonnes constitutives de la conception des quartiers de Beauregard, de Saint-François d'Assise et d'Elysée I et II
- Les nombreuses routes forestières qui maillent la forêt de Fausses-Reposes et les cheminements du bois de Beauregard
- Le sentier de grande randonnée, le GR1, qui traverse la commune au niveau des Gressets pour rejoindre la Jonchère en passant par la forêt de Fausses-Reposes

Ces trois types de cheminements doux ne forment pas un ensemble homogène, ni dans leur traitement (accessibilité, revêtement, praticité pour les cycles, etc.), ni dans la continuité.

Cependant, des connexions inter-quartiers peuvent être développées par le prolongement de liens manquants :

- Entre l'ouest du territoire et la forêt de Fausses-Reposes par le lien entre les Grandes Terres et le Centre.
- Entre l'ouest et l'est de la commune par la valorisation des chemins forestiers qui sont une liaison directe aux quartiers de la Feuillaume et de la Châtaigneraie.



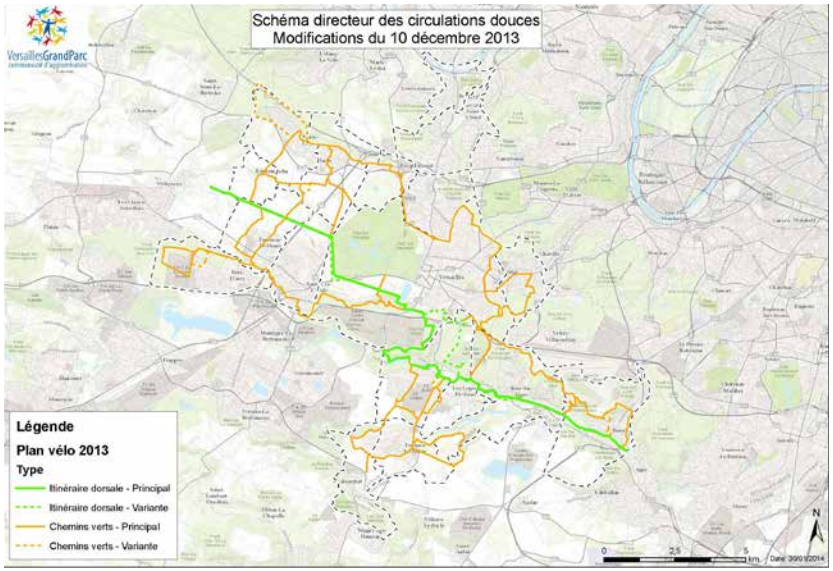
GR1

Cheminements piétonniers

Chemins forestiers de Fausses-Reposes

La Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc a mis en place un Plan Vélo dont l'objectif à terme est de relier l'agglomération d'est en ouest par 90 km de piste. Ce réseau cyclable doit pouvoir être le support tant de loisirs que de déplacements domicile-travail.

L'agglomération a donc adopté un Schéma Directeur de Circulations Douces qui prévoit la constitution d'un réseau de promenades structuré en six boucles sur l'ensemble de son territoire. En 2011, ce maillage a été renforcé par la définition d'un axe structurant sud-ouest de 22 kilomètres de la vallée de la Bièvre au Val de Gally, baptisée «la dorsale». La commune de La Celle-Saint-Cloud reste cependant en retrait de ce réseau.



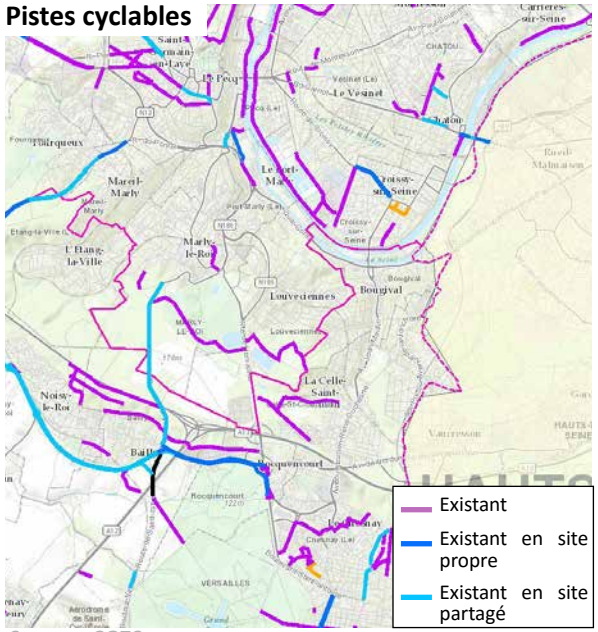

*Source : CA de Versailles Grand Parc*

Par ailleurs, depuis 2006 le Département des Yvelines mène une politique de développement des circulations douces et évalue à 850 km le linéaire total des itinéraires cyclables aménagés sur les voies communales, départementales ou nationales du département.

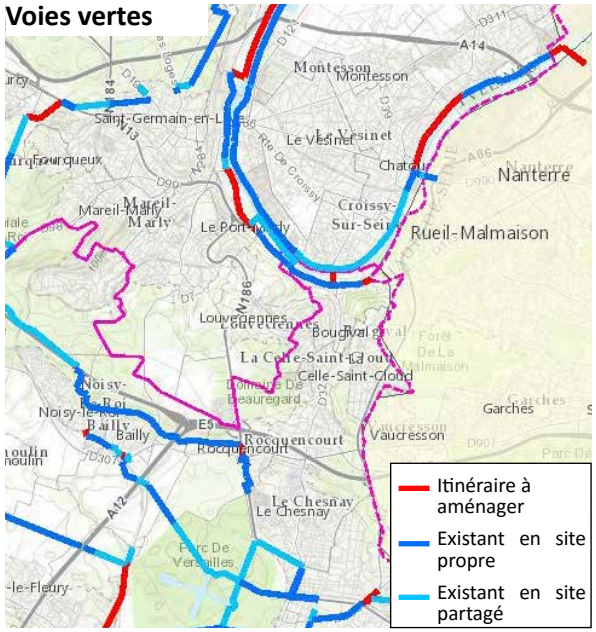
La mise en œuvre du Schéma Départemental des véloroutes et Voies vertes adopté le 18 juin 2010 permettra à terme une continuité de 500 km du réseau cyclables destiné à la promenade et aux déplacements utilitaires.

Au regard de la cartographie des pistes cyclables le long des routes et des rues et de la cartographie des véloroutes et voies vertes, La Celle Saint-Cloud est en retrait de ces aménagements. Aucun projet n'est recensé sur la commune.

**Pistes cyclables**

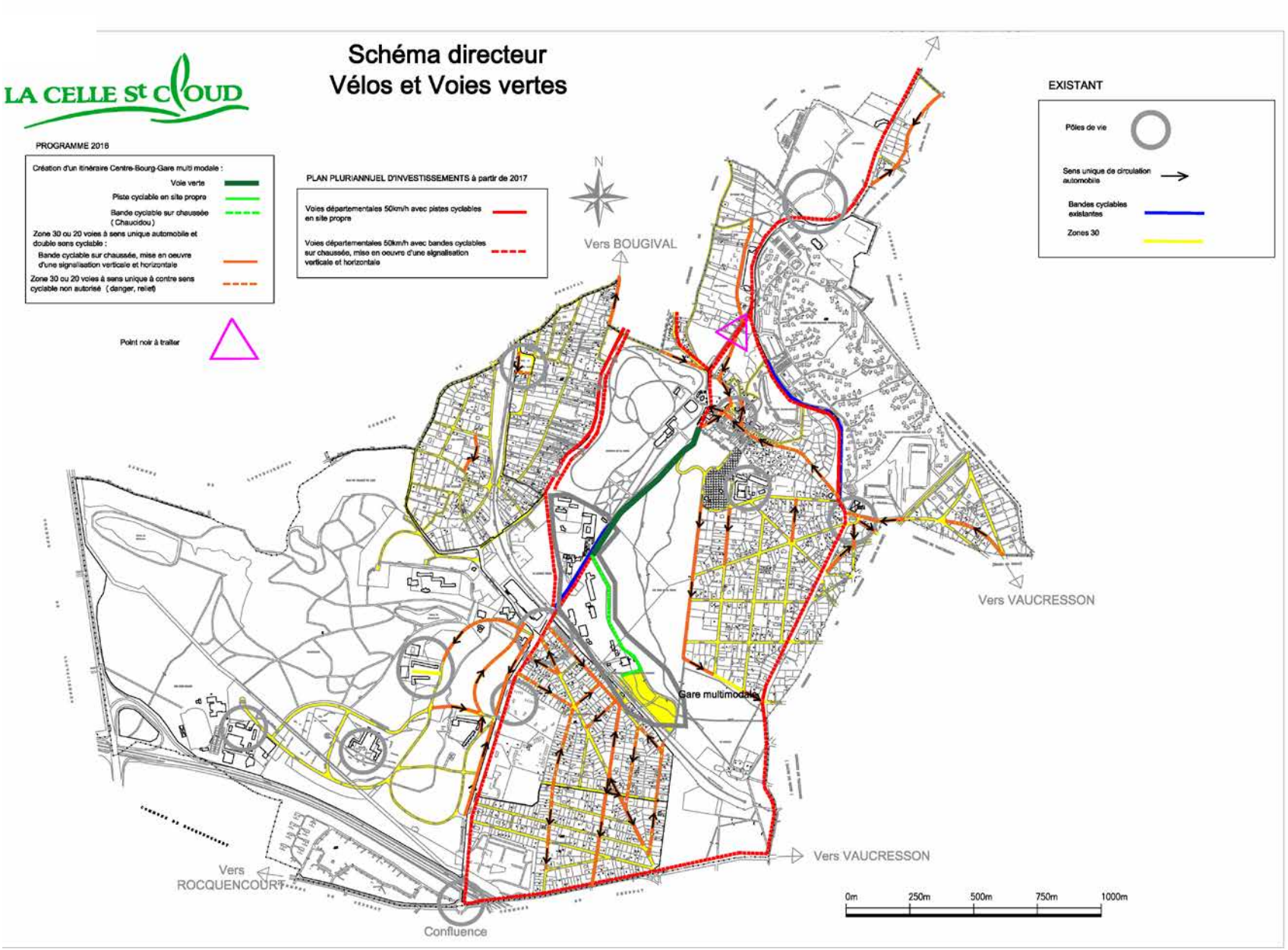



**Voies vertes**




*Source : CG78*

La commune a mis en place un schéma cyclable sur l'ensemble de la commune ce qui facilite la création de boucles.



**Le réseau ferré :**

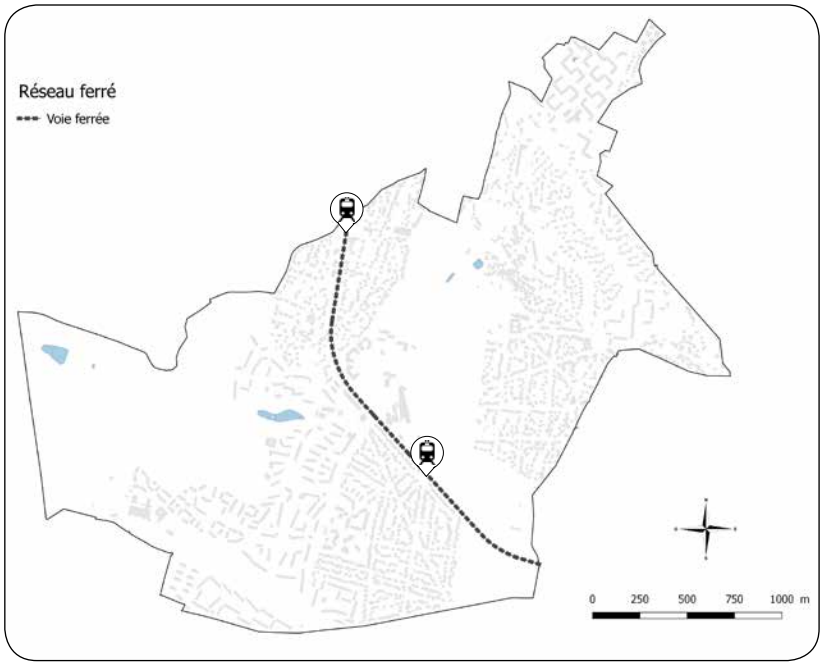
La voie ferrée de la ligne de train L traverse la commune du Nord-ouest (vers Bougival) au sud-est (vers Vaucresson).

Le chemin de fer a été mis en service en 1884 sur la commune et a permis de développer socialement et géographiquement la villégiature des élites et de la bourgeoisie parisiennes jusque sur La Celle Saint-Cloud.

Aujourd'hui, la desserte de la commune par le train et la présence de deux gares est un atout pour son développement résidentiel.

La gare de La Celle Saint-Cloud est une gare multimodale récemment requalifiée. Elle comprend un parking gratuit. La gare est ainsi utilisée par de nombreux habitants extérieurs pour bénéficier de la gratuité du stationnement. Elle se situe en lisière de la forêt de Fausses-Reposes.

Les gares de La Celle Saint-Cloud et de Bougival se situent dans le tissu pavillonnaire.




*Stratégie de blocage des flux de la RD321 vers la gare en traversant la Châtaigneraie.*



*La gare de La Celle Saint-Cloud en lisière de forêt de protection de Fausse-Reposes*



*Le bâtiment patrimonial de la gare de Bougival*



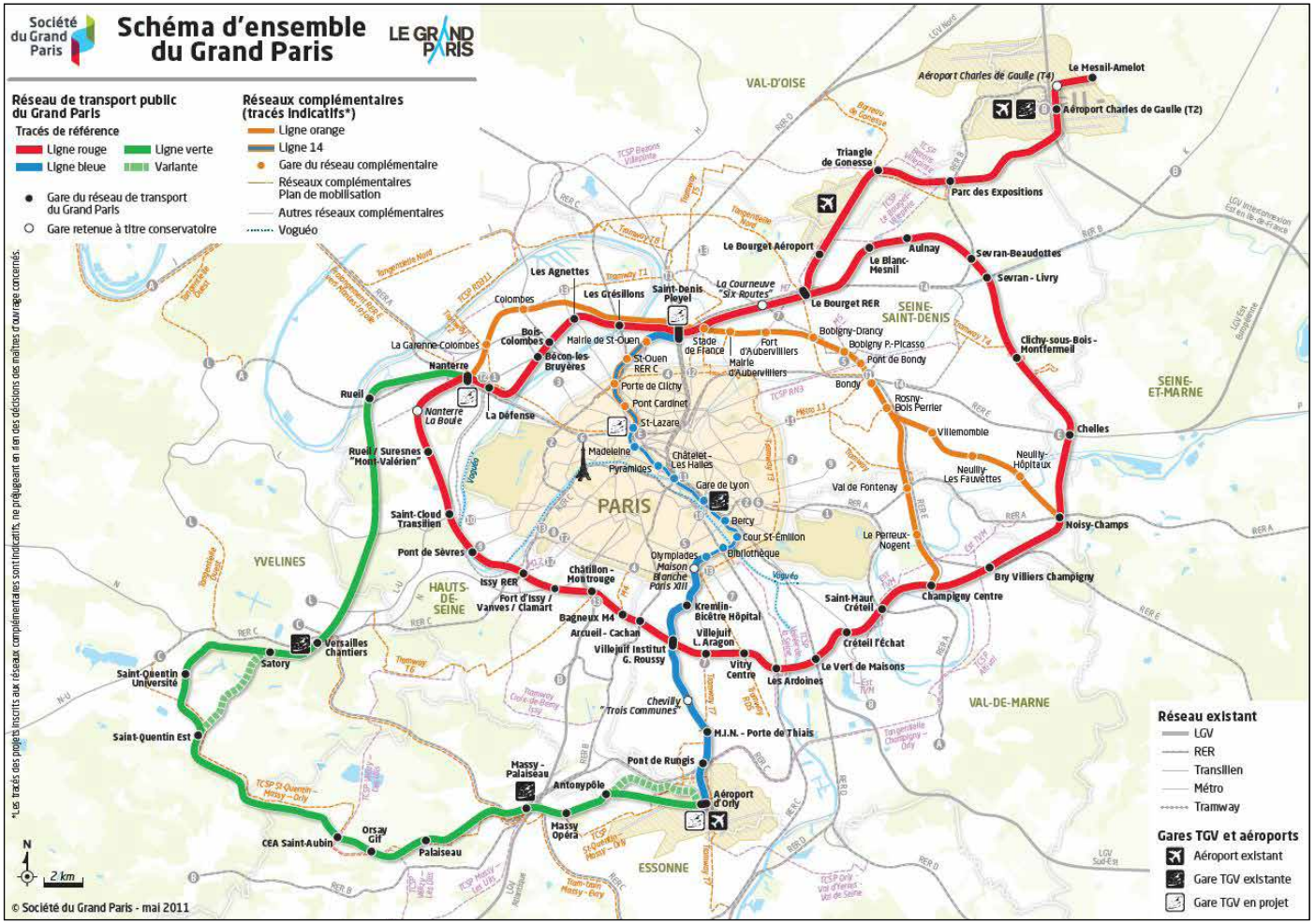
*L'espace multimodal de la gare de La Celle Saint-Cloud. Vaste parking associé pour voitures et bus*



Le projet du Grand Paris est notamment un projet de modernisation et de développement des transports en Ile-de-France par l'extension du réseau existant et la réalisation de nouvelles lignes de métro automatiques. Ce projet comporte, à moyen terme, l'ambition de situer 90% des franciliens à moins de 2km d'une gare.

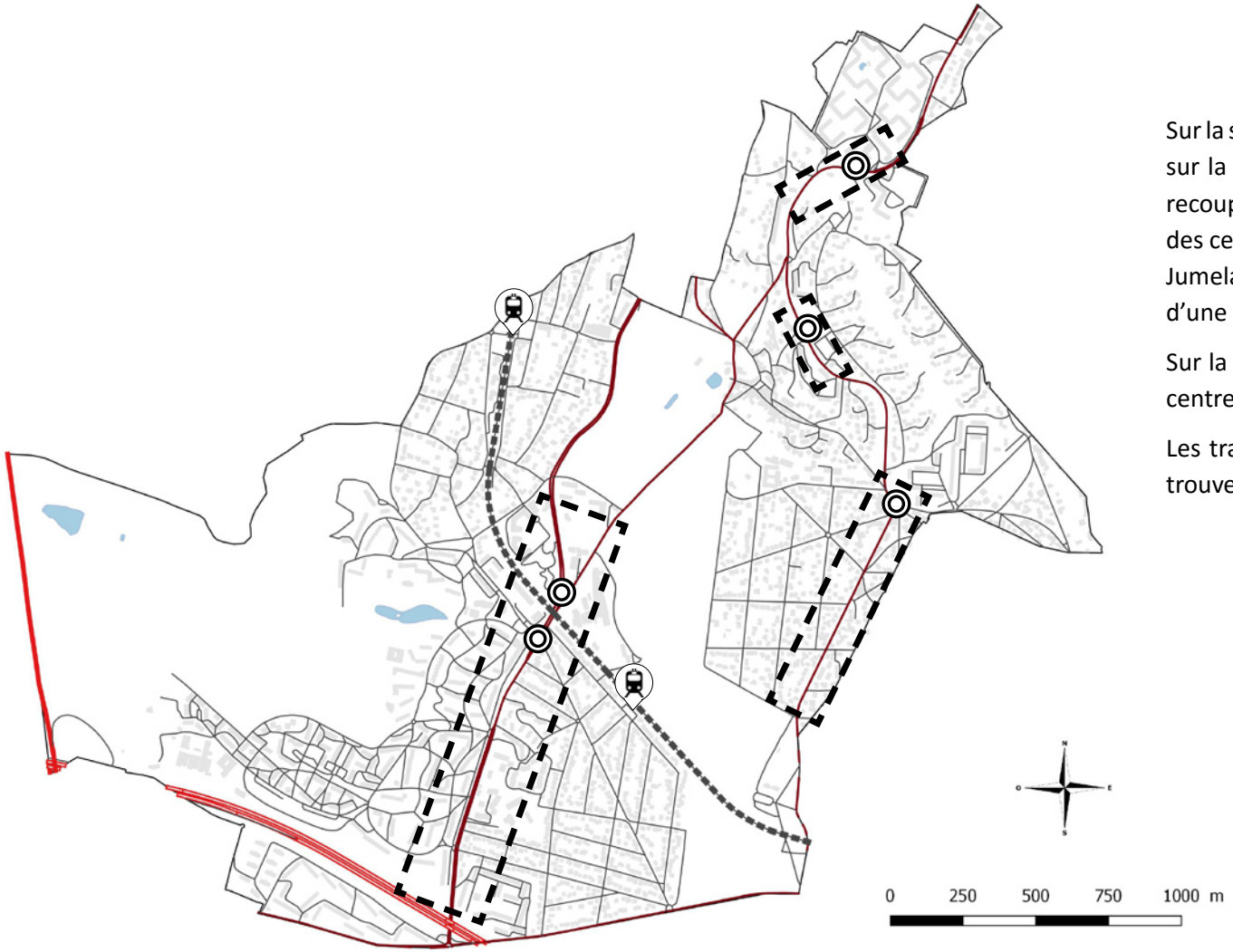
L'ouest parisien est concerné par le développement de la ligne 18 reliant directement Versailles à Nanterre. Par ailleurs, un projet de tram express relierait la Ligne de train L au RER C.

Le Grand Paris Express concerne à la marge la commune de La Celle Saint-Cloud avec une perspective d'amélioration de la desserte et des temps de trajet vers les pôles d'emploi extérieurs.




*Source : Société du Grand Paris*
*http://www.societedugrandparis.fr/#projet*

# 3.2.4. Des enjeux à l'interface entre des questions de mobilité et du projet urbain




Sur la section sud de la RD 321 jusqu'à la place du jumelage puis sur la section de la D128 traversant le futur cœur de ville se recoupent des enjeux de revitalisation commerciale au niveau des centres commerciaux de la Châtaigneraie et de la Place du Jumelage et d'aménagement urbain en lien avec l'émergence d'une nouvelle centralité sur le futur cœur de ville.

Sur la D173 les enjeux commerciaux se situent au niveau des centres commerciaux de Saint-François d'Assise et d'Elysée II

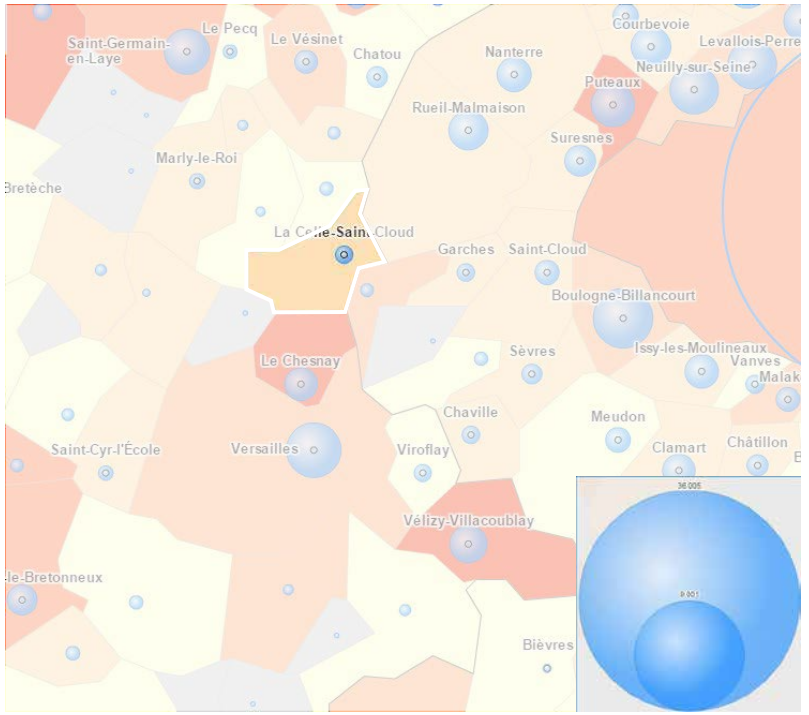
Les travaux de requalification de la place Berthet pourraient trouver un prolongement sur l'avenue des Puits.

# 3.3 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE : LA CENTRALITÉ EN QUESTION

La structure commerciale s'est historiquement développée en lien avec l'émergence de grandes résidences (Elysée I et II, Saint-François d'Assise, la Châtaigneraie, etc.). Le développement résidentiel des années 50-75 a ainsi favorisé la multiplication de micro-centralités. Depuis, les cellules commerciales se sont diffusées le long des principaux axes de circulation (RD321 et RD173).

Selon l'application des Implantations des Commerces de Détail (Icode) mise en ligne par le ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique (direction générale des entreprises), 76 commerces de détail sont recensés en 2012, soit 5% des commerces de détail de la CA de VGP. Ils représentent 16 000 m² de surface de vente, soit une moyenne de 210m² par commerce et seulement 13 commerces de + de 400 m². Ces données reflètent un appareil commercial de petite échelle, de l'ordre du commerce de proximité. Les surfaces commerciales sont majoritairement implantées dans des surfaces contraintes, en rez-de-chaussée de résidences. Cette réalité peut freiner les besoins d'évolution des commerces vers de plus grandes surfaces.

L'offre commerciale sur la commune s'inscrit dans un environnement élargi fortement concurrentiel avec une structure commerciale fournie sur l'axe urbain jusqu'à Versailles. La commune connaît ainsi une présence commerciale par habitant : 750m² de commerce de détail pour 1000 habitants (à l'échelle nationale l'indicateur est de 1800m² pour 1000 habitants). Les habitudes de consommation sur le lieu de travail ou sur le trajet domicile-travail créent une évasion de la consommation.




*Densité commerciale et nombre de commerces de détail en 2012, source DGE*

# 3.3.1. Différents contextes d'implantation des cellules commerciales

**Des centres commerciaux vitrines associés aux résidences de Saint-François d'Assise, d'Elysée II et de la Châtaigneraie**



*Saint-François d'Assise*




*Elysée II*



*La Châtaigneraie*

| | ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|---|---|
| **Saint-François d'Assise**<br>**Elysée II**<br>**La Châtaigneraie** | - Ensembles commerciaux positionnés sur le réseau viaire principal<br>- Offre de stationnement étoffée<br>- Offre commerciale diversifiée<br>- Des espaces cohérents pensés en lien avec la résidence | - Un bâti en retrait par rapport à la route<br>- Un bâti hérité posant des problèmes d'adaptation et d'accueil de grandes surfaces commerciales<br>- Des difficultés de visibilité auxquelles répondent des dispositifs d'enseigne et de préenseigne pas toujours satisfaisants<br>- Une circulation importante aux abords et des accès ne facilitant pas l'arrêt |

**Des centres commerciaux peu visibles associés aux résidences de Beauregard et d'Elysée I, positionnés à l'intérieur de la résidence. Une logique de commerce de proximité à l'échelle du piéton.**



*Elysée I*



*Beauregard*

**Des commerces implantés en pied de résidence (résidence Lamartine, Résidence de la Butte): L'atout d'un commerce de proximité mais des espaces commerciaux qui souvent ne créent pas d'espace urbain associé.**







**La centralité patrimoniale du vieux bourg**



- Les commerces du vieux-bourg en rez-de-chaussée de bâti ancien, aux devantures transformées pour les besoins actuels des commerces
- Nombreuses emprises transformées en logements
- Pas de portes regroupés autour de la place centrale
- Accès et visibilité des commerces : une voirie ancienne qui a fait l'objet d'une adaptation récente en même temps que la réfection qualitative des espaces publics; une ambiance villageoise.

**Des commerces implantés le long des voies du réseau principal :**

**D321**



- Des commerces en rez-de-chaussée de maisons individuelles en entrée de ville.
- Des difficultés de stationnement
- Des implantations peu qualifiantes dans une problématique d'entrée de ville

**D173**




- Des implantations le long de la D173 dans le quartier de la Feuillaume. Des implantations dans du bâti avec ancienne vocation résidentielle et dans des bâtiments d'activité.
- Une concentration au niveau de la place du Dr Berthet.
- Un environnement très routier avec un certain type de commerces et services (garage, station essence, etc.)
- Une gestion du stationnement activité par activité

**Les places commerciales : la place du jumelage, la place de la gare de Bougival, la place Berthet**



Le centre commercial de la Place du Jumelage : des galeries marchandes en rez-de-chaussée d'immeuble orientées vers une place essentiellement dédiée aux stationnements.

L'exemple d'enjeux urbains associés à la question de l'attractivité commerciale : une centralité à re-développer en lien avec le projet «cœur de ville».



La place Berthet : une requalification en cours pour sa mise en valeur et améliorer sa fonction commerciale. Une dynamique à prolonger sur la RD173 notamment vers l'entrée de ville sud.



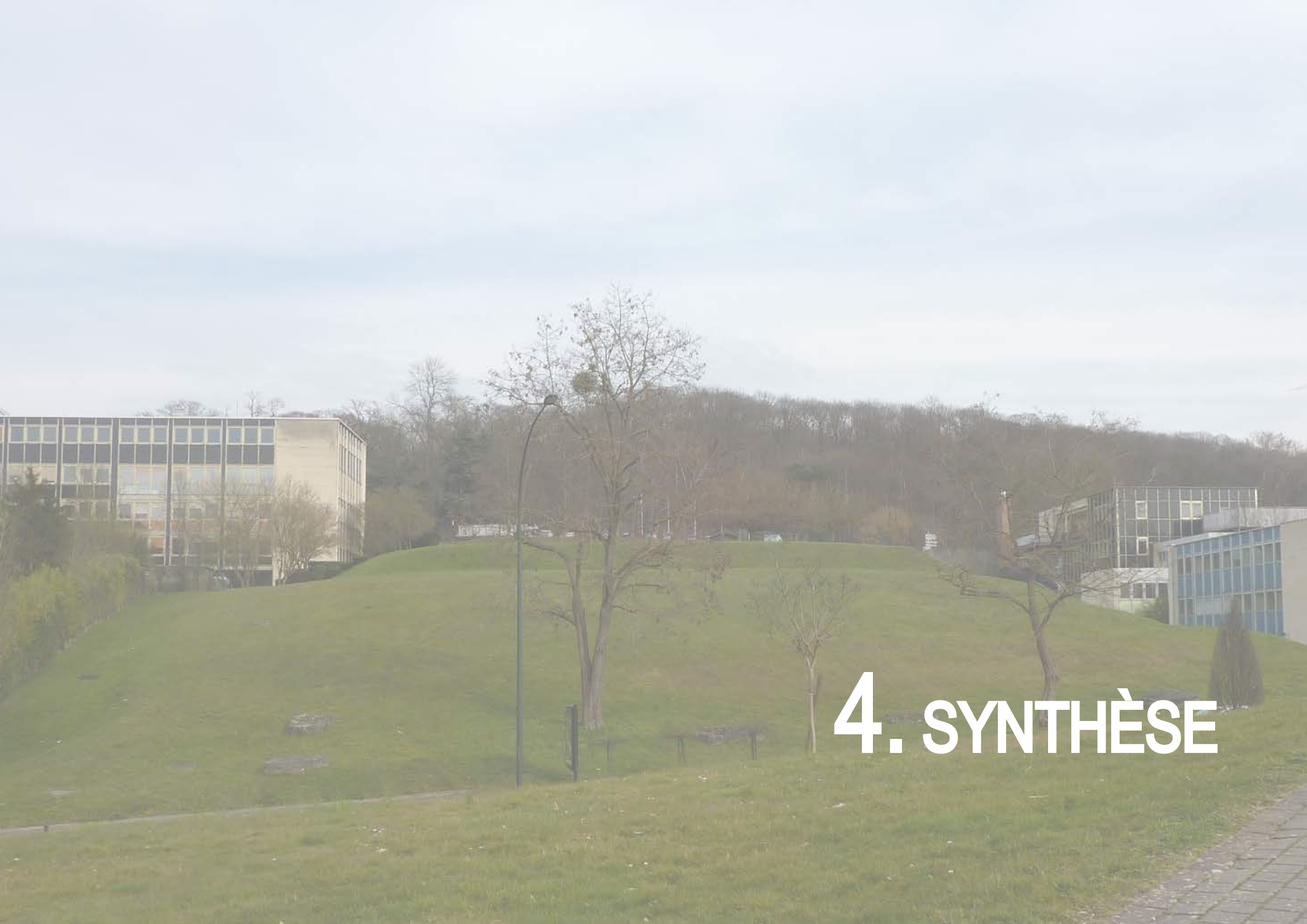
La place de la gare de Bougival : Des activités répondant au flux de la gare (bar/tabac, boulangerie), organisées autour d'une place traitées en espace vert avec du stationnement aux pourtours.

## SYNTHÈSE

- Une économie résidentielle basée sur la satisfaction des besoins des résidents et non résidents du territoire
- L'importance des équipements et administrations dans l'emploi local
- Une population aisée de professions et catégories socio-professionnelles supérieures, dépendante de pôles d'emplois extérieurs

- De forts besoins en mobilité notamment pour les trajets domicile-travail avec 83% de la population active travaillant en dehors du territoire communal
- La voiture particulière prédominante dans les mobilités qui reste plus efficace que les transports en commun
- Des modes de déplacement de la grande couronne pour un territoire en limite de petite couronne qui vit les impacts de l'importance de la voiture particulière sur son territoire communal

- Une structure commerciale diffuse à l'échelle de la commune et de l'ordre du commerce de proximité.
- Des problématiques récurrentes de visibilité et d'accessibilité qui se traduisent par la sur-importance des dispositifs d'enseignes et de préenseignes.
- Des environnements urbains qui ne concourent pas toujours à l'attractivité des espaces commerciaux.
- Des contextes d'implantation très divers : les commerces associés aux résidences historiques dans une conception de la centralité, les commerces en pied de résidence, les commerces aux implantations «historiques», les commerces le long des axes, les commerces organisés autour de places commerçantes.



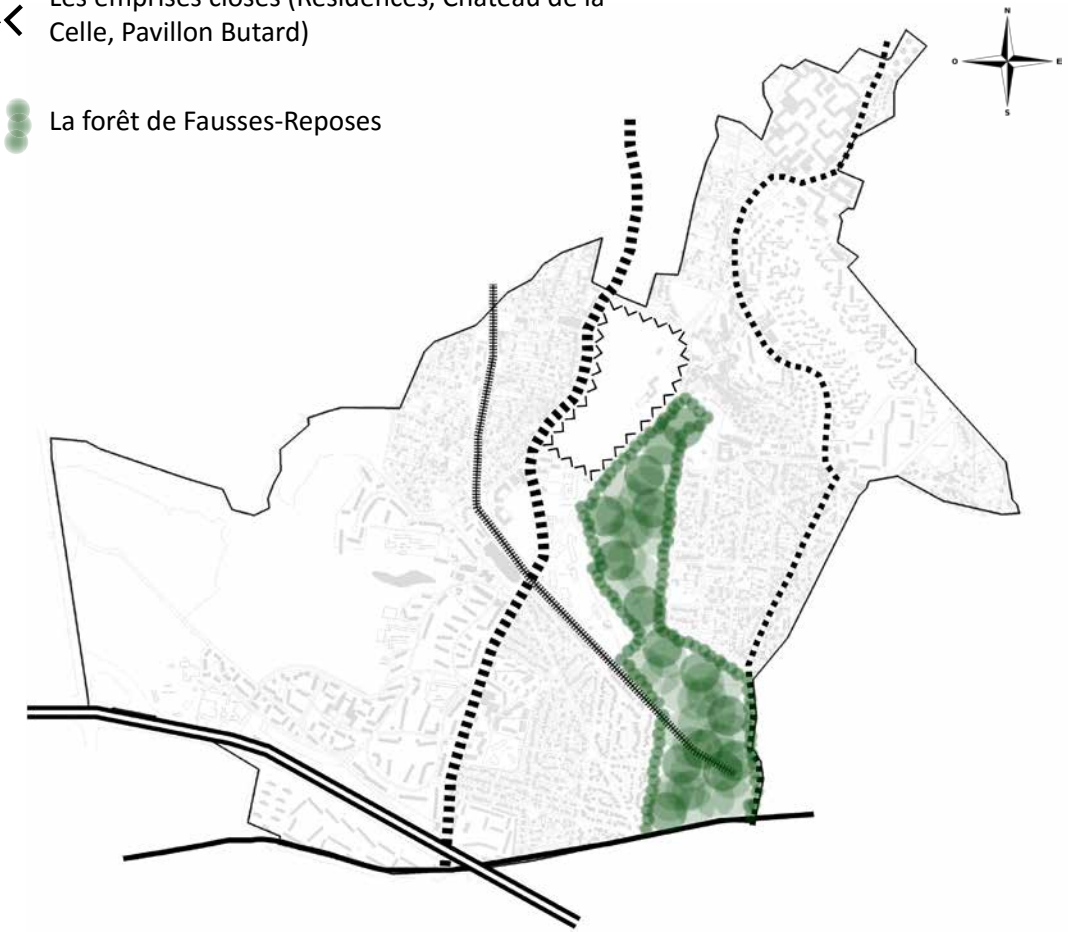
# 4. SYNTHÈSE

# 4.1 DES ÉLÉMENTS FACTEURS DE RUPTURE

Les infrastructures de transport (voie ferrée, autoroute, RD321, RD128, RD173)

Les emprises closes (Résidences, Château de la Celle, Pavillon Butard)

La forêt de Fausses-Reposes



Les infrastructures de transport terrestre irriguent le territoire principalement dans un sens Nord-Sud mais sont également facteur de rupture sur la commune. C'est le réseau principal des routes départementales qui joue le rôle de connecter les quartiers entre eux, le réseau local étant organisé à l'échelle du quartier. Cette organisation de la voirie complexifie les relations urbaines entre les différentes parties de La Celle Saint-Cloud.

La forêt de Fausses-Reposes et l'emprise close du Château de La Celle ajoutent une barrière Nord-Sud qui ne facilite pas les échanges entre une moitié ouest et une moitié est de la commune. La multitude de routes forestières au sein de la forêt de Fausses-Reposes est un atout important pouvant être valorisé pour atténuer cette partition de la commune.

Les nombreuses résidences privées, parfois closes, laissent percevoir des emprises dans la ville non perméables et indépendantes. Une cohérence d'ensemble est à favoriser au-delà de cette multiplicité d'opérations privées parfois de grande envergure.

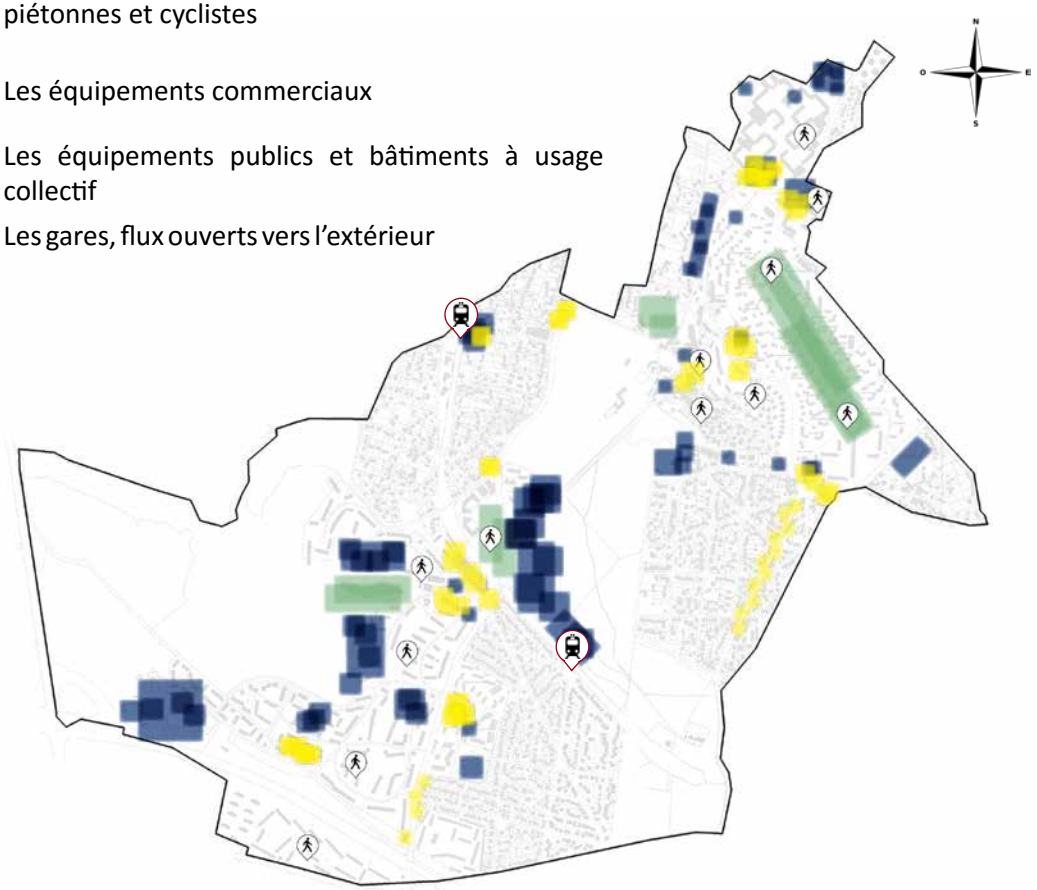
# 4.2 DES ÉLÉMENTS FACTEURS DE LIEN

Les espaces naturels (bois, coulées vertes) et les espaces publics permettant les circulations piétonnes et cyclistes

Les équipements commerciaux

Les équipements publics et bâtiments à usage collectif

Les gares, flux ouverts vers l'extérieur



La forte présence des équipements sur la commune est à la fois facteur d'emploi, de flux importants et d'attractivité résidentielle. Les équipements, qu'ils soient sportifs, socio-culturels, médico-sociaux, éducatifs, etc. maillent le territoire.

Les espaces commerciaux connaissent à la fois des implantations regroupées dans le cadre de centres commerciaux et/ou autour de places. Ils sont également dispersés le long des voies de circulation et isolés en pied d'immeubles.

Cette diffusion sur tout le territoire de l'appareil commercial et des équipements publics est une piste pour renforcer le lien entre les quartiers.

L'organisation des grands ensembles des années 1955-1975 laissant de vastes espaces piétons à l'intérieur des quartiers est également un support pour renforcer les connexions inter-quartiers.

# 4.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Potentialités d'urbanisation identifiées au PLHi

Risques naturels

**LES ELEMENTS «RELIANTS» A CONFORTER**

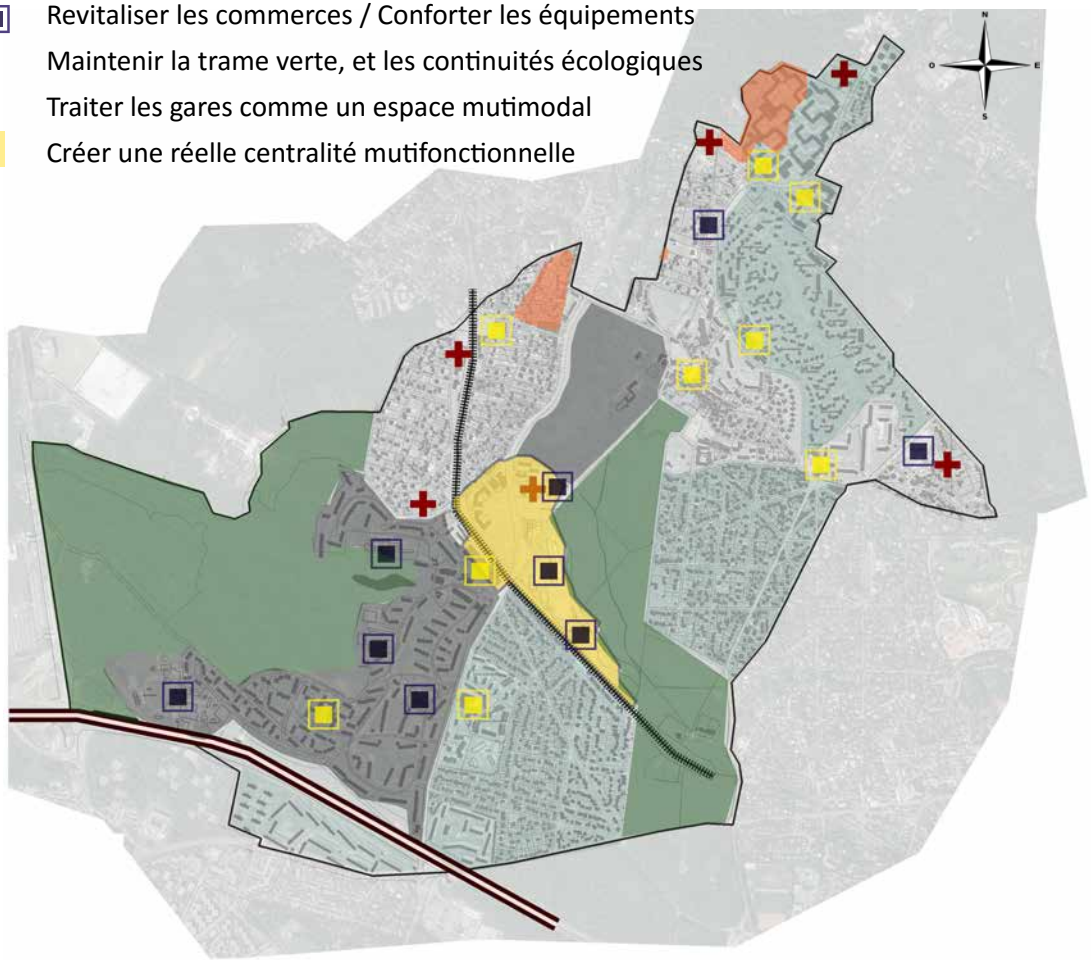
Préserver les forêts, les coulées vertes inter-quartier

Revitaliser les commerces / Conforter les équipements

Maintenir la trame verte, et les continuités écologiques

Traiter les gares comme un espace mutimodal

Créer une réelle centralité mutifonctionnelle



**LES ELEMENTS «FRAGMENTANTS» : ENJEUX DU PLU**

Emprises publiques bloquantes

Copropriétés «hermétiques»

Un patrimoine naturel, architectural et paysager remarquable à préserver et valoriser.

Une commune qui s'est fortement développée dans les années 1955 à 1975.

Une reprise modérée de la construction après une période de stabilisation pour répondre aux besoins socio-démographiques locaux.

La sédimentation d'une histoire forte de l'urbanisme, créant une ville de quartiers juxtaposés dont les facteurs de lien sont à valoriser et/ou à recréer.

Un potentiel foncier limité et reposant essentiellement sur la mobilisation et la réhabilitation du tissu urbain existant : de nombreux équipements publics limitant la disponibilité du foncier et des contraintes naturelles et patrimoniales fortes, limitant le développement des espaces urbanisés.

Les pôles gares localisés dans ou à proximité de secteurs résidentiels laissant aujourd'hui peu de possibilités d'évolution.

Un projet d'aménagement urbain «cœur de ville» sur le quartier Centre.

# PARTIE D
# CAPACITÉ DES RÉSEAUX

Cette partie a pour but de présenter la capacité des réseaux présents sur la commune de la Celle-Saint-Cloud.

# 1.1 L'EAU

## 1.1.1. L'eau potable

**La ressource, l'approvisionnement et la gestion de l'eau potable :**
L'eau potable de la commune provient principalement de la nappe souterraine de Croissy-sur-Seine où se trouvent 11 forages. Une station de pompage située à Bougival relève l'eau non traitée jusqu'aux bassins de Louveciennes où une usine de traitement rend l'eau potable, qui est ensuite acheminée dans l'ensemble des réservoirs alimentant une trentaine de communes. L'eau distribuée à La Celle-Saint-Cloud est de bonne qualité.

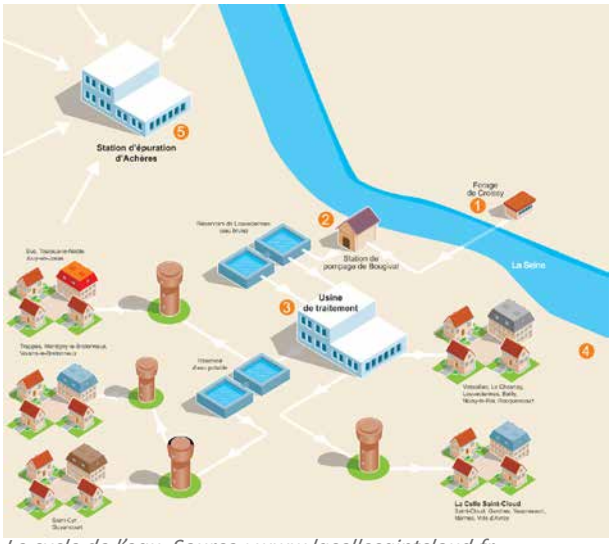
Le SMGSEVESC (Syndicat Mixte de Gestion du Service de l'Eau de Versailles et de Saint-Cloud) est responsable de la production et de la distribution.

L'usine de Louveciennes traite quotidiennement 120 000 m3, assurant les besoins des 360 000 consommateurs des 24 communes du syndicat.

Depuis le 1er janvier 2015, le SMGSEVESC a chargé la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) de faire fonctionner l'usine de production d'eau potable, d'exploiter le réseau de distribution d'eau et de répondre aux usagers du service.

Aucun captage n'est présent sur la commune ni aucun forage.

*(Source : Commune de La Celle Saint-Cloud)*



*Le cycle de l'eau. Source : www.lacellesaintcloud.fr*

**Qualité de l'eau :**
L'ARS est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable, pour le compte du Préfet. Cette synthèse prend en compte les résultats d'analyses de 77 échantillon(s) d'eau prélevé(s) en production et de 252 échantillon(s) prélevé(s) sur le réseau de distribution concernant la commune de La Celle Saint-Cloud pour l'année 2011.

Bactériologie *(Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité : Absence exigée)*:
Eau d'excellente qualité bactériologique
Tous les prélèvements sont conformes. Nombre de prélèvements : 252

Nitrates *(Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. Limite de qualité : ne pas dépasser 50 mg/L)*.
Eau conforme à la limite de qualité, contenant peu de nitrates
Moyenne : 16 mg/L
Maximum : 19 mg/L
Nombre de prélèvements : 72


*Château d'eau de La Jonchère, La Celle Saint-Cloud*

Dureté (*Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas*

*de limite de qualité)*.
Eau très calcaire. Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé
Moyenne : 35 °f
Maximum : 39 °f
Nombre de prélèvements : 73

Fluor *(Oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. Limite de qualité : ne pas dépasser 1,5 mg/L).*
Eau conforme à la limite de qualité, très peu fluorée
Moyenne : 0,22 mg/L
Maximum : 0,4 mg/L
Nombre de prélèvements : 12
Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,…) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé

Pesticides *(Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : Classe C, NC0, NC1 ou NC2)*
Eau conforme à la limite de qualité
Maximum : 0,04 µg/L (déséthylatrazine)
Nombre de prélèvements : 12
La teneur n'a jamais dépassé 0,1 µg/L

Conclusion
L'eau distribuée en 2011 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium). En revanche, suite à l'apport en excès de désinfectant à l'usine de Louveciennes, des dépassements de la limite de qualité de 10 µg/l pour la teneur en bromates ont été observés, en octobre 2011. Depuis novembre 2011, les prélèvements ont mis en évidence une eau conforme aux exigences de qualité. Ces dépassements n'ont pas nécessité de restriction de consommation de l'eau.

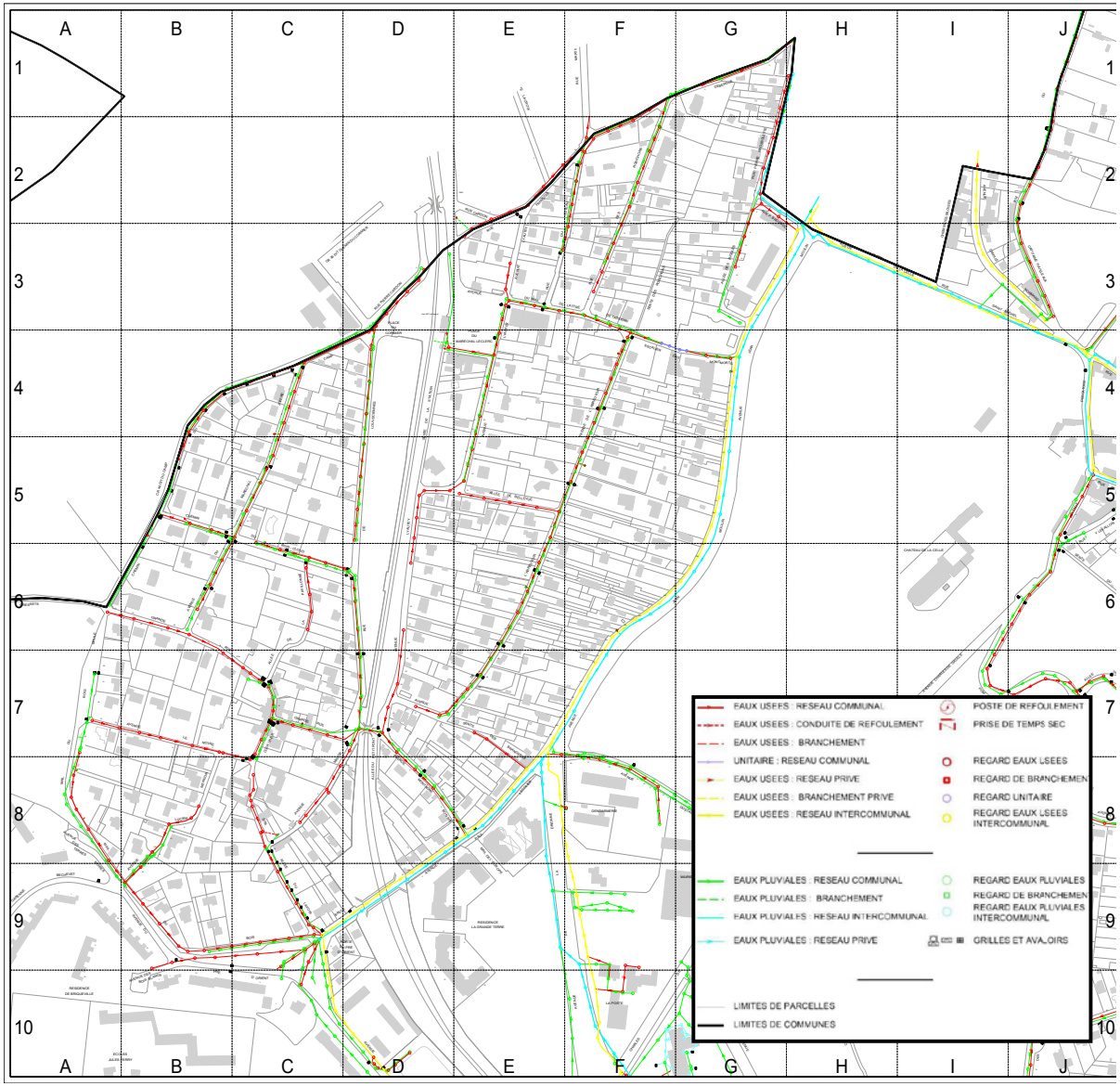
*(Source : Agence Régionale de Santé, http://www.sante-iledefrance.fr/eau/dep78)*

En 2015, le SMGSEVESC, gérant la production et la distribution de l'eau potable, dénombre 21 742 consommateurs desservis à La Celle pour 1 058 945 $m^3$ d'eau facturés sur l'année.

La consommation annuelle est donc d'environ 133L/jour/hab.

*(Source : Rapport d'activité SMGSEVESC 2015)*

## 1.1.2. L'assainissement




*Le réseau d'assainissement dans le quartier des Gressets. Source : SEVESC*

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau d'assainissement public et vont se jeter dans la Seine.

Les eaux usées sont acheminées par un autre réseau vers la station d'épuration d'Achères (SIAAP Seine-Aval, traitant 70% des eaux usées de l'agglomération parisienne) pour la totalité de la ville sauf pour le quartier de Petit-Beauregard dont les eaux usées sont traitées dans la station d 'épuration du Carré de la Réunion située sur les communes de Bailly et Saint-Cyr-l'Ecole.

Les eaux usées sont d'abord débarrassées de leurs déchets les plus volumineux, évacués en incinération. Une opération de déssablage et déshuilage permet ensuite de séparer les particules les plus lourdes des plus légères. Enfin, des tamis et des décanteurs éliminent la pollution particulaire la plus fine. Un traitement biologique permet alors d'obtenir une eau dépolluée.

La station d'épuration d'Achères, d'une capacité de 7 500 000 eq.hab, a une charge maximale en entrée de 4 283 333 eq.hab en 2014.

La commune dispose d'un règlement communal d'assainissement.

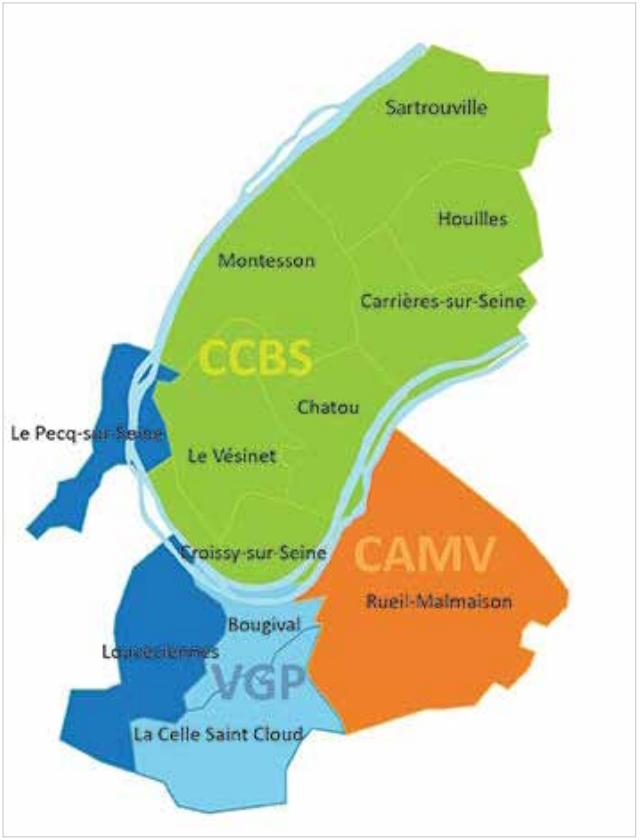
Le système d'assainissement collectif est délégué à la SEVESC dans le cadre d'un contrat d'affermage. Le Société des Eaux de Versailles et Saint-Cloud (SEVESC) est en charge de la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.

# 1.1.3. Les déchets

La gestion des déchets est encadrée en Ile-de-France par le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) (loi de décentralisation du 13 août 2004) approuvé le 26 novembre 2009.
Le PREDMA définit de grands objectifs à horizon 2019 qu'il décline par territoires :
Des objectifs de prévention : diminuer la production de déchets par habitants
Des objectifs de valorisation de la matière : objectifs quantitatifs tenant compte de la performance de collecte et des installations de tri.
Des objectifs liés à la valorisation organique pour les déchets végétaux et bio-déchets : objectifs quantitatifs
Des objectifs liés aux installations.

A titre de repère, les objectifs nationaux du Grenelle de l'environnement sont :
• la réduction de la production d'ordures ménagères pour les cinq prochaines années (réduction de 5 kg par an et par habitant, soit 25 kg en 5 ans) ;
• le recyclage de 45 % des matières (verre, carton…) et des organiques (déchets alimentaires, déchets verts…) d'ici 2015 ;
• le recyclage de 75 % des emballages ménagers d'ici 2012 ;
• la diminution de 15 % de l'enfouissement ou de l'incinération à l'horizon 2012.

Cette politique privilégie la réduction de la production des déchets puis le recyclage des matériaux et la valorisation organique afin de diminuer les quantités incinérées et stockées.




*Territoire de compétence du SITRU. Source : SITRU*

La Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc a la compétence déchets, elle est en charge de la collecte des déchets.

La commune adhère au SITRU, Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de Seine, qui a en charge le traitement des déchets ménagers et assimilés avec la déchetterie en tant qu'équipement de tri et la production et la distribution de chaleur. Les 12 communes adhérentes au SITRU représentent une population totale de 303 966 habitants (Source : INSEE 2013). La déchetterie accessible aux habitants de La Celle Saint-Cloud se situe sur la commune de Carrières-sur-Seine, à 10 kilomètres.

La collecte des ordures ménagères (bac vert) s'effectue deux fois par semaine à la Celle-Saint-Cloud, le jour variant en fonction des quartiers. La collecte des déchets recyclables (bac jaune) est réalisée une fois par semaine, de même que celle des végétaux. La collecte des encombrants s'effectue un vendredi par mois.

Depuis 2013, une diminution conséquente du volume d'ordure ménagères collectées à l'échelle de Versailles Grand Parc est observée. Ce sont en moyenne 2535 kg par habitant qui sont collectés en 2015 contre 247 kg en 2013. En revanche, le volume de déchets recyclables et du verre a augmentée sur cette même période. Tous déchets confondus, il est calculé en 2015 qu'un habitant produit 338 kg de déchets par an.

Cette tendance s'observe également dans l'évolution du tonnages d'ordures ménagères résiduelles traitées sur l'usine d'incinération du SITRU. Une baisse de 17% est observée entre 2006 et 2015. La valorisation énergétique des encombrants sur le site d'incinération a également fortement augmentée depuis 2006.

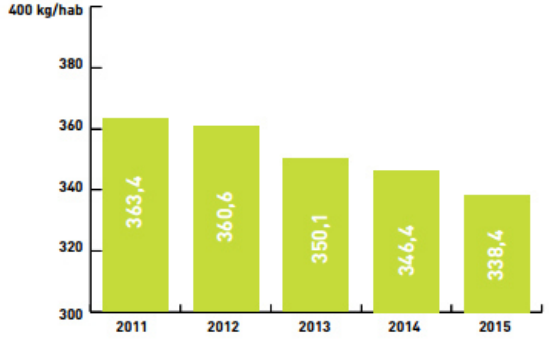
| | Bac vert | Bac Jaune | Végétaux du 15 mars au 31 décembre | Encombrants |
|---|---|---|---|---|
| Bourg | lundi vendredi | mercredi | lundi | 3e vendredi du mois |
| Centre | mardi samedi | mercredi | lundi | 2e vendredi du mois |
| Jonchères | lundi vendredi | mercredi | mardi | 4e vendredi du mois |
| Gressets | mardi vendredi | jeudi | lundi | 3e vendredi du mois |
| Chataîgneraie | mardi samedi | jeudi | lundi | 2e vendredi du mois |
| Feuillaume | mardi samedi | jeudi | mardi | 3e vendredi du mois |
| Beauregard | lundi vendredi | jeudi | - | 1er vendredi du mois |
| Petit Beauregard | mardi samedi | jeudi | lundi | 2e vendredi du mois |

*Collectes des déchets à La Celle Saint-Cloud - Source : http://www.lacellesaintcloud.fr*

**ÉVOLUTION DES TONNAGES**

| kg par habitant | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Ordures ménagères (OMR) | 247 | 239,1 | 235 |
| Déchets recyclables | 45,6 | 46,8 | 47 |
| Verre | 23,7 | 23,9 | 24,3 |
| Déchets végétaux | 33,8 | 36,6 | 32,1 |
| Autres | 0 | 0,1 | 0 |
| **Total** | **350,1** | **346,5** | **338,4** |

**EVOLUTION DES OMA (ordures ménagères + déchets recyclables + verre + déchets végétaux)**




*Évolution des volumes de déchets collectés à l'échelle de Versailles Grand Parc - Source : Versailles Grand Parc-Rapport d'activités 2015*

## 1.1.4. Les réseaux numériques et télécommunications

Actuellement, la majorité des français bénéficient des services voix, internet et TV via le réseau en cuivre qui continue de fonctionner. Le signal électrique passant sur des câbles en cuivre perd de sa puissance en s'éloignant du central. Ainsi, certaines habitations, proches des centraux téléphoniques (NRA, nœuds de répartitions des abonnés), bénéficient de débits élevés (jusqu'à 20 Mbit/s, permettant un grand confort d'usage et des services innovants tels que la télévision par ADSL), tandis que d'autres plus éloignés doivent se contenter de 512 kbit/s.

Courant 2016, la totalité des habitants cellois sera éligible à la fibre, grâce au déploiement accéléré de l'opérateur Orange retenu pour réaliser cet investissement. Le service sera aussi accessible aux commerces et aux entreprises. Les armoires de rue sont installées sur l'ensemble de la ville.
*(Source : Commune de La Celle Saint-Cloud)*

# TABLE DES SIGLES

A
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
ANAH : Agence nationale de l'habitat PREH : Le plan de rénovation énergétique de l'habitat
ARS : Agence régionale de Santé

B
BASIAS : Base de donnée sur des anciens sites industriels et activités de service
BASOL : Base de donnée sur les sites et sols pollués

C
CA : Communauté d'Agglomération
CLAP : Caractéristiques des entreprises et des établissements

D
DGFiP : Direction Générale des Finances Publiques
DRIEA : Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France
DRIEE : Direction régionale et interdépartementale de l'énergie

E
EGT : Enquête globale transport
EHPAD : Établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

F
Filocom : Fichier des logements à la commune

H
HLM : Habitations à Loyer Modéré

I
IAURIF : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France
Insee : Institut national de la statistique et des études économiques)

L
Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Loi Grenelle II : Loi d'engagement national pour l'environnement
Loi LAURE : Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
Loi LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
Loi POPE : Loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique
Loi SRU : Loi Solidarité et renouvellement urbain

M
MEDDE : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
MOS : Mode d'occupation du sol

O
OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OMNIL : Observatoire de la mobilité en Île-de-France
ONF : Office National des Forêts

P
PAC : Porter à connaissance de l'Etat
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables
PCET : Plan climat énergie territorial
PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France
PLH : Programme local de l'Habitat
PLS, PLAI, PLUS (logement social): Prêt locatif social, Prêt locatif aidé d'intégration, Prêt locatif à usage social
POS : Plan d'occupation des sols
PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France
PPR : Plan de prévention des risques
PQRA : Plan Régional de Qualité de l'Air
PRC : Le Plan Régional pour le Climat

R
RGP : Recensements généraux de la population
RPLS : répertoire du parc locatif social

S
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF : Schéma directeur régional d'Ile-de-France
SEM : Société d'économie mixte
SEOP : Société des Eaux de l'Ouest Parisien
SIEMP : Société immobilière d'économie mixte de Paris
SIG : Système d'information géographique
SITRU : Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de Seine
SMGSEVESC : Syndicat Mixte de Gestion du Service de l'Eau de Versailles et de Saint-Cloud
SRCAE : Schéma régional du Climat de l'Air et de l'Energie
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
SRE : Schéma régional éolien
STIF : Syndicat de transport d'Ile-de-France
SUC : Site urbain constitué

U
UC : Unité de consommation

V
VGP : Versailles Grand Parc

Z
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

La Celle Saint-Cloud

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE LA CELLE SAINT-CLOUD

# RAPPORT DE PRÉSENTATION
# JUSTIFICATIONS DU PROJET

**Arrêté le 18 octobre 2016**

**Approuvé le 13 juin 2017**

PIÈCE DU PLU

**1.2.**

Cittànova

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le PADD ayant été débattu en conseil municipal, la commue de La Celle-Saint-Cloud a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1er janvier 2016.

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

**Article R 151-1 :**

«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.»

**Article R 151-2** : «Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

**Article R 151-3** : «Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée."

**Saisine de l'autorité environnementale concernant la procédure d'examen au cas par cas du PLU de La Celle-Saint-Cloud :**

En date du 1 mars 2016, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Suite à une demande de complément de la part des services de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (courrier en date du 22 avril 2016), la commune a fourni des compléments (le 28 juin 2016), notamment sur les points suivants : les choix retenus en matière de développement de l'habitat, les objectifs du PADD en matière d'habitat, le projet «cœur de ville» et les éléments de réponse du projet de PLU par rapport aux enjeux environnementaux.

Suite à ces compléments, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la commune de La Celle-Saint-Cloud en date du 9 septembre 2016.

Cependant, la commune a décidé de compléter le rapport de justification du projet de PLU par la réalisation d'une évaluation environnementale afin de prendre en compte, en amont du projet toutes les composantes environnementales.

# SOMMAIRE


## PARTIE I - ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....10

1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....11
   - 1.1. Un cadre naturel privilégié, fondateur du développement d'hier à aujourd'hui.....12
   - 1.2. Une commune fortement marquée par les années 1955-1975 : un point d'équilibre depuis deux décennies.....13
   - 1.3. Une commune polycentrique résidentielle.....15
   - 1.4. Les protections réglementaires et les risques.....17

2. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025.....20
   - 2.1. Les mécanismes de consommation des logements.....21
   - 2.2. Calcul des besoins théoriques de logements pour le maintien de la population.....25
   - 2.3. Choix du scénario de développement.....27
   - 2.4. Des objectifs en logements en accord avec les documents supra-communaux.....28

3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE.....30
   - 3.1. Analyse spatiale de l'offre en logements.....31
   - 3.2. Bilan de la consommation de l'espace.....38

## PARTIE II - JUSTIFICATION DU PADD.....41

1. OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE.....46

2 UN COEUR DE VILLE VIVANT.....51

3 UNE VILLE INTERCONNECTÉE ET DYNAMIQUE.....54

4 OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE D'HABITAT.....54

# PARTIE III - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES .....65


## 1. LES ZONES URBAINES.....67

1.1. Préserver le tissu bâti ancien de la commune.....67
1.2. Encadrer l'évolution des copropriétés horizontales.....69
1.3. Encadrer l'évolution des secteurs d'habitat collectif.....71
1.4. Encadrer l'évolution des tissus pavillonnaires.....73
1.5. Maintenir un niveau d'offre en équipements sportifs.....75
1.6. Conforter les activités économiques.....77
1.7. Répondre aux besoins spécifiques en matière de réseau ferroviaire.....78

## 2. LA ZONE A URBANISER.....80

2.1. Permettre l'accueil de nouveaux ménages .....80

## 3. LES ZONES NATURELLES.....82

3.1. Préserver et gérer les milieux remarquables.....82
3.2. Préserver les espaces naturels sensibles.....84
3.3. Préserver les aménagements liés et nécessaires aux activités de loisirs.....85
3.4. Permettre la création d'équipements.....86
3.5. Préserver les aménagements liés et nécessaires aux activités de loisirs isolées.....87
3.6. Préserver les parcs sportifs urbains.....88

## 4. BILAN DES SURFACES.....89

5.1. Bilan  des surfaces du PLU .....162

# PARTIE IV - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES.....91

## 1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT.....91

1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation .....91
1.2 La clarification des dispositions.....93
1.3. Intégrer la démarche environnementale.....93

## 2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES.....95

2.1 Les occupations et utilisation du sol .....95
2.2 Les règles communes à l'ensemble des zones.....112
2.3. Les règles communes à un ensemble des zones.....116
2.4. Les règles spécifiques à chaque zone.....125

# PARTIE V - JUSTIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....137

# PARTIE VI - LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS....140


## 1. LES ÉLÉMENTS LIÉS AUX PROJETS COMMUNAUX....140

1.1 Les emplacements réservés....140
1.2 La servitude d'attente d'un projet d'aménagement....147

## 2. LES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE....148

2.1 Les Espaces Boisés Classés....148
2.2 Les éléments végétaux ou non bâtis au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme....153
2.3 La prise en compte du massif boisé de plus de 100 HA....157

## 3. LES ELEMENTS LIES AU PATRIMOINE ET AU PAYSAGE....159

3.1 Le bâti remarquable du bourg et des gressets....159
3.2 Les autres éléments bâtis remarquables....160

## 4. LA PRÉSERVATION DES COMMERCES....162

## 5. LES DÉPLACEMENTS....163

5.1 Les tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer .... 163
5.2 Les infrastructures.... 165
5.3 Tracé indicatif des tunnels de l'autoroute A86.... 166

## 6. LES ÉLÉMENTS RELATIFS À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES....167

PARTIE VII - ARTICULATION DU PLU AVEC LES RÈGLES SUPRA-COMMUNALES.....168

COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF.....169
COMPATIBILITÉ AVEC LE PDUIF.....175
COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE.....177

PARTIE VIII - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....180

LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE.....183
LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS.....184
LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE.....187
LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU.....189
LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR.....191
LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS.....192
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....193
SYNTHÈSE.....194

PARTIE IX - ÉTUDE D'INCIDENCE NATURA 2000.....195

1. PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000.....197
2. PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PROJET.....205
3. CONCLUSION.....210

PARTIE X - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN.....211

# PARTIE I
## ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

# 1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

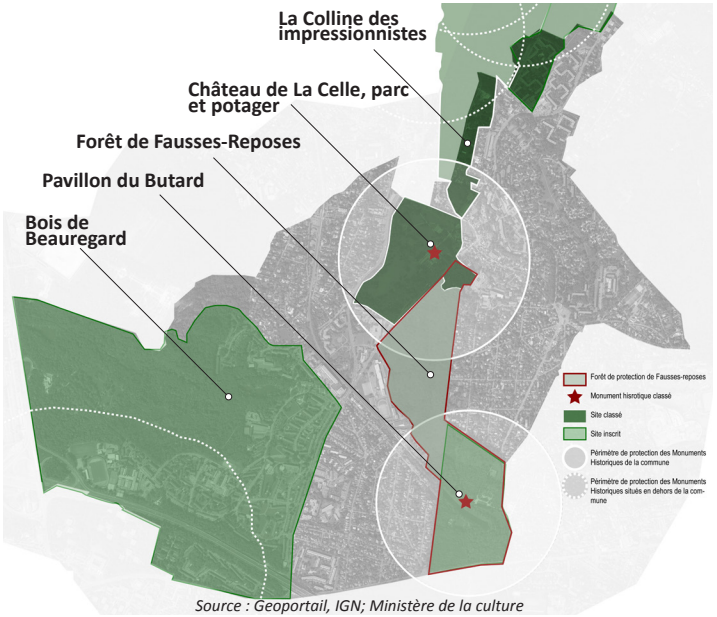
# 1.1. UN CADRE NATUREL PRIVILÉGIÉ, FONDATEUR DU DÉVELOPPEMENT D'HIER À AUJOURD'HUI

## 1.1.1. LE VILLAGE HISTORIQUE

Commune fortement boisée, alors nommée la Celle lez Saint Cloud, elle est achetée en 1670 par Colbert et constitue le territoire de Chasse de Versailles. Les témoins de cette tradition seigneuriale sont le château de la Celle-Saint-Cloud (XVIème - XVIIème) et le pavillon de chasse du Butard de Louis XV (XVIIIème). La villégiature d'Ancien Régime (XVIIIème) s'est illustrée sur la commune par la construction du château de Beauregard dont il ne reste aujourd'hui que le fronton. Ce patrimoine bâti et naturel est reconnu et protégé au titre des Monuments Historiques, des sites inscrits et classés et de la forêt de protection.

**L'héritage de noyaux urbains anciens identitaires**

La forte valeur patrimoniale et architecturale mise en valeur par des interventions récentes (réfection des espaces publics, charte chromatique, etc.), et la multifonctionnalité du bourg (activités, logement, équipements, etc.) sont des atouts à préserver.




*Source : Geoportail, IGN; Ministère de la culture*

## 2.1.2. LE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE

Les vues sur la vallée de la Seine, les routes royales desservant la commune et le territoire de forêts, de vignobles et de terres agricoles sont le cadre privilégié pour le développement de la villégiature à une époque de passion pour les grands paysages.

L'installation du chemin de fer finit d'organiser le développement géographique et social de cette villégiature aux XIXème et XXème siècle. De grandes familles rachètent et édifient des châteaux et installent des haras sur La Celle Saint-Cloud (Bel Ébat, Château d'Edmond Blanc...)

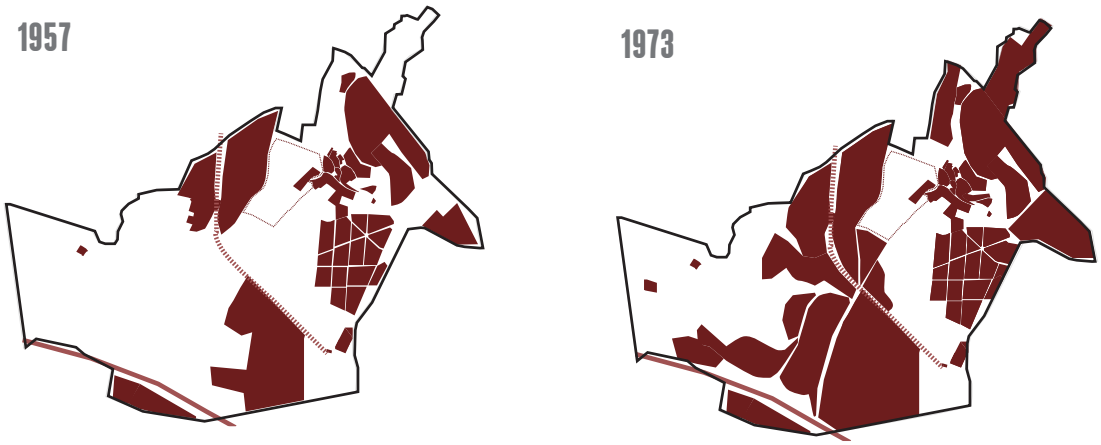
Les témoins de cette tradition de villégiature sont les lotissements de la Châtaigneraie, de la Feuillaume et de Saint-François d'Assise, développés en lieu et place d'anciens grands domaines et recherchant les mêmes sites privilégiés : environnement boisé, vues vers le grand paysage...

L'héritage de cette recherche de campagne idéalisée et de beaux sites est celui de quartiers fortement paysagers (arbres remarquables, liens aux bois à proximité) et de grande qualité dont la pérennité seront des composantes essentielles du projet de Plan local d'urbanisme.

**La sédimentation de cette histoire fait de La Celle Saint-Cloud un véritable laboratoire de l'aménagement urbain au fil des siècles, objet de réflexion pour le futur Plan local d'urbanisme.**

## 1.1.3. LES GRANDES RÉSIDENCES DANS LEURS ÉCRINS DE VERDURE

Entre les années 1955 et 1975, la commune se transforme sous l'effet de la construction de grandes résidences qui constituent aujourd'hui les quartiers de Beauregard, du Petit Beauregard, de La Jonchère, et du Centre.




*Développement de l'espace bâti sur La Celle Saint-Cloud entre 1957 et 1973. Source : Géoportail, photographies aériennes de 1957 et 1973*

Le développement d'ensembles collectifs tels que le Petit Beauregard, la résidence Sainte Claire, Beauregard I dans les années 50, Bel Ebat, Elysée I et II, l'Orangerie, Bois Fontaine, dans les années 60, Beauregard II, La Caravelle, Mesureur dans les années 70 et Grande Terre dans les années 80, forme l'essentiel du paysage urbain que l'on connaît aujourd'hui.

Ces deux décennies sont l'histoire d'un urbanisme novateur par la réflexion d'ensemble apportée sur les quartiers : des fonctions résidentielles associées à des fonctions commerciales, socio-culturelles, sportives, de services, etc.

Un nouveau rapport à la nature est également introduit : des espaces intérieurs pour le piéton, de vastes espaces verts et récréatifs...

# 1.2. UNE COMMUNE FORTEMENT MARQUÉE PAR LES ANNÉES 1955-1975 : UN POINT D'ÉQUILIBRE DEPUIS DEUX DÉCENNIES

En 20 ans, la commune a gagné plus de 20 000 habitants. Cette arrivée importante de population a des conséquences durables sur la commune, tant en termes démographiques, qu'en matière de structure du parc de logements et d'organisation urbaine.

Après une baisse du nombre d'habitants qui a commencé à la fin des années 70, un réamorçage récent de la démographie est porté par un solde naturel positif et par la réduction du déficit du solde migratoire. La population est d'environ 21 200 habitants (Insee 2011), faisant de La Celle Saint-Cloud la troisième commune la plus peuplée de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Plus de 80% des résidences principales de la commune ont été construites entre 1950 et 1975. Cette proportion est deux fois plus importante qu'à l'échelle des Yvelines (40%). La représentation très importante de ces années de construction s'explique par la réalisation d'opérations d'envergure sur cette période. La part du bâti ancien est faible au regard de l'ensemble des résidences principales : 9% des résidences principales sont antérieures à 1948.

Le parc de logements présente les principales caractéristiques :

- une forte proportion d'habitat collectif : Près des 3/4 des résidences principales sont de l'habitat collectif. Cette proportion est de 57% à l'échelle des Yvelines.

- des logements confortables : la commune présente une part importante de logements de 3 et 4 pièces. Cependant, la surface médiane des logements est sensiblement la même qu'à l'échelle nationale: 73m². Ces indices traduisent la conception de logements confortables et familiaux.

- de forts enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements : 69% des résidences principales en collectif ont une faible performance énergétique

(22% à l'échelle des Yvelines)

- le modèle de la copropriété : les copropriétés sont fortement représentées dans le parc de logements : 43,5% sont sous le régime de la copropriété sur la commune, soit 74 copropriétés, contre 36% des logements à l'échelle des Yvelines.

**L'adaptation des logements aux besoins contemporains en matière de qualité thermique, de performance énergétique et d'accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite est le principal défi à relever pour pérenniser l'attractivité des logements.**

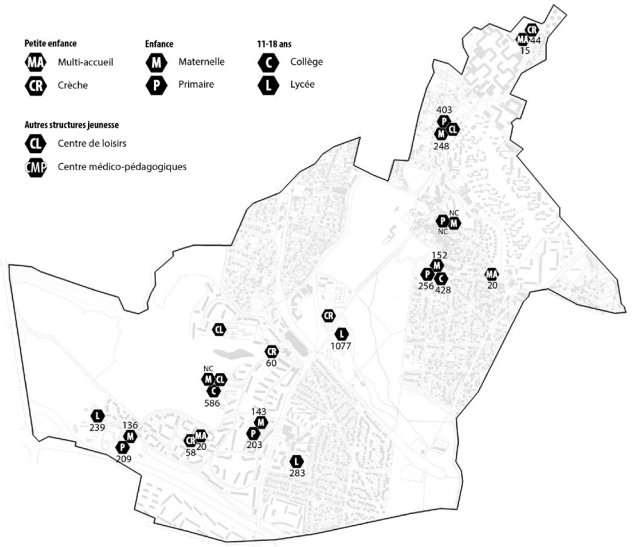
## 1.2.2. UNE COMMUNE ATTRACTIVE PAR SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

La commune est notamment attractive par son niveau d'offre en équipements scolaires. Elle comprend 11 écoles, 2 collèges, 3 lycées et 1 Institut Médico-Educatif.

Cette attractivité se traduit par des effectifs en croissance. A la rentrée 2013, près de 5000 élèves sont scolarisés sur la commune.

Cette offre développée a un impact fort dans l'emploi local: 44% de l'emploi concerne les domaines de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. A titre de repère, cette proportion est de 30% à l'échelle de la CA VGP.

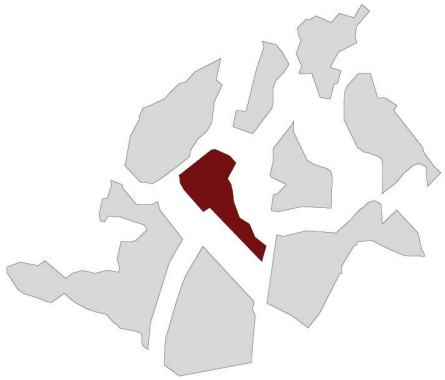
Par ailleurs, ces équipements sont structurants au-delà de l'échelle communale et induisent de nombreux flux routiers à gérer sur le territoire.




*Localisation des équipements scolaires, péri-scolaires et de la petite enfance sur la commune.*

# 1.3. UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE RÉSIDENTIELLE

## 1.3.1. UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE



*Neuf quartiers se distinguent sur la commune.*
*La centralité (en rouge) a été définie dans les années 70 selon un critère géographique.*

L'ensemble des dynamiques urbaines, socio-démographiques et économiques qui se sont additionnées sur la commune au fil de l'histoire donnent en héritage une commune aux multiples centralités de quartier.

Le territoire de Celle-Saint-Cloud se caractérise par un héritage urbain d'un centre géographique aux fonctions administratives et très routier, par des micro-centralités multiples associées aux grandes résidences et par des infrastructures routières très utilisées, éléments fragmentants dans la commune.

L'objectif de renforcer le lien dans la ville et entre les quartiers est au cœur de la réflexion du Plan local d'urbanisme. L'appareil commercial, le rayonnement des équipements et l'intégration des infrastructures de transport seront des éléments de projet pour tendre vers cet objectif.

## 1.3.2. UNE COMMUNE STRUCTURÉE PAR UN RÉSEAU ROUTIER IMPORTANT ET DEUX GARES

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France hiérarchise le réseau viaire de la commune selon les catégories suivantes :

- le réseau magistral composé des routes nationales. L'A13 coupe le quartier du Petit Beauregard du reste de la commune. L'A86, voie souterraine, traverse également la commune.

- le réseau principal regroupe les routes départementales les plus structurantes qui irriguent fortement le territoire communal.

- le réseau local fonctionne à l'échelle du quartier. Peu de routes permettent de créer du lien inter-quartier, fonction laissée au réseau principal très routier.

La commune est également connectée aux autres territoires par la présence de deux gares, véritables atouts de desserte. La gare de la Celle-Saint-Cloud est une gare multimodale. La gratuité des stationnements est un véritable facteur d'attractivité. L'implantation des gares en milieu résidentiel ne facilite pas la fluidité des flux et leur potentiel d'évolution.

## 1.3.3. UNE ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE, UNE COMMUNE DÉPENDANTE DES PÔLES D'EMPLOIS EXTÉRIEURS

Le dynamisme local repose sur une économie  orientée vers la satisfaction des besoins des habitants présents sur le territoire. La moitié de l'emploi sur la commune ressort de l'activité de commerces, services et transports.

Cette proportion est cependant moins forte qu'à l'échelle de la CA VGP (57,5%), notamment du fait d'une structure commerciale de petite échelle, de l'ordre du commerce de proximité, associée aux résidences.

La commune présente un tissu important de petites entreprises et une forte concentration d'auto-entrepreneurs.

83% des actifs travaillent hors de la commune.

Seulement 22% des actifs occupés travaillent dans le département des Yvelines, ce qui traduit une forte importance de l'influence des pôles d'emploi situés dans les départements de l'Essonne et des Hauts-de-Seine.

La Celle Saint-Cloud est ainsi une commune fortement dépendante de pôles d'emplois extérieurs, induisant de nombreux flux domicile-travail essentiellement réalisés en voiture particulière, malgré la présence de deux gares.

# 1.4. LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES RISQUES




*Source : Ministère de la Culture, http://atlas.patrimoines.culture.fr/*

## 1.4.1. Les protections patrimoniales réglementaires

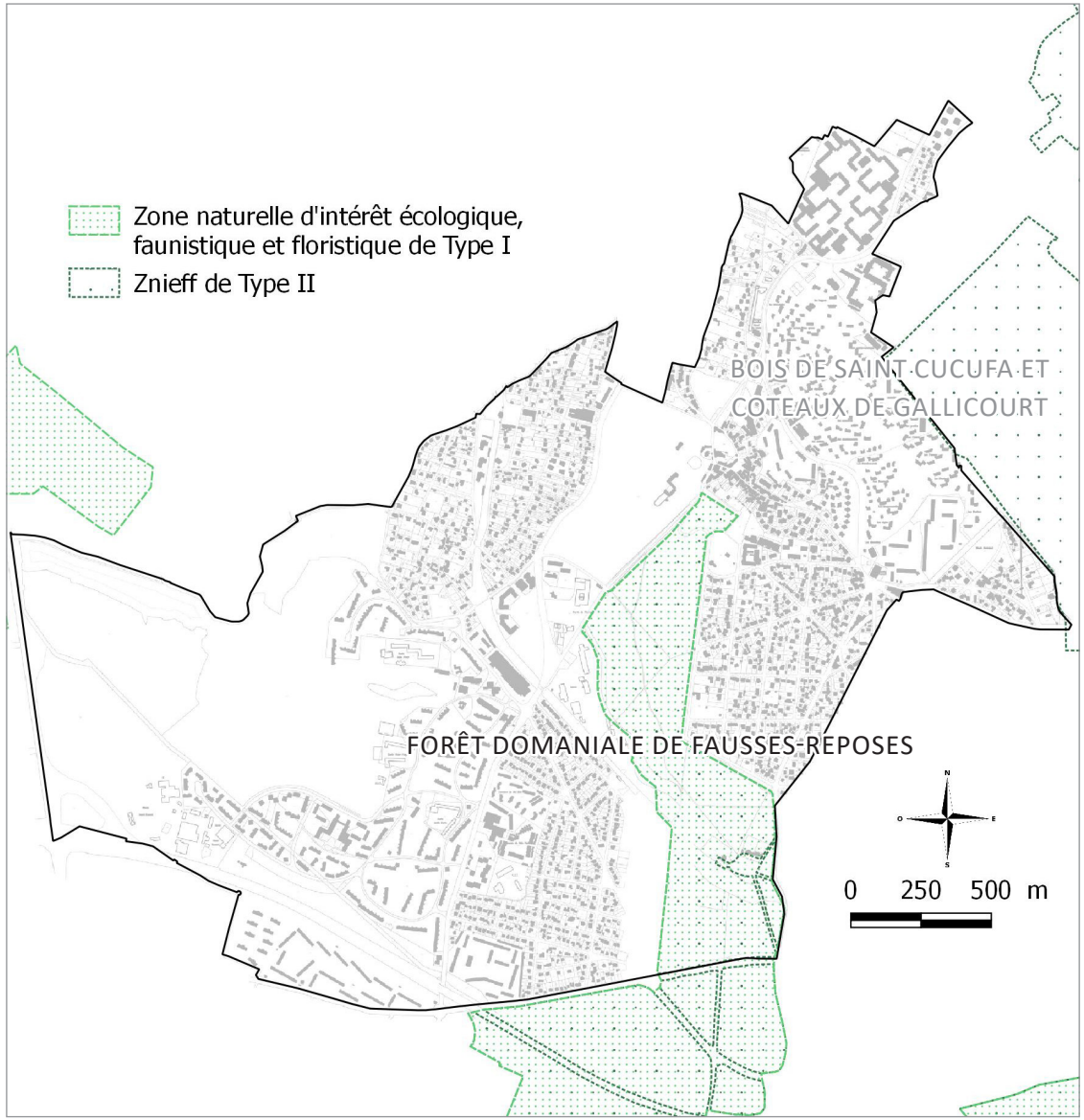
Le patrimoine forestier et boisé ainsi que les édifices qui leur sont associés font l'objet de multiples protections au titre des sites et des monuments.

La forêt de Fausses-Reposes a été classée en forêt de protection par décret ministériel en date du 23 août 2007. Elle est également protégée au titre des sites inscrit sur sa partie sud, par décret ministériel en date du 28 janvier 1971.
Sur ce secteur, le pavillon du Butard, ancien pavillon de chasse de Louis XV, a été classé Monument Historique par arrêté du 29 août 1927.

Le Domaine de Beauregard a été inscrit au titre des sites par décret ministériel en date du 20 décembre 1937. Le site inscrit comprend à la fois le bois de Beauregard, les étangs et une partie du domaine bâti.
Le Domaine de Beauregard est également concerné par le périmètre de protection du Château du Parc de Rocquencourt classé au titre des Monuments Historiques et du site classé de Versailles..

La moitié sud du territoire communal est concernée par le périmètre de protection Monument Historique du Domaine National de Versailles.

# 1.4.2. Des espaces de biodiversité inventoriés




**LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- Zone de type I : identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

- Zone de type II : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Deux Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique existent sur la commune.

- une ZNIEFF de type I : «Forêt domaniale de Fausses-Reposes»
- une ZNIEFF de type II : «Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud».

Ces ZNIEFF transcendent largement le périmètre communal.

Par ailleurs, la ZNIEFF de type I «Bois de Saint Cucufa et coteaux de Gallicourt» borde la commune sur sa limite est.

## 1.4.3. Le réseau Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

## 1.4.4. Les risques et nuisances

La commune est concernée par des risques répertoriés au PPRMT liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie sur une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère et un risque retrait-gonflement des sols argileux (aléas faibles et moyens le long de l'axe de la vallée de la Drionne incliné nord/nord-ouest ainsi que sur les franges sud et est du territoire).

Le territoire communal est peu exposé aux risques technologiques, industriels, sites et sols pollués : seule la base de donnée BASIAS recense 25 anciens sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou sols pollués.

# 2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025

# 2.1 LES QUATRE PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS



Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes vont «consommer» une partie du parc nouvellement construit c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont:

-Le renouvellement
-Le desserrement
-La variation du parc de logements vacants
-La variation du parc de résidences secondaires

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

## Les incidences des 4 phénomènes entre 2006 et 2011

### > Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...); ceci correspond au phénomène de «renouvellement».

Parfois, le phénomène inverse se produit; des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements sont divisés en plusieurs logements, etc.

Le renouvellement dans la commune de La Celle Saint-Cloud a été calculé à partir des données annuelles de l'État sur le nombre de résidences principales servant de base au calcul des objectifs de construction de logements sociaux dans le cadre des engagements triennaux de la commune (source: DGFiP) entre 2006 et 2011.

Entre 2006 et 2011:
Le parc de résidences principales a augmenté de 11 unités.
Sur la même période, 59 logements ont été construits.

➔ Le renouvellement est négatif, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits. **48 «équivalents logements»** ont été détruits ou affectés à un autre usage que le logement entre 2006 et 2011 soit 9,6 logements par an.

## > Le phénomène de desserrement

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due:

- au vieillissement de la population,
- à l'augmentation du nombre de familles monoparentales,
- à l'augmentation des divorces...

Cette évolution correspond au phénomène de «desserrement». Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.

**Cependant, une évolution singulière est à l'œuvre sur la commune : le nombre de personnes par ménages est en augmentation sur la dernière période intercensitaire.**

Entre 2006 et 2011, le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 2,45 à 2,46 à La Celle Saint-Cloud.
20621 (population des Résidences Principales RP en 2006) / 2,458 = 8382
8389 - 8417 (RP en 2006) = -27 logements

➔ L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a permis de «réinjecter» **27 «équivalents logements»** dans le parc total.

On estime que le phénomène de rajeunissement de l'occupation du parc de logements des années 50/70 va se poursuivre :

Une partie des besoins des jeunes ménages pourrait continuer à être absorbé par les capacités du parc existant (grands logements, mutation du patrimoine de propriétaires occupants vieillissants aspirant à de nouveaux modes de vie : petits logements, logements adaptés, services...).

Ce phénomène s'appuie aussi sur le constat du vieillissement des occupants de ce parc. Le ralentissement de la perte démographique s'explique en partie par l'arrivée de familles qui investissent les grands logements du territoire. Le renouvellement générationnel spontané est donc appelé à libérer une offre de logements à vocation familiale.

## > La vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante:

-L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,

-Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2006 et 2011, le parc de logements vacants est passé de 407 unités à 456
En 2011, 5% du parc de logements correspondent à des logements vacants.

➔ L'augmentation du parc de logements vacants a «consommé» **49 logements** dans le parc total de logements.

## > Les résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait: de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité...

Entre 2006 et 2011, le nombre de résidences secondaires est passé de 86 unités à 84.

En 2011, 0,9% du parc de logement correspond à des résidences secondaires.

➔ La diminution du parc de résidences secondaires a «réinjecté» **2 logements** dans le parc total.

| | | |
|---|---|---|
| LE RENOUVELLEMENT | - 48 | *Augmentation des résidences principales de 11 unités et construction de 59 logements* |
| LE DESSERREMENT | + 27 | *Augmentation de 2,44 pers/foyer à 2,46 pers/ménage* |
| LA VACANCE | - 49 | *Passage de 406 à 456 unités* |
| LES RÉSIDENCES SECONDAIRES | + 2 | *Passage du nombre de résidences secondaires de 86 à 84* |
| | - 68 | |

Pour maintenir une population équivalente, 68 logements étaient nécessaires. Or, 59 logements ont été construits, soit un déficit de 9 logements. Ce déficit a induit une perte de population de 22 habitants entre 2006 et 2011:

9 X 2,46 (nombre d'occupants par résidence principale en 2011) = 22 personnes en moins

On remarque, en effet, que la population, selon le recensement de l'INSEE, a diminué de 21 personnes entre 2006 et 2011 (21202-21181).

# 2.2 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS ENTRE 2011 ET 2025 - HYPOTHÈSES



## > Un phénomène de renouvellement entre 2011 et 2025

*Donnée: le renouvellement observé entre 2006 et 2011 était 10 logements/an.*

Entre 2011 et 2025, hypothèse d'un maintien du taux de renouvellement:

➔ **140 bâtis** seront détruits, ou voués à un usage d'habitation d'ici 2025 selon le prolongement de la tendance actuelle.

## > Phénomène de desserrement : vers une légère hausse du nombre de personnes par ménages

Le phénomène d'augmentation du nombre de personnes par ménages continuera: évaluation à 2,5 occupants/foyer en 2025

20733 (Population des résidences principales en 2011 : Nombre de résidences principales données SRU x 2,46) / 2,5 (nombre d'occupants/foyer en 2025) = 8293

8293 - 8428 (Nombre de résidences principales en 2011) = 135

➔ Ce phénomène va permettre de «réinjecter» **135 «équivalents logements»** dans le parc total de logements dans le cas où le nombre d'occupants/foyer augmenterait à 2,5 personnes par ménage.

## > Un maintien de la vacance entre 2011 et 2025

En 2011, le pourcentage de logements vacants à La Celle-Saint-Cloud est de 5%. Au regard de l'attractivité communale, le taux de vacance n'évoluera que très peu et se stabilisera à l'horizon 2025.

➔ Entre 2011 et 2025, aucun équivalent logement ne sera «consommé» par les logements vacants.

## > Un maintien des résidences secondaires entre 2011 et 2025

Le taux des résidences secondaires est resté stable ces dernières années. Ainsi, nous pouvons estimer que ce nombre restera stable sur les 10 années à venir, soit de 84 en 2025.

➔ Entre 2011 et 2025, aucun équivalent logement ne sera «consommé» par les résidences secondaires.

| | | |
|---|---|---|
| LE RENOUVELLEMENT | - 140 | *100 bâtis seront affectés à un autre usage ou détruits* |
| LE DESSERREMENT | + 135 | *Augmentation de 2,46 pers/foyer à 2,5 pers/ménage* |
| LA VACANCE | 0 | *Maintien de la vacance* |
| LES RÉSIDENCES SECONDAIRES | 0 | *Maintien à 84 unités* |
| | - 5 | |

Pour maintenir une population équivalente, la commune de La Celle Saint-Cloud a besoin de construire 5 nouveaux logements sur 15 ans selon les hypothèses de développement formulées.

# 2.3 CHOIX DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

A partir des analyses réalisées précédemment, la commune fait le choix de donner les conditions d'un développement qui permette une dynamique de croissance démographique mesurée. Ainsi, environ **705 logements seront créés entre 2015 et 2025**, «durée de vie» du PLU; ils permettront de maintenir la population mais aussi d'accueillir des nouveaux ménages.

L'impact prévisible de cette augmentation de population sur les équipements, notamment en matière scolaire peut être absorbé par les infrastructures existantes et/ou par une réflexion intercommunale sur le scolaire.

| | Développement selon un rythme projeté de 70 logements/an |
|---|---|
| Taux de variation annuel projeté | 0,6%/an |
| Population à l'horizon 2025 (population 2011 21462, source FILOCOM) | 23240 habitants |
| Population supplémentaire d'ici 2025 | 1778 habitants |
| **Besoins en logements induits d'ici 2025** | |
| Besoins en logements induits | **705** |
| Rythme de logements nouveaux annuel | *70* |

| | | IMPACT SUR LES EQUIPEMENTS<br>HYPOTHESE 1 |
|---|---|---|
| **EQUIPEMENTS SCOLAIRES** | **SEUIL** | **Taux de croissance annuel estimé au PLU : 0,5%/an** |
| Halte garderie/ Multi-accueil | 1 place pour 150 logements et 1 ouverture à partir de 30 places | 4,5 places à prévoir |
| Maternelles | 0,1 élèves/logements<br>Création d'une classe à partir de 28 élèves | 2,5 classes supplémentaires à prévoir |
| Élémentaires | 0,14 élèves par logements | 3,5 classes supplémentaires à prévoir |
| Collèges | 0,11 élèves par logements | 2,5 classes supplémentaires à prévoir |
| Lycées | 0,17 élèves par logements | 4 classes supplémentaires à prévoir |

# 2.4 DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS EN ACCORD AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. La partie 3 du SRDIF, « orientations réglementaires » précise les éléments suivants:
« Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative (15%), à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. »

Ainsi, les tableaux ci-dessous présentent les méthodes de calculs de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine dans les espaces urbanisés demandés par le SDRIF.

**Calcul de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat**

Les données de référence doivent être prises à la date d'approbation du SDRIF. Le Mode d'Occupation du Sol est un outil mis en place par la Région Île-de-France afin de faciliter le calcul de l'espace urbanisé. La densité des espaces bâtis est alors calculée à partir de cette donnée et du nombre de logements présents au dernier recensement, source FILOCOM, soit 2011.

Selon le calcul du SDRIF, la commune de La Celle Saint-Cloud devra atteindre 71 logements par ans d'ici 2030 pour répondre aux objectifs de densification de +15% des espaces d'habitat. Les hypothèses de développement réalisées au cours du PLU montrent une cohérence entre le développement préconisé et souhaité par les élus, soit 0,5%/an et les objectifs du SDRIF. En effet, la dynamique envisagée par le PLU était d'atteindre  63 logements/an.

| Augmentation de la densité des espaces d'habitat | |
|---|---|
| Nombre de logements 2011 Filocom | 8933 |
| Superficie de l'espace d'habitat individuel et collectif MOS 2012 | 249,88 |
| Densité d'habitat de référence en 2012 (= nombre de logements/ha) | 35,75 |
| Densité de l'espace d'habitat augmentée de 15% | 41 |
| Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030 | 10273 |
| Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat entre 2011 et 2030 | 1340 |
| Soit / an | 71 logements/an |
| *Esitmation des hypothèses de développement communales* | *63 logements/an* |

**Calcul de l'augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés**

La partie 3 du SDRIF, « orientations réglementaires » précise les éléments suivants :
« L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. »

Ainsi, le nombre d'habitants et d'emplois à accueillir dans l'espace urbanisé jusqu'en 2030 se décompose de la façon suivante :
- 3183 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit 168 habitants/an.
- 555 emplois supplémentaires d'ici 2030, soit 29 emplois/an.

L'hypothèse de développement du PLU d'augmentation mesurée de la population selon un rythme de 0,5%/an jusqu'en 2025 prévoit un accueil d'environ 1525 habitants, soit 150 habitants/an environ.

| **Augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés** | |
|---|---|
| Nombre habitants + nombre emplois / superficie urbanisée** + superficie en extension | |
| ** Espaces construits artificialisés du MOS en 2012 | 316,89 |
| Nombre habitants INSEE 2011 | 21181 |
| nombre emplois au lieu de travail - principal - INSEE 2011 | 3744 |
| Densité humaine de référence en 2011 | 78,7 |
| Densité humaine augmentée de 15% | 90,5 |
| Nombre d'habitants/emplois devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030 | 28664 |
| Estimation du nombre d'habitants devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030 | 3183 |
| Soit / an | **168 habitants/an** |
| ***Esitmation des hypothèses de développement communales*** | ***150 habitants/an*** |
| Estimation du nombre d'emplois devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030 | 555 |
| Soit / an | 29 |

Le scénario prospectif envisagé par le PLU se situe légèrement en dessous de celui du SDRIF mais reste néanmoins compatible avec le document supra-communal régional.

Le PLU doit avant tout apprécier les dynamiques locales et s'adapter au territoire.

# 3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

# 3.1 ANALYSE SPATIALE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS



La commune de La Celle-Saint-Cloud est contrainte dans son développement par un certain nombre d'éléments :

- 33% (194,39 ha) du territoire est classé en zone N, secteur de protection stricte.

- plus de 28%  (163,64 ha) du territoire possède la protection des Espaces Boisés Classés.

- le poids des institutions publiques dans l'espace urbain réduit les zones potentiellement mobilisables (42,7ha) :
    - *Etat, Affaires Etrangères : 11,3 ha*
    - *Région : trois lycées : 29,7 ha*
    - *Département : deux collèges : 1,7ha*

Ces trois composantes réunies limitent le champ des possibles en termes de projet urbain.

L'analyse du potentiel foncier a fait apparaître différentes catégories de possibilités de constructions en fonction du tissu bâti et de son environnement :
- le projet de requalification du cœur de ville
- les potentialités en renouvellement urbain
- les parcelles libres

## Sites en renouvellement urbain

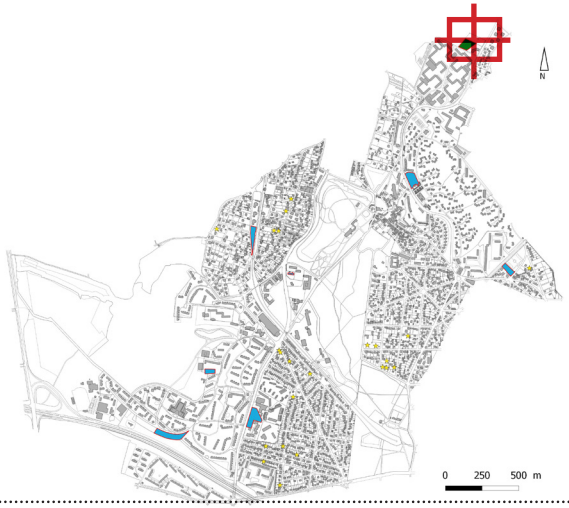



**Les sites en renouvellement urbain**

Ils représentent un potentiel de 160 à 230 logements dont près de 50% correspondent à une emprise publique.

## Exemples de sites en renouvellement urbain

***Avenue Jonchère***




Secteur Nors-Est, Jonchère :
Potentiel sur l'espace libre derrière le parking de l'espace Jonchère.
Projet de renouvellement du site pour la création de logements pour les personnes âgées.
Propriété communale.



***Exemple d'un site en renouvellement urbain, avenue Maurice de Hirch***




Secteur Sud-Ouest :
Ilot délimité par l'avenue Maurice de Hirsch et l'espace boisé formant un espace tampon avec l'A13.
Projet de renouvellement du parking en logements accessibles.
Propriété communale.



## Projet Coeur de Ville

La commune a lancé un marché qui porte sur une mission d'Assistance globale à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), administrative, financière et technique, pour permettre au maître d'ouvrage de mener à bien le projet d'aménagement du cœur de ville. Le projet Coeur de ville est précisé à travers une OAP et un règlement et son emprise fait l'objet d'un périmètre de servitude en attente d'un projet d'aménagement global au titre du L123-2 a du Code de l'urbanisme.
Dans un souci de rééquilibrage social à l'échelle de la ville, le projet s'attachera à respecter 30% logements sociaux sur le quartier coeur de ville.

### Localisation du site

La ville disposant de terrains, aujourd'hui inutilisés, autour de son centre administratif, elle souhaite les mobiliser pour créer un véritable « Cœur de Ville » au caractère contemporain, offrant, à travers une architecture de qualité, des activités plurielles mixant les vocations, habitat, loisirs, services et activités, culturelle et administrative.
Le périmètre foncier d'intervention représente une surface d'environ 50.000 m2 située aux abords de l'hôtel de ville entre les RD 128 et 321 et la rue Mesureur. Il bénéficie d'une situation privilégiée, en bordure de la forêt de Fausses Reposes et du parc municipal de la Grande Terre, à proximité de la gare SNCF (Ligne L) et de la gare routière.
Il inclut la présence de bâtiments existants pour lesquels il conviendra de tenir compte du maintien des activités exercées.

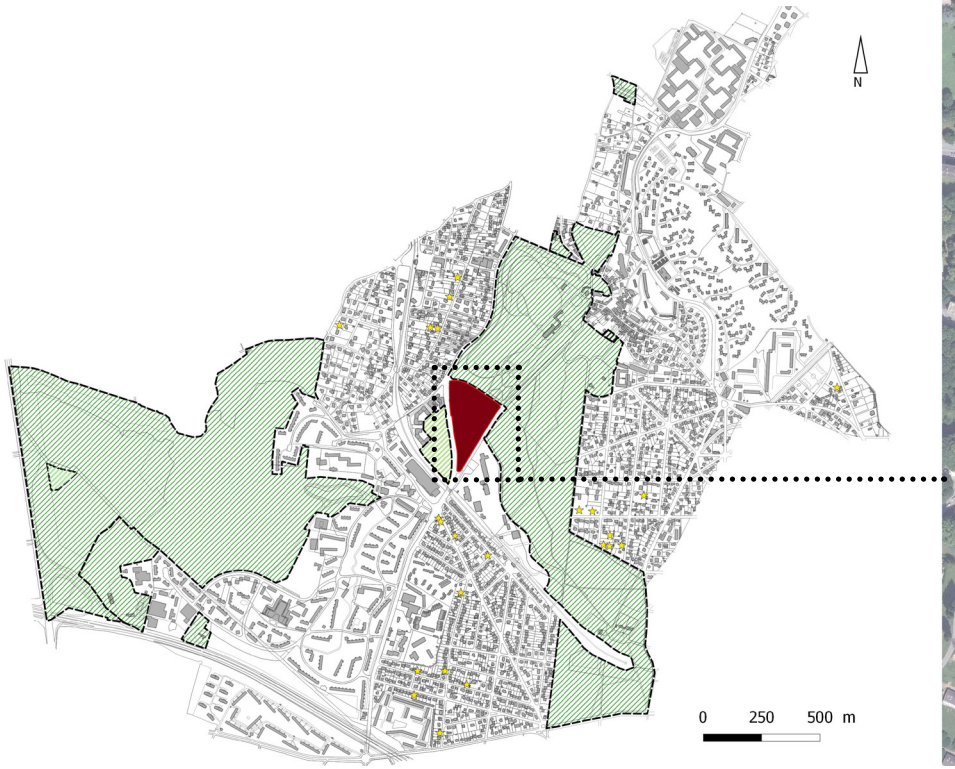
### La définition du «préprogramme» d'aménagement

La ville souhaite s'adjoindre une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de mener à bien un projet d'aménagement sur le périmètre.
Des études préliminaires ont été menées par la ville conduisant à la définition d'un « Préprogramme » d'aménagement du site comprenant notamment :
- Une place publique ouvrant sur l'environnement boisé,
- Une médiathèque,
- Des salles polyvalentes ou de réunion,
- Une crèche permettant d'augmenter l'offre du secteur,
- Un parking public souterrain ,
- Des logements ,
- Une résidence-logements avec services,
- Des commerces/activités /entreprises dont une offre de restauration (type brasserie par ex), venant en complément de l'offre commerciale existant à proximité.
- Des espaces verts et des cheminements internes soignés,
- Des liaisons douces vers la Gare, le Parc de la Grande Terre, et le pôle commercial du Jumelage,
- L'apaisement de la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet et la reconfiguration des intersections.

## Projet Cœur de Ville

**1 site**
**Entre 250 et 350 logements**
**95% de potentiels publics**

*Localisation du projet Coeur de Ville*




## OAP Coeur de Ville

*Superficie totale du site :* ~ 5 hectares

**ORIENTATIONS PAYSAGERES**

Prendre en compte le relief dans les aménagements futurs

Cône de vue sur l'environnement boisé à préserver (position indicative)

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

Espace destiné à un usage mixte en matière de fonctions (logements, logements spécifiques, services publics, espaces publics et récréatifs, activités commerciales et économiques, etc.)

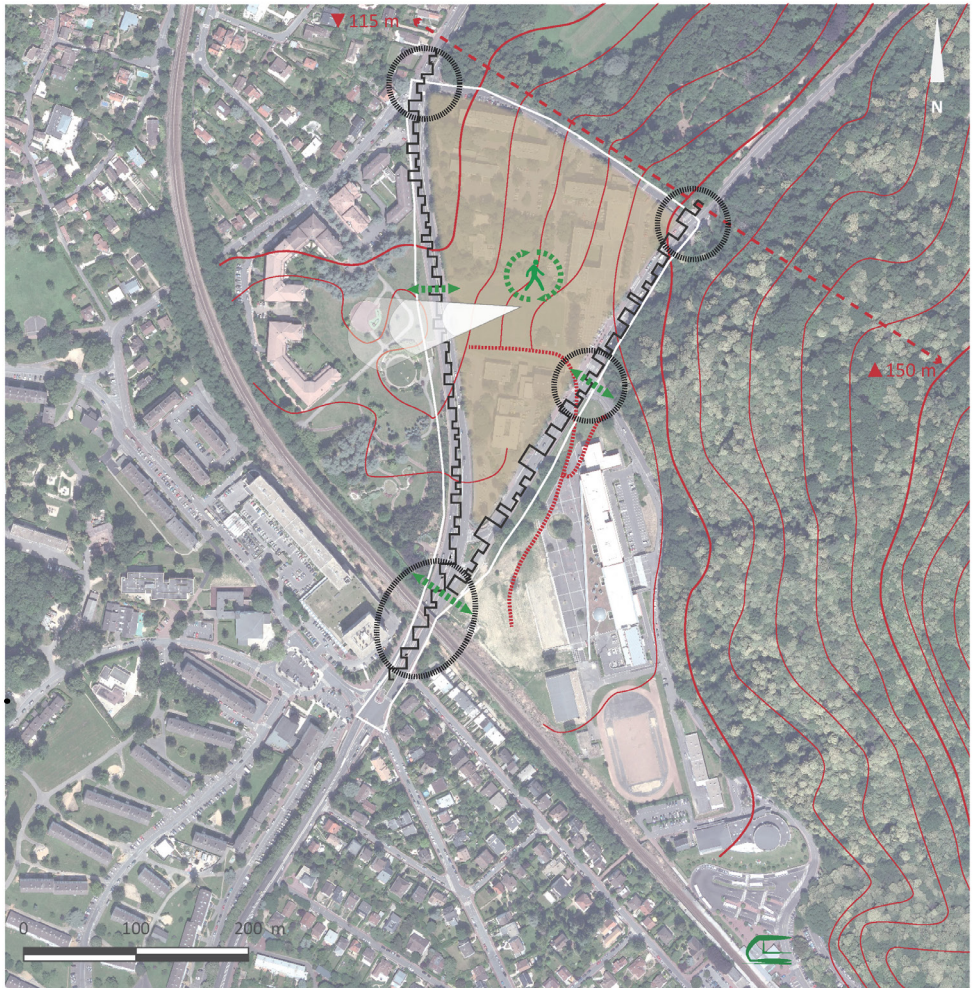
**ORIENTATIONS LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX MOBILITÉS**

Liaisons douces à créer (positions indicatives)

Cheminements internes à créer

Intersections à reconfigurer

Départementales à aménager pour apaiser la circulation



## Parcelles libres




### Les parcelle libres

Les parcelles libres représentent entre 90 et 120 logements potentiels.

## Synthèse du diagnostic foncier




Des potentiels en logement issus du diagnostic foncier (analyse des capacités de densification et de mutation L151-4 du CU) permettent de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF, et relayés dans le PADD (70 logements / an).

Plus de la moitié des potentiels relevant de l'initiative publique et essentiellement regroupés à travers le projet «cœur de ville».

Entre 500 et 700 logements
61% de potentiels publics
39% de potentiels privés

# 3.2 BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

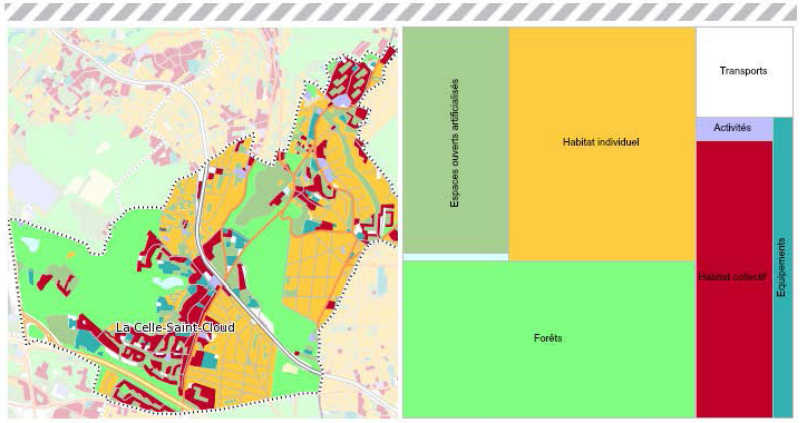
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévue par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

L'analyse présentée ci-après reprend la fiche communale élaborée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France qui a conduit l'analyse et l'évolution des modes d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire régional. Elle permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espace entre 2008 et 2012.

Le code de l'urbanisme prévoit que l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers soit menée sur les dix années précédant l'approbation du PLU. L'étude présente est donc une première approche qui sera complétée. A la date d'élaboration du présent diagnostic territorial, les parcelles cadastrales ne sont pas disponibles au format SIG.

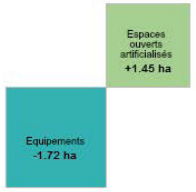
La consommation d'espace sur la commune de La Celle Saint-Cloud est très faible au vu de la densité bâtie déjà existante et du rythme de construction faible depuis les années 1980. La forte croissance spatiale de la commune s'est concentrée entre les années 1955 et 975.
Entre 2008 et 2012, 1,45 hectares d'espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins, etc.) ont été bâtis pour de l'habitat collectif. Il s'agit de secteurs classés en zones Urbaines au POS. Il s'agit donc d'une optimisation de l'espace urbain.

## OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012
La Celle-Saint-Cloud 78126




| Occupation du sol en hectares | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Forêts | 171,80 | -0,03 | 0,00 | 171,77 | -0,03 |
| 2 Milieux semi-naturels | 1,08 | 0,00 | 0,00 | 1,08 | 0,00 |
| 3 Espaces agricoles | 1,01 | 0,00 | 0,00 | 1,01 | 0,00 |
| 4 Eau | 3,26 | 0,00 | 0,00 | 3,26 | 0,00 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | **177,16** | **-0,03** | **0,00** | **177,13** | **-0,03** |
| 5 Espaces ouverts artificialisés | 90,27 | -0,52 | 1,97 | 91,73 | 1,45 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | **90,27** | **-0,52** | **1,97** | **91,73** | **1,45** |
| 6 Habitat individuel | 169,55 | -0,32 | 0,00 | 169,23 | -0,32 |
| 7 Habitat collectif | 79,44 | 0,00 | 1,21 | 80,65 | 1,21 |
| 8 Activités | 7,20 | 0,00 | 0,28 | 7,48 | 0,28 |
| 9 Equipements | 25,27 | -1,72 | 0,00 | 23,55 | -1,72 |
| 10 Transports | 34,06 | 0,00 | 0,30 | 34,36 | 0,30 |
| 11 Carrières, décharges et chantiers | 1,37 | -1,37 | 0,20 | 0,20 | -1,17 |
| **Espaces construits artificialisés** | **316,89** | **-1,94** | **0,52** | **315,47** | **-1,42** |
| **Total** | **584,33** | **-2,49** | **2,49** | **584,33** | **0** |

**2008-2012 : principales mutations**




**Occupation du sol majoritaire**




54.08 % | 15.53 % | 30.39 %

**Chiffres clés**



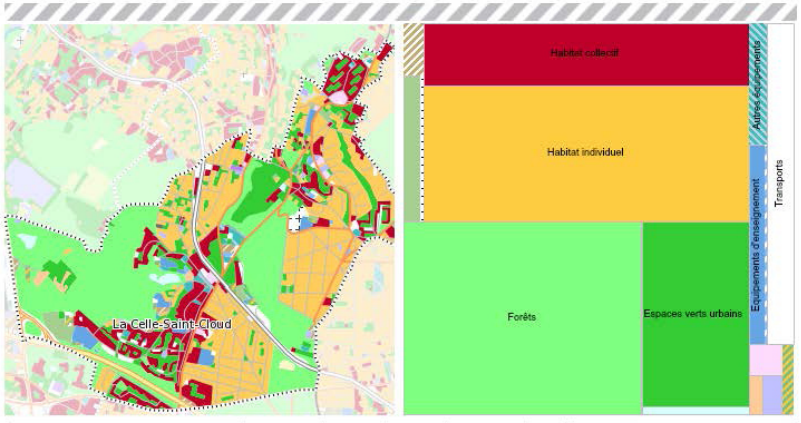
20 971 habitants

584,33 hectares

35,89 habitants par hectare

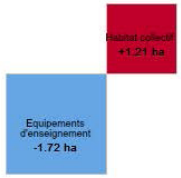
Sources :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

## OCCUPATION DU SOL DÉTAILLÉE EN 2012
La Celle-Saint-Cloud 78126




| Occupation du sol en hectares | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Forêts | 171,80 | -0,03 | 0,00 | 171,77 | -0,03 |
| 2 Milieux semi-naturels | 1,08 | 0,00 | 0,00 | 1,08 | 0,00 |
| 3 Grandes cultures | 1,01 | 0,00 | 0,00 | 1,01 | 0,00 |
| 4 Autres cultures | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 Eau | 3,26 | 0,00 | 0,00 | 3,26 | 0,00 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | **177,16** | **-0,03** | **0,00** | **177,13** | **-0,03** |
| 6 Espaces verts urbains | 75,55 | -0,57 | 1,42 | 76,39 | 0,84 |
| 7 Espaces ouverts à vocation de sport | 9,59 | -0,14 | 0,00 | 9,45 | -0,14 |
| 8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 Cimetières | 2,21 | 0,00 | 0,00 | 2,21 | 0,00 |
| 10 Autres espaces ouverts | 2,92 | 0,00 | 0,75 | 3,67 | 0,75 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | **90,27** | **-0,52** | **1,97** | **91,73** | **1,45** |
| 11 Habitat individuel | 169,55 | -0,32 | 0,00 | 169,23 | -0,32 |
| 12 Habitat collectif | 76,97 | 0,00 | 1,21 | 78,17 | 1,21 |
| 13 Habitat autre | 2,48 | 0,00 | 0,00 | 2,48 | 0,00 |
| 14 Activités économiques et industrielles | 3,17 | 0,00 | 0,28 | 3,46 | 0,28 |
| 15 Entrepôts logistiques | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 Commerces | 3,61 | 0,00 | 0,00 | 3,61 | 0,00 |
| 17 Bureaux | 0,41 | 0,00 | 0,00 | 0,41 | 0,00 |
| 18 Sport (construit) | 3,14 | 0,00 | 0,00 | 3,14 | 0,00 |
| 19 Equipements d'enseignement | 12,29 | -1,72 | 0,00 | 10,56 | -1,72 |
| 20 Equipements de santé | 1,83 | 0,00 | 0,00 | 1,83 | 0,00 |
| 21 Equipements cuturels, touristiques et de loisirs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22 Autres équipements | 8,01 | 0,00 | 0,00 | 8,01 | 0,00 |
| 23 Transports | 34,06 | 0,00 | 0,30 | 34,36 | 0,30 |
| 24 Carrières, décharges et chantiers | 1,37 | -1,37 | 0,20 | 0,20 | -1,17 |
| **Espaces construits artificialisés** | **316,89** | **-1,94** | **0,52** | **315,47** | **-1,42** |
| **Total** | **584,33** | **-2,49** | **2,49** | **584,33** | **0** |

**2008-2012 : principales mutations**




Source :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)

L'analyse des permis de construire ces 10 dernières années, soit sur la période 2006-2015, permet d'identifier une absence de consommation d'espace naturel. Il s'agit uniquement d'espaces interstitiels vacants au sein des zones pavillonnaires UG ou à l'intérieur de la zone UE (habitat collectif).

| | 2006-2015 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zones du POS | Nombre de constructions nouvelles | Création de logements dans un bâtiment existant | Superficie moyenne des terrains construits (m2) | Surface de plancher construite moyenne (m2) | Superficie d'espace naturel consommé |
| **Vocation habitat** | | | | | | |
| Densification du tissu urbain existant | UA | - | 4 | - | | - |
| | UG | 47 | - | 1052,5 | 203 | - |
| | UE | 66 | - | | | - |
| TOTAL LOGEMENTS | | 113 | 4 | | | 0 |
| **Equipements** | | | | | | |
| Densification du tissu urbain existant | UE | - | - | 12720 | 5317 | 0 |

# PARTIE II
# JUSTIFICATIONS DU PADD

Le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État, du PLH et du SDRIF notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques.

## CONSTATS A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC

Des espaces boisés représentant près d'1/3 de l'espace communal
Un patrimoine paysager, un environnement naturel et un cadre de vie préservés
Un renouvellement démographique de la première génération de «pionniers» venue s'installer sur la commune par des ménages familiaux
Une offre en logements diversifiée et accessible permettant l'accueil de nouveaux ménages et la rotation dans le parc existant
Une construction de logements importante entre 1955 et 1975 confrontant 90% du parc de logements à des enjeux de performance énergétique

### ENJEUX

Préserver le cadre de vie
Assurer un développement équilibré à l'échelle de la commune et de chaque quartier

### AXE 1 DU PADD
### Un cadre de vie préservé, un développement équilibré

L'héritage d'une centralité géographique mais non en termes d'usage
Une centralité qui concentre les fonctions administratives et publiques [mairie, lycée, services socioculturels, ...]
Des équipements et services structurants formant un périmètre élargi : la gare multimodale, les commerces et services de la place du jumelage
Une centralité contrainte par des infrastructures de transport aux flux routiers importants
Un projet «cœur de ville» en cours d'élaboration

### ENJEUX

Développer un cœur de ville contemporain dans ses usages et ses fonctions
Faire émerger un cœur de ville fédérateur

### AXE 2 DU PADD
### Un cœur de ville vivant

Neuf quartiers diversifiés dans leurs formes urbaines et leurs réalités socio-économiques
Des récurrences entre ces quartiers formant des identités collectives : les quartiers historiques, les développements pavillonnaires et les ensembles collectifs
Une autonomie des quartiers composant une ville polycentrique
Des routes départementales innervant le territoire dans un sens Nord-Sud, supports de flux routiers importants
Deux gares structurantes et aux localisations contraintes

### ENJEUX

Renforcer les liens entre les quartiers
Favoriser le dynamisme communal

### AXE 3 DU PADD
### Une ville interconnectée et dynamique

## AXE 1 DU PADD
## Un cadre de vie préservé, un développement équilibré

La commune de La Celle-Saint-Cloud possède un cadre de vie préservé. Près d'un tiers de son territoire communal est représenté par des espaces boisés. Le cadre naturel de la commune a été fondateur du développement urbain d'hier et d'aujourd'hui. Le développement de demain ne pourra se faire que dans le respect de la structure naturelle des quartiers. La commune souhaite atteindre un rythme d'accueil de population de l'ordre de 0,5%/an d'ici 2025. L'adaptation des logements aux besoins contemporains en matière de qualité thermique, de performance énergétique et d'accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite est le principal défi à relever pour pérenniser l'attractivité des logements.

## AXE 2 DU PADD
## Un coeur de ville vivant

Un des enjeux du PLU est de développer un coeur de ville contemporain et fédérateur dans ses usages et ses fonctions. Le projet coeur de ville traduit la volonté communale de faire de la centralité historique et géographique un lieu de vie utilisé par tous.

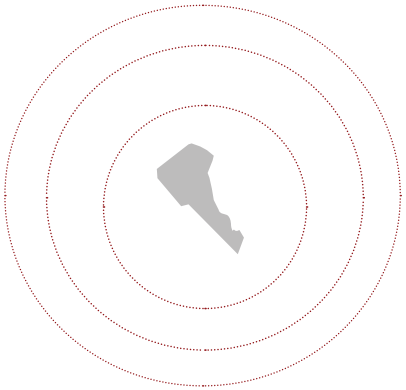
## AXE 2 DU PADD
## Une ville interconnectée et dynamique

Le territoire de La Celle-Saint-Cloud se caractérise, en matière d'économie, de mobilité et d'équipements, par l'héritage d'un centre géographique aux fonctions administratives et très routier, par des micro-centralités multiples associées aux grandes résidences, par des infrastructures routières très utilisées et par une accessibilité en transport en commun limitée par l'efficacité des services à améliorer.

L'objectif de renforcer le lien dans la ville et entre les quartiers est au coeur de la réflexion du Plan local d'urbanisme. La dynamique économique, la structure commerciale, le rayonnement des équipements, l'amélioration des transports en commun et l'intégration des infrastructures de transport seront des éléments de projet pour tendre vers cet objectif.

# Un cadre de vie préservé, un développement équilibré

## Un cœur de ville vivant



## Une ville interconnectée et dynamique

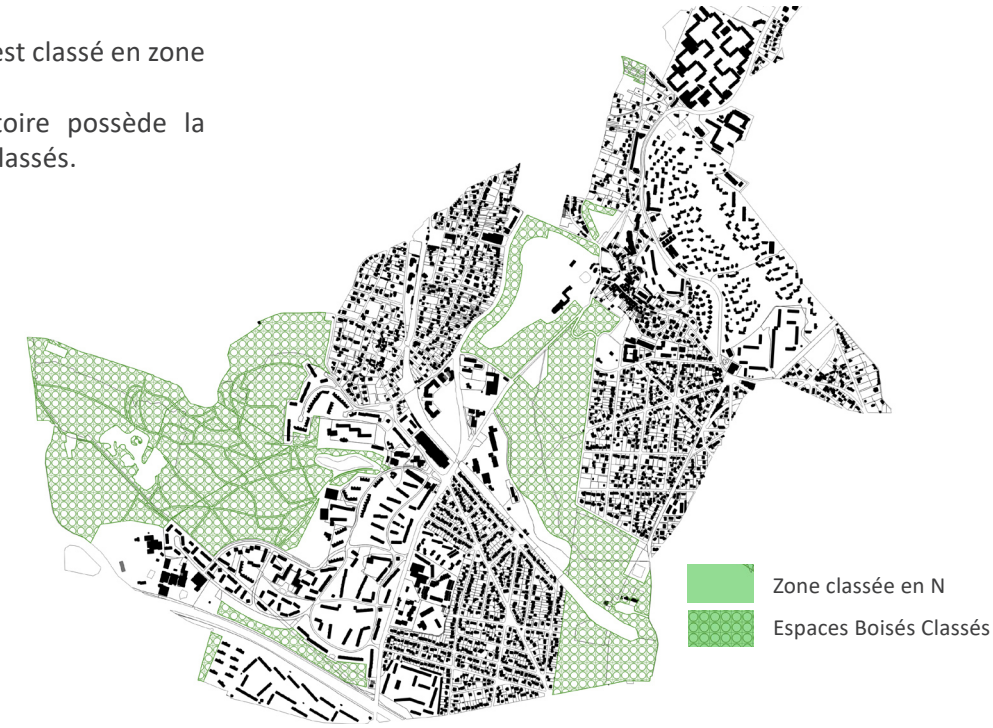


# 1. OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE QUALITÉ DU CADRE DE VIE

**AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ, UN DÉVELOPPEMENT EQUILIBRE**

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Protéger et valoriser la trame naturelle de la commune afin de préserver la qualité de vie | |
| Mettre en valeur les espaces naturels, et notamment les boisements, en cohérence avec les protections environnementales en vigueur. | Les espaces naturels remarquables ont été classés au PLU en zone naturelle stricte : la forêt de Fausses Reposes, le bois de Beauregard, le parc du Château de La Celle... Par ailleurs, la protection EBC vient caractériser la nature forestière de la commune. |
| Assurer la protection des réservoirs de biodiversité et améliorer les continuités écologiques permettant de relier ces réservoirs entre eux, notamment en lien avec les objectifs du SRCE. | La zone N préserve les continuités écologiques de la commune. |

» 33% (194,39 ha) du territoire est classé en zone N, secteur de protection strict.
» 28% (163,64 ha) du territoire possède la protection des Espaces Boisés Classés.



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Protéger et valoriser la trame naturelle de la commune afin de préserver la qualité de vie | |
| Actualiser le règlement local de publicité existant afin d'améliorer la qualité des enseignes commerciales et de réduire l'impact de l'affichage extérieur dans le paysage urbain. | En parallèle de la procédure d'élaboration du PLU, les élus peuvent mettre en révision leur règlement local de publicité et l'annexer au PLU. |
| Favoriser une gestion écologique des plans d'eau et améliorer la qualité des eaux de l'étang de Béchevet et de l'étang de Beauregard. | Un classement en zone Naturelle participe à leur protection et favorise une bonne gestion écologique. |
| Veiller à la protection du bois de Beauregard. | La protection EBC est maintenue au PLU sur le bois de Beauregard. |
| Prendre en compte les risques naturels liés au sol et au sous-sol (risques liés aux sols argileux, risques liés à la présence d'anciennes carrières et de cavités abandonnées). | Le document graphique reprend les zones affectées par les risques naturels et le règlement écrit reprend les prescriptions du PPRMT. |
| Affirmer la continuité naturelle le long de la voie de chemin de fer. | La zone UM est un secteur spécifique au réseau ferroviaire. Le règlement limite les autorisations et occupations du sol à celles liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| S'appuyer sur l'importance du patrimoine naturel pour développer une mobilité douce du quotidien à l'échelle communale et supra-communale | |
| Rechercher les occasions d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables inter-quartiers. Créer de nouvelles connexions lors de réaménagements de voiries ou lors de création de nouvelles opérations.<br><br>Viser l'amélioration de la voirie pour les «modes doux» (marche, vélo) et pour les personnes à mobilité réduite.<br><br>Traiter de façon adaptée les chemins forestiers pour développer les «mobilités douces» (marche, vélo).<br><br>Rechercher les itinéraires permettant de relier le Schéma directeur des circulations douces de Versailles Grand Parc.<br><br>- Valoriser les espaces boisés par la mise en valeur des accès, des liens physiques (cheminements) et symboliques (percées visuelles) :<br>- Mettre en valeur et mieux identifier les accès aux bois de Fausses-Reposes et de Beauregard,<br>- Traiter de façon adaptée les chemins forestiers pour développer les usages (marche, vélo). | Le règlement graphique identifie au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme :<br>«...les tracés et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables...». |

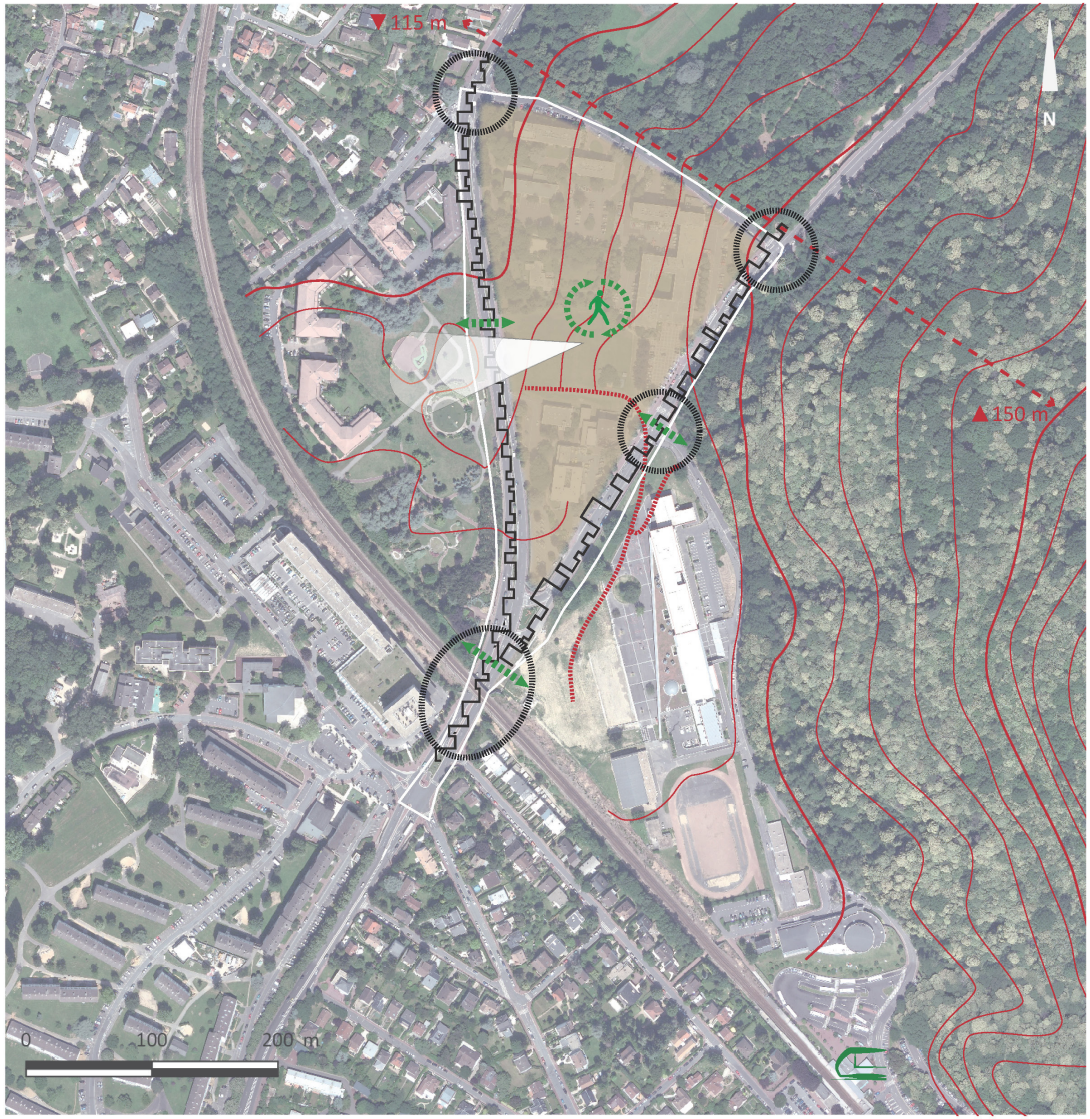
| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Pérenniser l'environnement naturel et les paysages spécifiques à chaque quartier | |
| Préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier. | |
| Rechercher les occasions d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables inter-quartiers et de créer de nouvelles connexions lors de réaménagements de voiries ou de la création de nouvelles opérations. | Les grandes coulées vertes inter-quartiers sont identifiées comme éléments du paysage à préserver au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.<br>Le règlement limite la constructibilité. |
| Préserver les espaces récréatifs et piétons des quartiers, notamment du Domaine de Beauregard, de la Grande Terre du Bourg et de la Jonchère, etc. | |
| Adapter le traitement des clôtures à l'environnement bâti, paysager et naturel. | Les règles relatives aux clôtures sont différentes selon la typologie du bâti de la zone. |
| Identifier et préserver les éléments remarquables du paysage tels que les arbres, les alignements végétaux, les haies... | Les éléments remarquables, bâti ou végétal, sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (éléments du paysage à préserver).<br>Effet : Les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de cet article doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (Article R 421-23 du Code de l'urbanisme).<br>Les arbres sont également préservés à travers le règlement du PLU. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Mettre en valeur le patrimoine bâti dans sa diversité | |
| Établir un zonage adapté pour les cœurs anciens du Bourg et des Gressets, ainsi que pour le secteur de la colline des impressionnistes. | Les zones UA et UAc correspondent respectivement au bourg et au quartier des Gressets. La colline des impressionnistes fait l'objet d'un classement en zone UGc. Le règlement écrit de chacune des zones reprend les caractéristiques du tissu bâti existant en termes de volume, caractéristiques architecturales, implantation... |
| Délimiter les espaces bâtis (îlots, immeubles, espaces publics) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.<br><br>Mettre en valeur et protéger certains éléments remarquables du patrimoine non classé et notamment le patrimoine du XXème siècle.<br><br>Préserver le patrimoine classé de la commune : le château de La Celle et son potager, le pavillon du Butard et les maisons forestières attenantes. | Le règlement précise les règles en matière de préservation du patrimoine bâti. Les éléments remarquables, bâti ou végétal, sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (éléments du paysage à préserver).<br>Effet : Les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de cet article doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (Article R 421-23 du Code de l'urbanisme). |

# 2. UN CŒUR DE VILLE VIVANT



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Accompagner la création d'un cœur de ville multifonctionnel et novateur** | |
| Phaser le développement du projet urbain afin de répondre aux besoins en logements à l'échelle des dix prochaines années du PLU et d'anticiper le cycle de vie des futures opérations.<br><br>Répondre aux besoins de création d'une médiathèque et de réhabilitation du pôle petite enfance (mini-crèche Cité) et médico-social (PMI, Espace territorial d'action sociale et médico-sociale...).<br><br>Reconfigurer les espaces, notamment celui du stade Corneille, pour repenser les fonctions, en cohérence avec les perspectives d'évolution du site et en partenariat avec le Lycée Corneille et la Région Île-de-France.<br><br>Développer un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les dimensions paysagères, environnementale et patrimoniale (patrimoine XXème) du site.<br><br>Déployer une offre nouvelle d'activités commerciales et d'équipements offrant un rayonnement à l'échelle communale (médiathèque, salle multifonction). | Une orientation d'aménagement et de programmation permet de phaser toute l'opération et de prévoir les typologies de logements à accueillir ainsi que les équipements.<br>Par ailleurs, une servitude d'attente a été mise en place sur ce secteur afin de lancer une étude d'AMO opérationnelle. Cette étude permettra de répondre aux divers objectifs du PADD.<br><br>Le règlement de la zone autorise toutes les installations liées aux commerces et équipements d'intérêt collectifs et services publics notamment. |




## OAP Coeur de Ville

*Superficie totale du site :* ~ 5 hectares

**ORIENTATIONS PAYSAGERES**

- Prendre en compte le relief dans les aménagements futurs
- Cône de vue sur l'environnement boisé à préserver (position indicative)

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

- Espace destiné à un usage mixte en matière de fonctions (logements, logements spécifiques, services publics, espaces publics et récréatifs, activités commerciales et économiques, etc.)

**ORIENTATIONS LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX MOBILITÉS**

- Liaisons douces à créer (positions indicatives)
- Cheminements internes à créer
- Intersections à reconfigurer
- Départementales à aménager pour apaiser la circulation

» Le projet Cœur de ville est précisé à travers une OAP et son emprise fait l'objet d'un périmètre de servitude en attente d'un projet d'aménagement global au titre du L151-41 a du Code de l'urbanisme.

» La ville s'attachera à respecter 30% logements sociaux sur le quartier cœur de ville.

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Affirmer la place du Jumelage comme la centralité commerciale du nouveau cœur de ville** | |
| Relier la place du Jumelage au cœur de ville et atténuer le caractère routier du carrefour de l'avenue de la Drionne et de l'avenue Charles de Gaulle par des aménagements adaptés.<br><br>Favoriser le développement d'une offre de services, notamment de santé | L'OAP «Cœur de ville» permet de répondre en partie à cet objectif. Par ailleurs, une étude d'AMO a été lancée par la collectivité afin de planifier la programmation du secteur «Cœur de ville» au regard des enjeux du site.<br><br>Le règlement de la zone A Urbaniser autorise les destinations et occupations du sol liées aux établissements de santé et d'action sociale. |
| **Créer un maillage permettant les déplacements doux** | |
| Créer sur le réseau de voirie principal des espaces de circulation favorables aux modes doux en priorité sur le secteur centre, reliant la place du Jumelage, le bourg et le parc de la Grande Terre.<br><br>Rechercher les occasions d'améliorer les circulations en modes doux en priorité sur les carrefours avenue de la Drionne-avenue Gustave Mesureur et Avenue de la Drionne-avenue Charles De Gaulle.<br><br>Ménager une continuité de cheminements doux s'appuyant en partie sur la voie de chemin de fer, perméabilité piétonne et cyclable du pôle administratif jusqu'à la gare multimodale.<br><br>Mettre en œuvre des formes urbaines soucieuses de la place du piéton et des circulations en «modes actifs» (vélo, marche, etc.) et développant un réseau d'espaces publics. | L'OAP «Cœur de ville» permet de répondre en partie à cet objectif. Par ailleurs, une étude d'AMO a été lancée par la collectivité afin de répondre entre autre à la problématique des liaisons douces et notamment définir «des liaisons douces vers la gare, le parc de la Grande Terre et la place du Jumelage». |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Renforcer l'espace multimodal de la gare de la Celle Saint-Cloud** | |
| Optimiser l'espace de stationnement existant et le faire évoluer pour répondre aux nouveaux usages de la voiture :<br>- Réserver des stationnements spécifiques pour le covoiturage et des espaces propices à l'attente et à la rencontre, temporalités associées à cette pratique. | L'espace multimodal de la gare est une emprise publique. Ainsi, cette orientation n'a pas de traduction réglementaire au sein du PLU. Cependant, il s'agit d'une réflexion menée par les élus en parallèle du PLU. |
| Proposer une solution au parcours des derniers kilomètres à l'arrivée de la gare de La Celle Saint-Cloud par des stationnements réservés pour l'auto-partage et adaptés pour les vélos. | |
| Réserver des stationnements permettant d'être équipés de bornes électriques pour les véhicules électriques. | Un emplacement réservé place Berthet permet de maintenir le stationnement et d'équiper la commune de bornes électriques. |
| Atténuer les nuisances sonores liées à l'espace multimodal et aux infrastructures terrestres. | Une étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été lancée sur le secteur «Cœur de ville» et un des objectifs est « l'apaisement de la circulation sur les 2 RD délimitant la zone de projet». |

# 3. UNE VILLE INTERCONNECTÉE ET DYNAMIQUE



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Favoriser la création et l'implantation d'entreprises** | |
| Adapter le bâti d'activité existant pour apporter une réponse aux besoins d'installation d'activités nouvelles, de micro-entreprises et d'auto-entrepreneurs. | Le règlement du PLU permet le changement de destination sur des secteurs ciblés. |
| Conforter le pôle d'activité de l'avenue Jean Moulin, en lien avec la gare de Bougival. | Le pôle d'activité de l'avenue Jean Moulin est classé en zone UL, zone dédiée aux activités tertiaires. |
| Poursuivre le développement des nouvelles technologies de communication et permettre les évolutions des modes de travail en valorisant notamment le réseau de fibre optique existant. | Un article du PLU permet de prévoir le raccordement lié aux TIC des futures constructions. |
| Favoriser le maintien et l'implantation des activités artisanales. | L'implantation des commerces et activités de service est autorisée au sein du règlement des zones urbaines à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. |
| Étudier les possibilités de redéploiement de surfaces d'activités, notamment tertiaires, par le renouvellement urbain. | |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Améliorer la dynamique commerciale par une réflexion d'ensemble sur les activités et leur environnement urbain** | |
| Maintenir l'attractivité des centralités des quartiers des années 55-75 par l'amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité aux commerces.<br><br>Pérenniser les pas de porte commerciaux par la préservation de la fonction commerciale. | Le document graphique du PLU préserve les linéaires commerciaux et interdit leur changement de destination.<br>Extrait du règlement en matière de mixité fonctionnelle :<br>«Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique liée à l'accessibilité, le changement de destination sera autorisé. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Maintenir un niveau d'offre en équipements répondant à l'évolution des besoins de la population** | |
| Réfléchir à l'évolution des équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et aux besoins de renouvellement du bâti ancien dans un souci général de renforcer les liens entre les quartiers.<br>Répondre à la demande d'équipements sportifs de plein-air, notamment en accès libre. | Le document graphique du PLU identifie les zones à vocation d'équipements sportifs permettant l'évolution des équipements existants (zones US et Ns) et la création de nouveaux équipement (zones US). |
| Considérer l'attractivité des équipements scolaires en matière de flux induits et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR). | Cette orientation n'amène pas de traduction au sein du PLU. |
| Trouver les possibilités d'extension du cimetière en limite de capacité, de façon privilégiée à proximité de celui-ci. | Une zone Ne est inscrite au plan de zonage du PLU et fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation de création d'un cimetière. |
| Engager une réflexion intercommunale sur les équipements publics notamment sportifs. | Cette action dépasse le champ d'action du PLU. |
| Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication. | En matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, le règlement précise :<br>«Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.» |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Améliorer l'offre de transport en lien avec l'accueil de la population nouvelle** | |
| Renforcer et développer l'offre de transport collectif (ligne de train L, bus) notamment en lien avec les objectifs du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.<br><br>Mettre l'offre de transport collectif au coeur de la vie urbaine en développant les liaisons vers le pôle de Versailles, la gare de Rueil et la gare de La Celle Saint-Cloud. | La mise en œuvre de ces actions dépasse le champ d'action du PLU. |
| Favoriser les modes de transport alternatifs à l'usage individuel de la voiture :<br>- en améliorant les liaisons avec les gares,<br>- en développant le réseau de circulations douces,<br>- en offrant des possibilités de développement du partage de la voiture individuelle,<br>- en améliorant les conditions de stationnement à proximité des gares et des équipements publics. | Le règlement impose pour la création de nouveaux logements la réalisation de stationnements pour les vélos.<br>Un emplacement réservé, place Berthet, permet la mise en place d'un stationnement public équipé de bornes électriques. |
| **Rechercher une meilleure intégration urbaine et améliorer la fonctionnalité des infrastructures de transport et de stationnement** | |
| Renforcer et développer l'offre de transport collectif, notamment en lien avec les objectifs du Plan de déplacement urbains d'Ile-de-France. | La mise en oeuvre de cette action dépasse le champ d'action du PLU. |
| Prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures terrestres dans les choix d'aménagement. | Le PLU prend en compte la législation en matière de nuisances générées par les voies classées à grande circulation. |
| **Affirmer la place du Jumelage comme la centralité commerciale du nouveau coeur de ville** | |
| Actualiser le règlement local de publicité existant afin d'améliorer la qualité des enseignes commerciales et de les harmoniser. | En parallèle de l'élaboration du PLU, le règlement de publicité pourra évoluer en faveur d'une plus grande harmonisation à l'échelle de la ville. |

# 4. OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE D'HABITAT



**AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ, UN DÉVELOPPEMENT EQUILIBRE**

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Conduire un développement équilibré par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différents quartiers | |
| Développer une offre d'habitat qui permette de répondre à une augmentation mesurée de la population selon un rythme de 0,5%/an jusqu'en 2025.<br><br>Modérer la consommation d'espace en promouvant des formes urbaines qui concourent à remplir les objectifs du SDRIF : augmenter, à l'échelle de la commune, la densité des espaces d'habitat de 15% (à l'horizon 2030), soit un accueil d'environ 70 logements/an.<br><br>Organiser le déploiement du **projet «coeur de ville»** au centre géographique de la commune.<br><br>Renforcer le lien **entre les quartiers** au travers de **projets urbains qualitatifs** qui concourent à améliorer les fonctions à l'échelle des quartiers et de la commune.<br><br>Accompagner les possibilités de création de logements en r**enouvellement urbain.**<br><br>Poursuivre **l'évolution douce des tissus pavillonnaires**, en cohérence avec leur capacité d'accueil. | L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation à travers le zonage du PLU permettre d'atteindre l'objectif de 70 logements/an d'ici 2025.<br>Le diagnostic foncier (étayé en Partie I, 3) a mis en exergue un potentiel foncier qui correspond à un gisement de logements compris entre 500 et 700 logements. |




Des potentiels en logements issus du diagnostic foncier (analyse des capacités de densification et de mutation L151-4 du CU) permettent de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF, et sont relayés dans le PADD (70 logements / an).

Plus de la moitié des potentiels relevant de l'initiative publique et essentiellement regroupés à travers le projet «coeur de ville».

Entre 500 et 700 logements
61% de potentiels publics
39% de potentiels privés

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|---|
| **Favoriser la vocation familiale de la commune et facilite l'accès au logement** | |
| Diversifier l'offre de logements afin de favoriser le parcours résidentiel des cellois et l'accueil de jeunes ménages.<br>Diversifier les statuts d'occupation des logements (logement en accession libre et aidée, et logement en locatif libre et aidé) à l'échelle des quartiers : Centre, Nord-Est et Sud-Ouest.<br><br>Répondre aux objectifs de la loi en matière de logement social selon les obligations légales déclinées en obligations triennales fixées par l'État, en conjuguant, dans le cadre du renouvellement urbain, le conventionnement et la production de logements.<br>Faire de l'accession à la propriété un axe fort, notamment sur le domaine de Beauregard. | Le règlement précise les éléments suivants en faveur de la mixité sociale :<br>«Pour tout programme de construction neuve de logements supérieur à 3200m² de surface de plancher, 30% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L 302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).»<br>Par ailleurs, l'OAP "Cœur de Ville" précise que la ville s'attachera à respecter 30% logements sociaux sur le quartier.<br>Plusieurs opérations vont participer à atteindre les objectifs de la loi en matière de logement social (détaillées ci-après).<br>Cet axe est une volonté communale qui ne peut se traduire à travers le PLU. |
| **Conduire un développement équilibré par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différents quartiers** | |
| Pour réaliser ces objectifs, les moyens suivants seront utilisés :<br>- Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles et cohérentes avec le tissu urbain environnant<br>- Adapter les formes urbaines à l'environnement urbain et paysager<br>- Développer la mixité sociale de ces quartiers lors de la réalisation de nouveaux logements<br>- Prendre en compte la topographie et les risques dans les choix d'aménagement<br>- Respecter la lecture historique des lotissements de la Châtaigneraie et de la Feuillaume : les originalités du plan aux abords des carrefours, la trame paysagère, le lot minimal de la Châtaigneraie, etc. | Le règlement précise les éléments suivants en faveur de la mixité sociale :<br>«Pour tout programme de construction neuve de logements supérieur à 3200m² de surface de plancher, 30% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L 302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).»<br><br>Le projet Cœur de ville participe à l'effort global à l'échelle de la ville en matière de logements sociaux. La ville s'attachera à respecter 30% logements sociaux sur le quartier. |

## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD EN MATIERE D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Répondre aux objectifs de la loi en matière de logement social selon les obligations légales déclinées en obligations triennales fixées par l'État, en conjuguant, dans le cadre du renouvellement urbain, le conventionnement et la production de logements.

## TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune de La Celle Saint-Cloud a inscrit dans son projet communal une volonté de rééquilibrage de la diversité des logements à l'échelle de la Ville. Cet objectif se traduit au PLU par les actions suivantes :

- la construction d'ores et déjà programmée d'opérations mixtes de renouvellement urbain comportant une part de logements sociaux importante, ce qui représente 109 logements sociaux
    > projet ICF : 13 logements sociaux
    > projet situé Avenue Maurice de Hirsch : 78 logements sociaux
    > projet MACSF : 18 logements sociaux

- la réalisation du projet "Cœur de Ville" dont l'OAP met en œuvre cette ambition d'accueillir des logements pour tous. La ville s'attachera à respecter 30% de logements sociaux sur le quartier.
Ce projet constitue près de la moitié des apports en logements sur les 10 prochaines années. La commune possède la maîtrise foncière sur approximativement 80% de son emprise ce qui facilitera la réalisation de son projet.

- la nécessaire rénovation du domaine de Beauregard sera portée par une démarche de conventionnement avec travaux dans un rythme semblable aux précédentes tranches de rénovation. Toutefois, cet objectif pourra également être accompagné par un conventionnement sans travaux au sens réglementaire mais incluant une rénovation totale des logements.

- une opération de logements pour les personnes âgées et à mobilité réduite située dans le quartier Centre.

- une obligation de création de logements inscrite au règlement de toutes les zones Urbaines à vocation résidentielle : "Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)."

Tous ces projets vont largement participer à l'atteinte des objectifs en faveur de la mixité sociale de l'habitat.

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|---|
| Conduire un développement équilibré par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différents quartiers | |
| Pour réaliser ces objectifs, les moyens suivants seront utilisés :<br>- Prendre en compte la topographie et les risques dans les choix d'aménagement | La préservation des points de vue dégagés par la forte topographie du territoire a été importante dans le choix des zones de développement. L'OAP "Cœur de Ville" présente des dispositions en faveur du maintien des vues.<br>Les risques, notamment liés au PPRMT mouvement de terrain, ont été intégrés au plan de zonage du PLU. |
| - Respecter la lecture historique des lotissements de la Châtaigneraie et de la Feuillaume : les originalités du plan aux abords des carrefours, la trame paysagère, le lot minimal de la Châtaigneraie, etc. | Le règlement prend en compte les spécificités de ces secteurs. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| **Favoriser la vocation familiale de la commune et facilite l'accès au logement** | |
| Apporter une réponse plurielle aux besoins en logements des seniors et des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap en complétant qualitativement et quantitativement l'offre existante : petits logements; adaptation des logements et offre neuve de logements accessibles (Quartiers Centre, Nord-Est et Sud-Ouest); places en établissements pour personnes âgées (Secteur Malmaison, extension de la villa d'Epidaure).<br><br>Faciliter l'accès aux logements pour les publics spécifiques : logements étudiants et jeunes actifs, hébergement d'urgence...<br><br>Poursuivre la réflexion à l'échelle de Versailles Grand Parc pour l'accueil des gens du voyage. | Projets en cours de réflexion :<br>- Beauregard : une déclaration de projet va permettre la réalisation de logements accessibles pour tous<br>- Pointe Jonchère : projet de logements adaptés pour les personnes âgées<br><br>La réflexion est en cours à l'échelle de VGP sur cette question. |
| **Accompagner le besoin d'amélioration et d'accessiilité du bâti, pour répondre aux besoins des ménages et maintenir l'attractivité communale** | |
| Favoriser l'amélioration du parc de logements pour maintenir l'attractivité communale, en matière d'accessibilité des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite.<br><br>Relever le défi énergétique d'un parc de logements majoritairement constitué dans les années 55-75 par une réflexion globale sur ce parc en matière de qualité thermique des logements et de performance énergétique.<br><br>Finaliser et mettre en oeuvre le Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics afin d'améliorer l'accessibilité au parc de logement pour les personnes à mobilité réduite. | Le règlement autorise les travaux d'isolation par l'extérieur ainsi que les travaux de mise en accessibilité des bâtiments (création de cage d'escalier, de rampe, d'ascenseur...).<br><br>La réalisation du PAVE n'identifie pas de traduction directe dans le PLU. |

# PARTIE III

# MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal. L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

# 1. LES ZONES URBAINES

## 1.1 PRÉSERVER LE TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

### LA ZONE UA

**DESCRIPTIF DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres anciens qui se sont développés près de l'église, au centre du hameau des Gressets ainsi qu'aux places Berthet et Leclerc. En règle générale, l'implantation des constructions est en continu et à l'alignement. Les équipements collectifs, les commerces, les activités continuent à s'y développer, conjointement aux constructions à usage d'habitation.

Cette zone comprend les secteurs UA, UAa, UAb et UAc.

UA : centre ancien de la commune à caractère principal d'habitation et commerces

UAa : place Leclerc

UAb : place Berthet

UAc : hameau des Gressets

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT**

Les règles associées aux secteurs UA et UAc ont pour but de  préserver la qualité patrimoniale des Gressets et du Bourg.

Les secteurs UAa et UAb, respectivement les place Leclerc et Berthet, correspondent à une typologie et à une composition urbaine spécifique. Les règles associées permettent de préserver les qualités de place de ces deux espaces.

**RAPPEL DU PADD** : Établir un zonage adapté pour les cœurs anciens du Bourg et des Gressets.

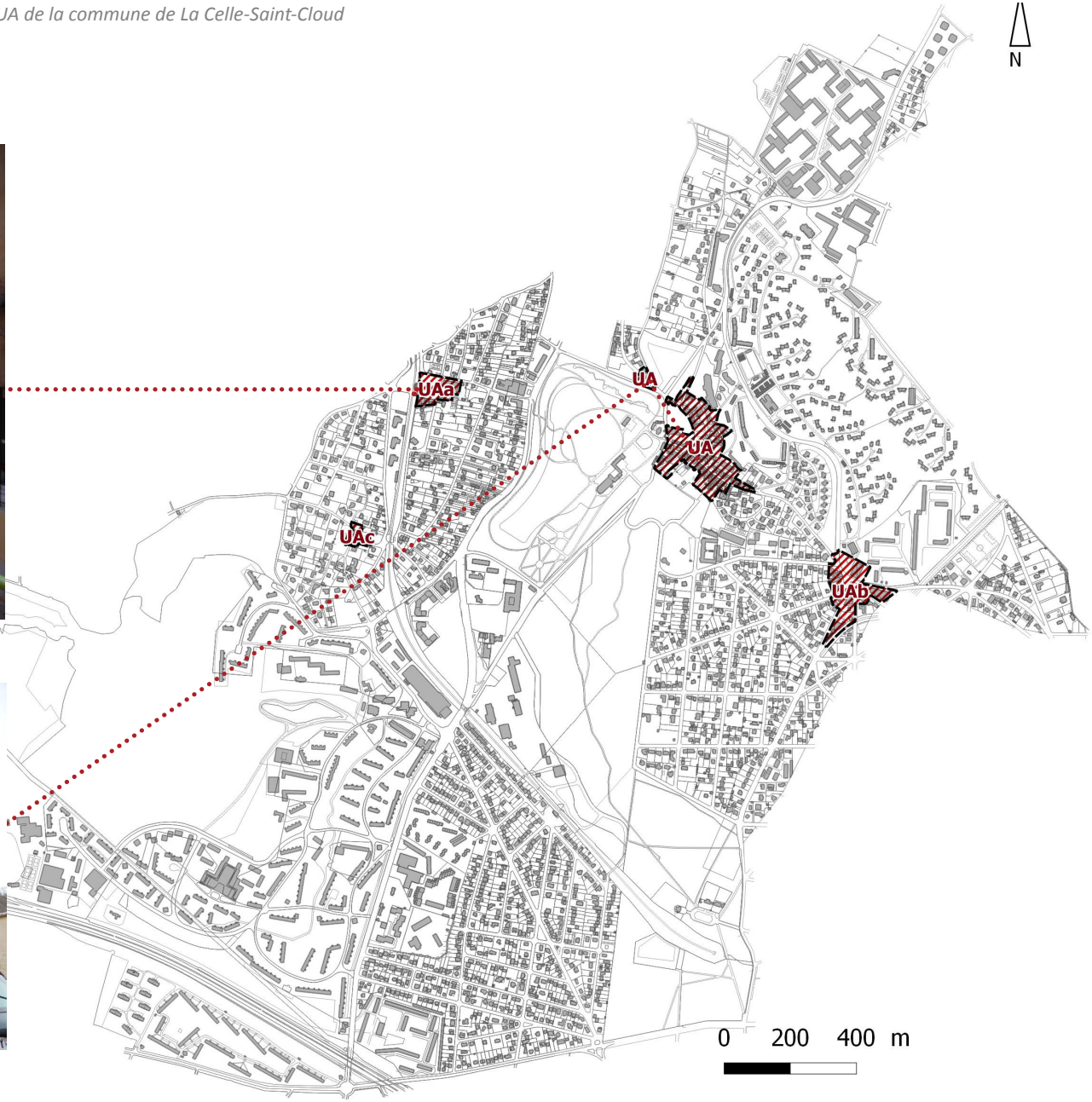
*Les zones UA de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



*Les Gressets*



*Le bourg*



# LA ZONE UC



**DESCRIPTIF DE LA ZONE**

Cette zone d'habitation à faible densité a été construite sous la forme d'ensembles groupés, suivant dispositions de plan-masse. Outre des constructions à usage d'habitations du type essentiellement pavillonnaire, y sont implantés les équipements collectifs et de commerces en secteurs UC et UCc, leur emprise laissant généralement de grands espaces verts à l'usage collectif des copropriétaires.

Cette zone comprend les secteurs UC, UCa, UCb et UCc.

UC : secteur d'habitation à faible densité au Domaine de Saint-François d'Assise et à la résidence Boileau (Home Familial)

UCa : secteur pavillonnaire correspondant à la partie Ouest du Domaine du Petit Beauregard

UCb : secteur correspondant au domaine du Bel Ebat et Hameau de Bois Fontaine

UCc : secteur situé le long de la RD 173 au Domaine de Saint-François d'Assise

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ET ORIENTATIONS DU PADD**

Le règlement poursuit la volonté inscrite dans le PADD qui est de permettre un développement adapté à l'environnement des quartiers. Ces grandes copropriétés horizontales sont concernées, comme au Domaine de Saint-François d'Assise, par de grandes coulées vertes. Ces dernières sont préservées au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

*Saint-François d'Assise*



*Bois Fontaine*



*Les zones UC de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



# LA ZONE UE



## DESCRIPTIF DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Cette zone comprend les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd et UEe.

UE : secteur d'habitat, commerces, équipements, réalisée principalement sous forme de résidences

UEa : ensemble compris entre la RD 173 et l'avenue du capitaine Siry

UEb : secteur situé avenue des Etangs

UEc : secteur situé à proximité de la gare de Bougival

UEd : pavillons compris dans le domaine de Beauregard

UEe : secteur situé avenue Maurice de Hirsch

## OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ET ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD insiste sur l'adaptation du règlement aux formes urbaines et à l'environnement urbain et paysager. Les espaces récréatifs ou les coulées vertes de ces quartiers sont préservés au PLU par l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le PADD respecte le gabarit des constructions existantes comme le sous-secteur UEc qui correspond à des pavillons d'une hauteur plus faible que le reste de la zone.

*Les zones UC de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



*Elysée I et II*



*Bel Ébat*



*Beauregard*



# LA ZONE UG





**DESCRIPTIF DE LA ZONE**

Les constructions sont principalement à usage d'habitation de type pavillonnaire. Elles sont implantées isolément ou groupées en bandes. De faible densité, elles laissent disponibles des superficies consacrées à des jardins d'agrément. Notamment, sur certaines voies de transit important, les activités tertiaires, de commerces et d'artisanats sont autorisées.

Cette zone comprend les secteurs UG, UGa, UGb, UGc, UGd et UGe.

UG : secteur d'habitat individuel des Gressets, Jonchère, Bourg

UGa : secteur d'habitat individuel de la Châtaigneraie

UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume

UGc : secteur d'habitat individuel des Sablons

UGd : secteur d'habitat individuel des Gressets Haut

UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison

**La colline des Impressionnistes est dans le site classé du Coteau de la Jonchère (arrêté du 4 juillet 2001) et dans le secteur en UGc du PLU. Toutes les constructions et les installations ne pourront être autorisées qu'avec les accords suivants :**

**- accord du Préfet après avis de l'ABF pour les DP**

**- accord du Ministre des sites après avis de la CDNPS pour les PC.**

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ET RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD**

Le règlement de la zone UG répond à un des objectifs du PADD qui est de "permettre une évolution douce du tissu pavillonnaire". Ainsi, les règles fixées en matière de composition urbaine correspondent à une réalité de terrain et à une volonté de préservation de l'environnement de ces tissus.

*Les zones UG de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



*Pointe-Feillaume - UGb*



*La Châtaigneraie - UGa*



# LA ZONE US

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone US est dédiée aux équipements sportifs de la commune situés pointe Feuillaume et à Beauregard.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ET ORIENTATIONS DU PADD

**Rappel du PADD** : Maintenir un niveau d'offre en équipements répondant à l'évolution des besoins de la population.

Le règlement de la zone US permet le développement des équipements sportifs et des installations liées et nécéssaires à leur fonctionnement.



*Stade Guibert*




*Équipements sportifs - Beauregard*

*Les zones US de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



# 1.6 CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## LA ZONE UL

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

Par sa vocation, elle est définie comme une zone d'activités tertiaires et d'activités de services. C'est une zone à usage de bureaux et d'équipements d'intérêt collectifs. Cette zone comprend en outre le secteur ULa destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements d'intérêt collectifs.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement autorise le maintien et le déploiement d'activités tertiaires et de services conformément au PADD.

*Les zones UL de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



# 1.7 RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN MATIÈRE DE RÉSEAU FERROVIAIRE



## LA ZONE UM

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UM est la zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer et les plateformes des voies.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La zone UM est un secteur spécifique au réseau ferroviaire. Le règlement limite les autorisations et occupations du sol à celles liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

**Rappel du PADD** : Affirmer la continuité naturelle le long de la voie de chemin de fer.

*La zone UM de la commune de La Celle-Saint-Cloud*



# 2. LA ZONE A URBANISER

## 2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES

### LA ZONE 1AU

**DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 1AU correspond au projet « cœur de ville ». Elle est destinée à accueillir une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services, commerces…

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone fait l'objet, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, d'une servitude interdisant certaines constructions dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ET ORIENTATIONS DU PADD**

Un des axes du PADD est la création d'un cœur de ville vivant. Cette orientation se traduit directement par la zone 1AU, secteur de requalification urbaine. Le règlement fait l'objet d'une servitude d'attente de 2 ans ce qui permettra à la commune de finaliser l'étude en cours. Au-delà de cette servitude, le règlement permet l'accueil de logements, équipements et autres activités de services participant à la vie et à la commodité des habitants.



*Emrpise du secteur Coeur de Ville*



# 3. LES ZONES NATURELLES

## 3.1. PRÉSERVER ET GÉRER LES MILIEUX REMARQUABLES

## LA ZONE N

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

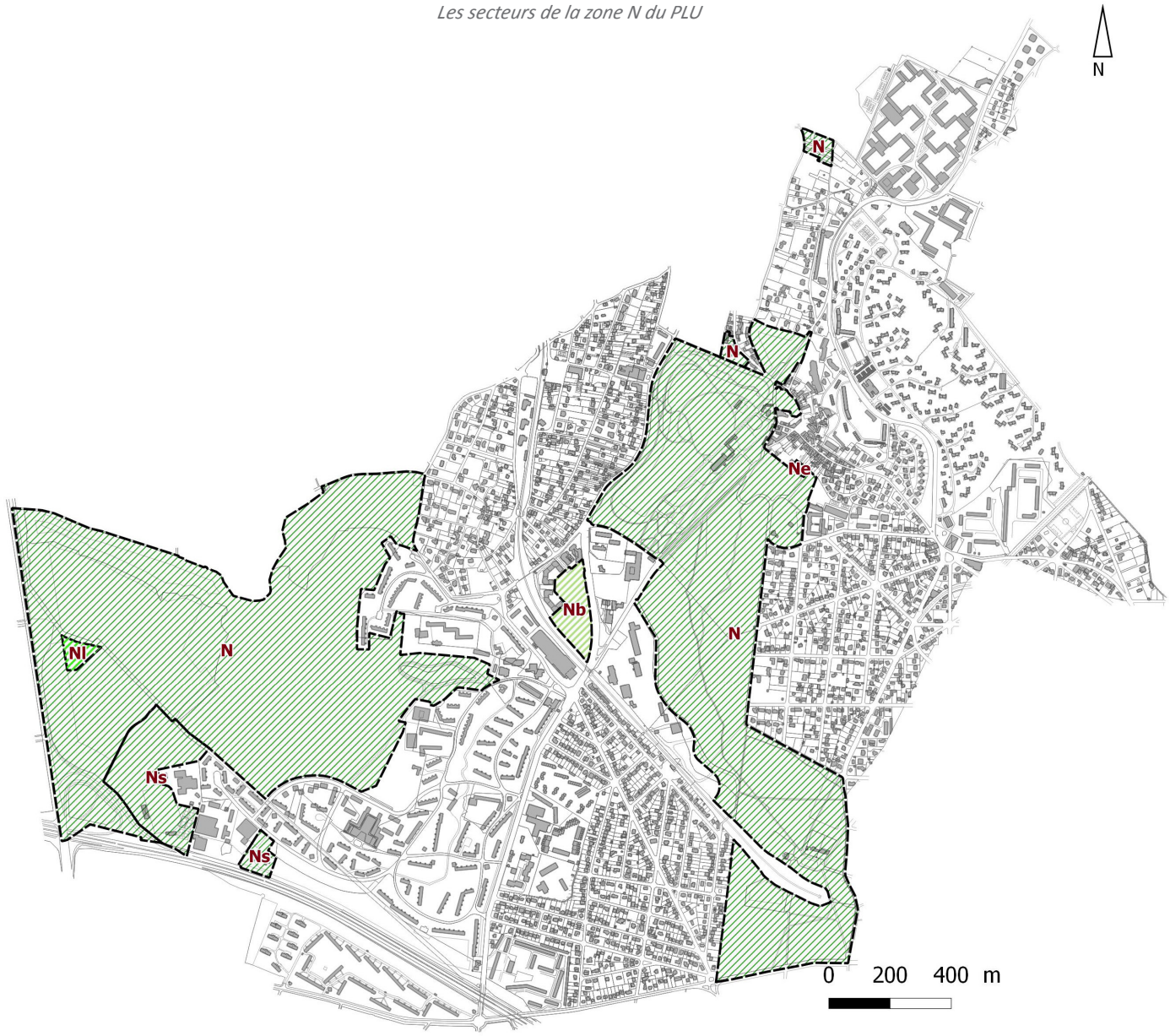
La zone N correspond à une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt esthétique et écologique du site. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- N : bois de Beauregard et forêt de Fausses Reposes et du Parc du château
- Nb : parc et espace vert de la Grande Terre
- Ne : espace dédié à la création d'un cimetière
- Ns : équipements sportifs situés au Domaine de Beauregard
- Nl : équipements liés et nécessaires à l'activité de centre équestre

### RAPPEL DES ORIENTATION DU PADD

Protéger et valoriser la trame naturelle de la commune afin de préserver la qualité de vie est une des préoccupations du PADD. Les différents secteurs de la zone N prennent en compte les spécificités du territoire communal.

*Les secteurs de la zone N du PLU*



# 3.2. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

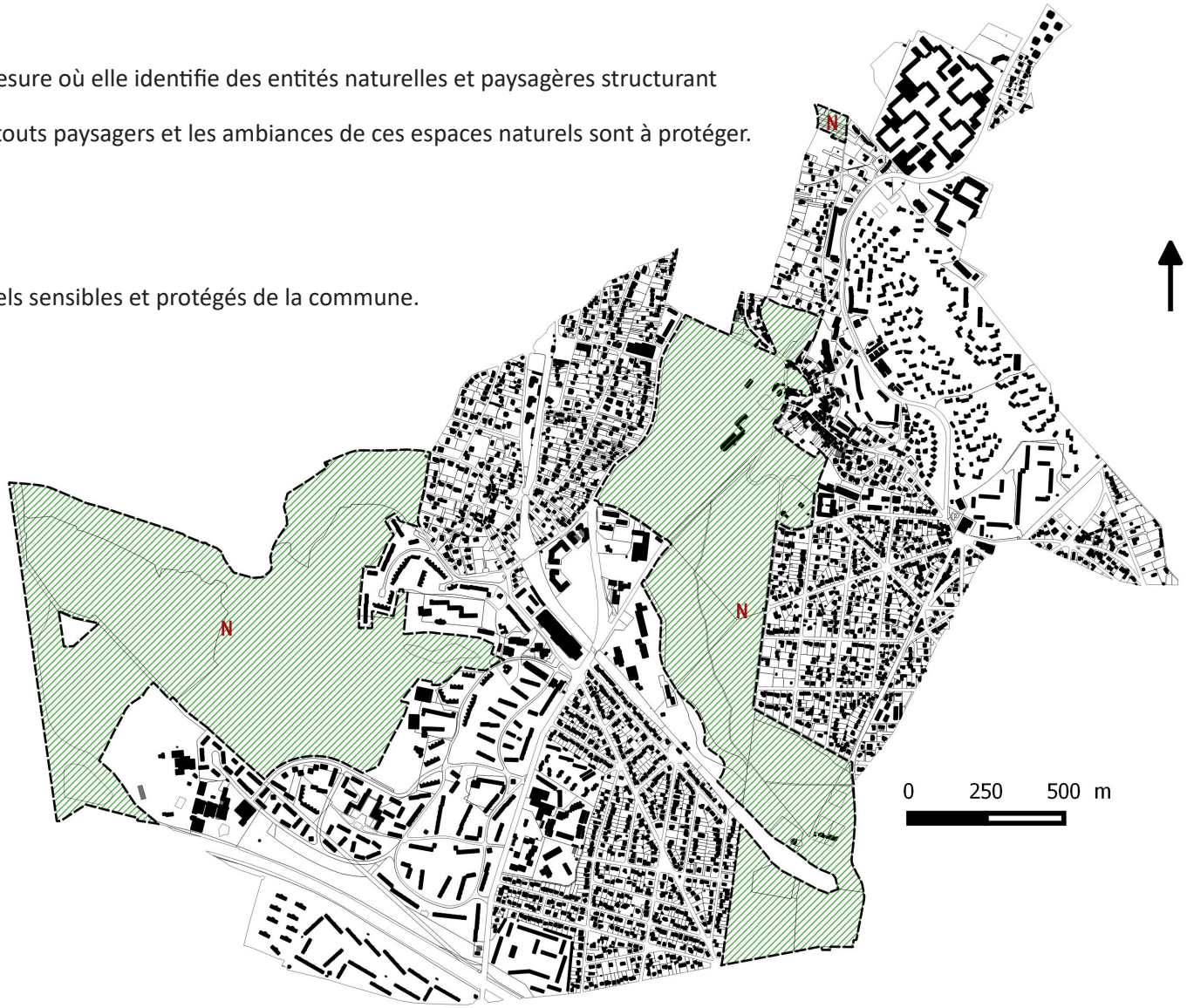
## LE SECTEUR N

### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire communal. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Il s'agit de préserver strictement les espaces naturels sensibles et protégés de la commune.




*Le secteur N du PLU*

# 3.3. PERMETTRE LES AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS DE LOISIRS



## LE SECTEUR NB

### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit du parc et des espaces verts de la Grande Terre.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le parc est préservé à travers le règlement qui n'autorise que les aménagements légers de loisir sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant et les constructions culturelles et de restauration



*Parc de la Grande Terre*



# 3.4. PERMETTRE LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS

## LE SECTEUR Ne

### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Le secteur Ne répond à un des besoins de la commune, l'agrandissement du cimetière.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement autorise strictement les équipements d'intérêt collectifs liés et nécessaires à la création d'un cimetière.






*Vue aérienne de la zone Ne*



# 3.5. PERMETTRE LES AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS DE LOISIRS ISOLÉES

## LE SECTEUR NL, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES

### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit du centre équestre situé dans la forêt de Beauregard.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement vise à pérenniser le centre équestre actuel en autorisant uniquement les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre.



*Vue aérienne du centre équestre*



# 3.6. PRÉSERVER LES PARCS SPORTIFS URBAINS

## LE SECTEUR Ns

### DESCRIPTIF DU SECTEUR

La zone Ns correspond aux équipements sportifs considérés comme étant situés en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement autorise uniquement les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux équipements sportifs dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.




*Équipements sporitfs du domaine de Beauregard*



# 4. BILAN DES SURFACES



| NOM DE LA ZONE | SUPERFICIE |
|---|---|
| *ZONES URBAINES* | |
| UA | 4,5 |
| UAa | 0,96 |
| UAb | 2,39 |
| UAc | 0,33 |
| UC | 38,06 |
| UCa | 3,72 |
| UCb | 4,29 |
| UCc | 0,87 |
| UE | 138,8 |
| UEa | 0,84 |
| UEb | 1,34 |
| UEc | 1,38 |
| UEd | 7,59 |
| UEe | 0,92 |
| UG | 36,24 |
| UGa | 44,57 |
| UGb | 44,76 |
| UGc | 12,71 |
| UGd | 18,15 |
| UGe | 2,72 |
| UL | 1,03 |
| ULa | 1,64 |
| UM | 8,67 |
| US | 2,89 |
| ***Total zones U*** | ***379,37*** |

| NOM DE LA ZONE | SUPERFICIE |
|---|---|
| *ZONE A URBANISER* | |
| **1AU** | **6,66** |
| *ZONES NATURELLES* | |
| N | 0 |
| Nb | 2,68 |
| Ne | 0,17 |
| Nl | 0,78 |
| Ns | 0 |
| ***Total zones N*** | ***3,63*** |

**D'IMPORTANTES ZONES URBAINES EXISTANTES**

Les zones Urbaines représentent 397,37 ha soit 65,33% de la superficie communale.

**AUCUNE ZONE DE DÉVELOPPEMENT SUR DES SECTEURS NATURELS**

Le secteur de requalification urbaine, le projet "Cœur de Ville" représente 1,14% de la superficie communale.

**DES SECTEURS DE PROTECTION N SUR 1/3 DE LA SUPERFICIE COMMUNALE**

Des zones Naturelles, secteur de protection participant à la préservation de la trame verte et bleu de la commune, représentent 33% de la superficie communale.

# PARTIE IV

# JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

# 1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la Commune de La Celle-Saint-Cloud, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants décrits ci-après.

## 1.1 PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Conformément à l'évolution de la législation et aux articles R*151-18 à R*151-25 du Code de l'Urbanisme, la dénomination des différentes zones a été modifiée :

| | **POS / PLU antérieur à la loi SRU et antérieur au 1er janvier 2016** | **PLU postérieur à la loi SRU** (+ loi Grenelle et ALUR) et au 1er janvier 2016 |
|---|---|---|
| **Zone urbaine** | zone U | zone U |
| **Zone à urbaniser** | zone NA | zone AU |
| **Zone agricole** | zone NC | zone A |
| **Zone naturelle et forestière** | zone ND | zone N |

Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme modifie en profondeur les articles du règlement du PLU. Par ailleurs, il supprime les articles correspondant à la superficie minimale des terrains

| COMPOSITION DU REGLEMENT AU 1er JANVIER 2016 | COMPOSITION DU REGLEMENT EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2015 |
|---|---|
| *USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS* | |
| *1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites* | *ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES* |
| *2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières* | *ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS* |
| *3 - Mixité fonctionnelle et sociale* | **NOUVEL ARTICLE** |
| *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE* | |
| *1 - Volumétrie et implantations des constructions* | *ARTICLES 9, EMPRISE AU SOL , ARTICLE 10, HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS, ARTICLE 6, 7 ET 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRITÉTÉ* |
| *2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale* | *ARTICLE 11, ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*<br>*ARTICLE 15, LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES* |
| *3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* | *ARTICLE 13, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS* |
| *4 - Stationnement* | *ARTICLE 12, STATIONNEMENT* |
| *ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX* | |
| *1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures* | *ARTICLE 3* |
| *2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques* | *ARTICLES 4, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET ARTICLE 16, LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES* |

# 1.2 LA CLARIFICATION DES DISPOSITIONS

Le règlement du présent PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin d'éviter les interprétations des dispositions.

Certains règlements de POS renvoyaient régulièrement à des articles du code de l'urbanisme. Au regard de son évolution, ces dispositions sont aujourd'hui caduques et ont donc été supprimées.

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la «surface de plancher».

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés au titre du L151-19, etc..

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions:

Annexe 1: Définitions

Annexe 2: Charte chromatique

# 1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

**Règles imposées en matière de gestion des eaux**

L'article 3.2.2. de l'ensemble des zones et secteurs précise que : *«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.*

*Toute création de surface imperméabilisée raccordée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.»*

**Règles imposées en matière de collecte des déchets ménagers**

L'article 3.1.3. de chaque zone précise les règles en matière de collecte des déchets ménagers. *"Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée."*

**Règles imposées en matière de plantation**

La préservation du caractère boisé de la commune fait partie intégrante du projet de territoire. L'article 2.3. du règlement permet l'atteinte de cet objectif.

" Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans les cas suivants :

- dans une bande de 0 - 3 m par rapport aux voies et emprises publiques,

- à l'intérieur des terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage à préserver » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

- à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Eléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable».

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

•Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales

•Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition :

-qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques

- que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales.

•La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

-limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable

-à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales."

# 2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

## 2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL





Chaque zone est présentée ci-après sous forme de tableau reprenant les autorisations et interdictions d'occupation du sol.

L'ensemble des tableaux ont cette légende commune :

| | |
|---|---|
| v | Occupations et utilisations du sol autorisées |
| v(x) | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2) |
| x | Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1) |

Les conditions d'occupations et d'utilisations du sol sont spécifiées pour chaque secteur ou par zone à côté ou à la suite des tableaux.

# LES ZONES A VOCATION RÉSIDENTIELLE

| | UA | UAc | UC | UE | UG |
|---|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | | | |
| Logement | v | v | v | v | v |
| Hébergement | v | v | v | v | v |
| **Commerce et activité de Service** | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | v(1) | x | v(4) | v(1) | v(1) |
| Restauration | v(1) | x | v(4) | v(1) | v(1) |
| Commerce de Gros | v(1) | x | v(1) | v(1) | v(1) |
| Activités de services (accueil de clientèle) | v(1) | x | v(1) | v(1) | v(1) |
| Hébergement hôtelier et touristique | v(1) | x | v(1) | v(1) | v(1) |
| Cinéma | x | x | x | v(1) | x |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou délégataires | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) |
| Établissement d'enseignement | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) |
| Établissement de santé et d'action sociale | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) | v(1) |
| Salle d'art et de spectacle | v(1) | v(1) | x | v(1) | x |
| Équipements sportifs | x | x | v(1) | v(1) | v(1) |
| Autres équipements recevant du public | v(2) | v(2) | v(2) | v(2) | v(2) |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | | | |
| | x | x | x | x | x |
| **Activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | | | |
| Industrie | x | x | x | x | x |
| Entrepôt | x | x | x | x | x |
| Bureau | v(3) | v(3) | v(3) | v(3) | v(1) v(3) |
| Centre de congrès et des expositions | x | x | x | x | x |

| | UA | UC | UE | UG |
|---|---|---|---|---|
| Autres occupations et installations | | | | |
| Construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté | x | x | x | x |
| Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation | x | x | x | x |
| Dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | x | x | x | x |
| Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2 | v(4) | v(5) | v(4) | v(4) |
| Création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs | x | x | x | x |
| Changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés. | v | v | x | v |
| Fermeture des loggias des bâtiments colelctifs de la résidence de la Nouvelle Caravelle (secteur UE). | v | v | x | v |

## UA - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) En secteurs UA, UAa, UAb sont autorisés :

Les sous-destinations des constructions sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

(2) Dans tous les secteurs sont autorisés :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m2

(3) Dans tous les secteurs sont autorisés

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m2

(4) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

## UC - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) En secteurs UC, UCc sont autorisés :

Les sous-destinations des constructions sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

(2) En secteurs UC, UCc sont autorisés:

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m2

(3) En secteurs UC, UCc sont autorisés:

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m2

(4) En secteurs UC, UCc sont autorisés:

Les commerces de détail et les activités liées à la restauration sont autorisés à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- qu'il s'agisse uniquement d'extensions des activités existantes dans la limite de 50 m2 de surface de plancher.

(5) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

## UE - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) Sont autorisés :

Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

(2) Sont autorisés :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m2

(3) Sont autorisés :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m2

(4) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

## UG - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) Sur les linéaires indiqués au plan de zonage, sont autorisés :

- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue des Puits (D173) : les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.

- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue Jean-Moulin (D 321) : les bureaux et activités tertiaires.

- Sur les parcelles suivantes du lotissement de la Châtaigneraie : Section AL : n° 79, 80, 81, 84 à 86, 89, 98, 100 à 109, 141 à 150, 315 à 320, 413 à 417, 439, 457, 458, 473, 475, 515 & 516.

Section AM : n° 30 à 33, 195 à 198, 204 à 210, 244 à 246, 268, 269, 271, 365 à 368, 378, 379, 411, 412, 418 & 420.

Les sous-destinations des constructions sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

(2) Sont autorisés :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m2

(3) Sont autorisés :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m2

(4) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Sont interdites toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

Les industries, les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle.

En secteur UAc, sont également interdites les activités commerciales et les activités de service car il s'agit d'un centre ancien dense à vocation uniquement résidentielle.

En zone UA, les sous-destinations des constructions suivantes : "*artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, bureaux*" sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m2.

- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m2

Dans les secteurs résidentiels, la destination de bureaux et d'équipements recevant du public ne sera autorisée qu'au travers d'un changement de destination afin de respecter la vocation initiale de la zone, soit l'accueil d'habitat, d'équipements et d'activités de proximité.

En zone UG, l'implantation de nouveaux commerces, activités artisanales, bureaux ou autres activités tertiaires est limitée :

- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue des Puits (D173) : les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.

- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue Jean-Moulin (D 321) : les bureaux et activités tertiaires.

- Sur les parcelles suivantes du lotissement de la Châtaigneraie : Section AL : n° 79, 80, 81, 84 à 86, 89, 98, 100 à 109, 141 à 150, 315 à 320, 413 à 417, 439, 457, 458, 473, 475, 515 & 516. Section AM : n° 30 à 33, 195 à 198, 204 à 210, 244 à 246, 268, 269, 271, 365 à 368, 378, 379, 411, 412, 418 & 420 : sont autorisés les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.

Le secteur UG est essentiellement composé d'un tissu pavillonnaire à vocation résidentielle. Les possibilités de développement d'activités ont été limitées aux axes importants (RD173, RD321) et pour le lotissement de la Chataigneraie aux places ou nœuds routiers stratégiques.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sont interdites afin de préserver l'environnement bâti et naturel.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

# LES AUTRES ZONES URBAINES

| | UL | ULa | UM | US |
|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | | |
| Logement | v(1) | v(2) | x | v(2) |
| Hébergement | x | v | x | x |
| **Commerce et activité de Service** | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | v | v | x | x |
| Restauration | v | v | x | x |
| Commerce de Gros | v | v | x | x |
| Activités de services (accueil de clientèle) | v | v | x | x |
| Hébergement hôtelier et touristique | v | v | x | x |
| Cinéma | v | v | x | x |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou délégataires | v | v | x | x |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires | x | x | v(1) | v(1) |
| Établissement d'enseignement | x | v | x | x |
| Établissement de santé et d'action sociale | v | v | x | x |
| Salle d'art et de spectacle | x | x | x | x |
| Équipements sportifs | x | x | x | x |
| Autres équipements recevant du public | x | v | x | x |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | | |
| | x | x | x | x |
| **Activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | | |
| Industrie | x | x | x | x |
| Entrepôt | v | v | x | x |
| Bureau | v | v | x | x |
| Centre de congrès et des expositions | v | v | x | x |

| | UL | UM | US |
|---|---|---|---|
| **Autres occupations et installations** | | | |
| Construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté | x | x | x |
| Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation | x | x | x |
| Dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | v | x | x |
| Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2 | v(3) | v(2) | v(3) |
| Création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs | x | x | x |
| À l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article 1.2 | v | v(3) | v |
| Changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés. | | | |

## UL - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) Dans le secteur UL sont autorisés :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissement.

(2) Dans le secteur ULa sont autorisés :

Les constructions à usage de logement destinées aux personnes âgées ou handicapées.

(3) Dans tous les secteurs :

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

## UM - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) Sont autorisés :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

(2) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

(3) A l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) et les installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## US - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

(1) Sont autorisés :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

(2) Sont autorisés :

Les logements de fonction à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux équipements sportifs et qu'ils soient intégrés au bâtiments sportifs.

(3) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

**En secteurs UL**

Il s'agit d'un secteur urbain déjà investit par des activités tertiaires et de services.

L'objectif du règlement est de ne pas contraindre des projets liés à l'implantation d'activités tertiaires et d'activités de services. Sont autorisés également les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

**En secteur ULa**

Le secteur ULa est destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements publics. Ce secteur situé sur le quartier Jonchère a une vocation mixte : accueil d'activités tertiaires, de services et les logements dédiés aux publics spécifiques.

**En zone UM**

La zone UM est réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer. Le règlement a pour objectif de ne pas contraindre les équipements liés et nécessaires à l'entretien ou l'aménagement du réseau ferré.

**En zone US**

Les équipements sportifs de la commune situés pointe Feuillaume et à Beauregard ont été classé spécifiquement car ils concentrent les équipements communaux les plus importants.

Il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et le règlement autorise tous les aménagements et constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement de ces structures.

# LA ZONE A URBANISER

| | AU |
|---|---|
| **Habitation** | |
| Logement | v |
| Hébergement | v |
| **Commerce et activité de Service** | |
| Artisanat et commerce de détail | v(1) |
| Restauration | v(1) |
| Commerce de Gros | v(1) |
| Activités de services (accueil de clientèle) | v(1) |
| Hébergement hôtelier et touristique | v(1) |
| Cinéma | v(1) |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou délégataires | v(1) |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires | v(1) |
| Établissement d'enseignement | v(1) |
| Établissement de santé et d'action sociale | v(1) |
| Salle d'art et de spectacle | v(1) |
| Équipements sportifs | v(1) |
| Autres équipements recevant du public | v(1) |
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| | x |
| **Activités des secteurs secondaires et tertiaires** | |
| Industrie | x |
| Entrepôt | x |
| Bureau | v(1) |
| Centre de congrès et des expositions | v(1) |

| | AU |
|---|---|
| **Autres occupations et installations** | |
| Construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté | x |
| Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation | x |
| Dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | x |
| Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2 | v(2) |
| Création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs | x |
| À l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article 1.2 | v |
| Changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés. | v |
| Fermeture des loggias des bâtiments colelctifs de la résidence de la Nouvelle Caravelle (secteur UE). | v |

(1) En zone AU sont autorisés au-delà de la servitude d'attente des 2 ans après l'approbation du PLU : Les sous-destinations des constructions sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

(2) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**Zone 1AU, projet "Cœur de Ville"**

Il s'agit d'une zone urbaine que la collectivité souhaite réinvestir pour atteindre un des objectifs du PADD : créer un cœur de ville vivant, multifonctionnel.

Elle est destinée à accueillir une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services, commerces…

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP rappelle les principes à respecter dans la future opération en matière de circulation, d'insertion paysagère, de fonctionnalité urbaine...

La zone est frappée par la servitude d'urbanisme d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global pendant 2 ans. L'utilisation de cet outil se justifie par la réalisation, en parallèle du PLU, d'une étude AMO. La durée de 2 ans est le temps nécessaire pour que la réflexion aboutisse à un réel projet d'ensemble cohérent et qui rayonne à l'échelle de la ville.

Ainsi, sont autorisés pendant la durée d'application de la servitude d'attente des 2 ans après l'approbation du PLU, uniquement :

- Les constructions et installations liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics
- l'extension des constructions existantes dans limite de 30m2 de surface de plancher à la date d'approbation du PLU
- les annexes dans la limite de 8m2

Au delà des 2 ans, seront autorisés toutes les constructions et installations nécessaires à la constitution d'un centre multifonctionnel :

- habitat,
- commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

De la même façon que pour les zones urbaines, les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sont interdites afin de préserver l'environnement bâti et naturel.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

| | N | Nb | Ne | Ns | Nl |
|---|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | | | |
| Logement | v(1) | x | x | x | x |
| Hébergement | x | x | x | x | x |
| **Commerce et activité de Service** | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | x | x | x | x | x |
| Restauration | x | x | x | x | x |
| Commerce de Gros | x | x | x | x | x |
| Activités de services (accueil de clientèle) | x | x | x | x | x |
| Hébergement hôtelier et touristique | x | x | x | x | x |
| Cinéma | x | x | x | x | x |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou délégataires | x | x | x | x | x |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires | v(2) | v(2) | v(2) | v(2) | v(2) |
| Établissement d'enseignement | x | x | x | x | x |
| Établissement de santé et d'action sociale | x | x | x | x | x |
| Salle d'art et de spectacle | x | x | x | x | x |
| Équipements sportifs | x | x | x | v | x |
| Autres équipements recevant du public | x | v | v | x | v |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | | | |
| Exploitation agricole | x | x | x | x | v(5) |
| Exploitation forestière | v(1) | v(1) | x | x | x |
| **Activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | | | |
| Industrie | x | x | x | x | x |
| Entrepôt | x | x | x | x | x |
| Bureau | x | x | x | x | x |
| Centre de congrès et des expositions | x | x | x | x | x |

| | N | Nb | Ne | Ns | Nl |
|---|---|---|---|---|---|
| **Autres occupations et installations** | | | | | |
| Construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté | x | x | x | x | x |
| Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation | x | x | x | x | x |
| Dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | x | x | x | x | x |
| Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2 | v(3) | v(3) | v(3) | v(3) | v(3) |
| Création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs | x | x | x | x | x |
| Changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés. | x | x | x | x | x |
| À l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article 1.2 | v(5) | v(5) | v(5) | v(5) | v(5) |

(1)

Dans le secteur N sont autorisés :

L'aménagement et des maisons forestières et à proximité la construction d'annexes nécessaires à la gestion de la forêt et la réhabilitation des maisons existantes

(2)

Dans le secteur N, Nb et Ns sont autorisés :

Les équipements liés aux réseaux

(3) Dans le secteur N, Nb et Ns sont autorisés :

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique

(4) Dans le secteur N, Nb et Ns sont autorisés :

A l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) et les équipements d'intérêt collectifs

(5) Dans le secteur Nl sont autorisés :

Les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre

Dans le secteur Nb sont autorisés :

Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant.

Dans l'ensemble de la zone Naturelle et Forestière, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les utilisations et occupations du sol.

**Le secteur N**

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels ils sont liés, les secteurs N font l'objet de règles strictes en faveur de la protection des milieux.

Ainsi, sont uniquement autorisés dans ces secteurs (et dans l'ensemble de la zone N) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ainsi, sont uniquement autorisés :

- l'aménagement des maisons forestières et à proximité la construction d'annexes nécessaires à la gestion de la forêt et la restauration des maisons existantes,

- les équipements liés aux réseaux

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

- à l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) et les équipements d'intérêt collectifs.

Les autres secteurs N répondent à des spécificités communales et autorisent des occupations et utilisations du sol liées à leur fonction stricte. Ils 'agit de pérenniser les activités existantes comprises en secteur naturel.

**Le secteur Ns** : sont uniquement autorisées les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux équipements sportifs dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU. Le secteur Ns correspond aux équipements sportifs situés au domaine de Beauregard et considérée comme étant situé en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Dans le secteur Nl, secteur situé dans la lisière des massifs boisés de plus de 100ha (disposition du SDRIF) sont également autorisés les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU. Ce Secteur de Taille et de Capacité limitées a été créé dans l'objectif de pérenniser l'activité équestre existante.

**Dans le secteur Nb**, sont également autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant.

La parc de la Grande Terre a une vocation de parc ouverte au public et dédié à un espace de détente et de loisir. Ainsi, il apparaît judicieux d'autoriser les aménagements légers de loisir.

Dans le secteur Ne sont également autorisés les équipements d'intérêt collectifs liés et nécessaire à la création d'un cimetière. Ce secteur se situe en continuité bâti (mur ancien qui assure la continuité) et est destiné à l'extension du cimetière existant.

# 2.2 LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

## L'ARTICLE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| L'article 3 permet de :<br>> Prévoir la desserte par les voies publiques ou privées<br>> Prévoir la desserte par les réseaux | |
| **Art. 3.1 \| Accès** | |
| Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.<br>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.<br>Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière.<br>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.<br>Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.<br>Accès de 3,5m en zone UA et 4m pour les autres zones résidentielles. | ▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté<br>▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public<br>▪ En zone UA, secteur plus dense l'emprise de l'accès est plus réduite que dans les autres secteurs résidentiels. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| | |
| **Art. 3.1 \| Voie de circulation** | |
| **Dans toutes les zones**<br><br>Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines.<br><br>Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 3 mètres 50 au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique. Une largeur de plate-forme de 8 mètres ou plus peut leur être imposée.<br><br>Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.<br><br>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.<br><br>**Zones UG**<br><br>Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 4 mètres au moins. | ▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et des de la collecte des ordures ménagères<br>▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs<br><br>▪ Les secteurs pavillonnaires doivent avoir des voies d'accès plus large afin de respecter un des axes du PADD : permettre une évolution douce du tissu pavillonnaire. |
| **Art. 3.1 \| Collecte des déchets ménagers** | |
| Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. | ▪ Favoriser la pratique du tri des déchets<br>▪ Préserver la qualité du cadre bâti et paysager |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| 1. Condition de desserte par les réseaux publics | |
| **Art. 3.2 \| Alimentation en eau potable** | |
| Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. | ▪ Assurer les conditions d'alimentation en eau potable pour les futures constructions. |
| **Art. 3.2 \| Assainissement - Eaux usées** | |
| Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.<br>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.<br>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. | ▪ Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale). |
| **Art. 3.2 \| Réseaux d'énergie** | |
| Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.<br>Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.<br>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages. | ▪ Assurer les conditions en desserte électrique du territoire. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **Art. 3.2 \|** Assainissement - eaux pluviales | |
| Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.<br>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.<br>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.<br>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite<br>Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha. | ▪ Limiter les ruissellements |
| **Art. 3.2 \|** Infrastructures et réseaux de communications électroniques | |
| Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.<br>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie. | ▪ Aménager le réseau à la venue de la fibre optique |
| Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.<br>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages. | ▪ Assurer la desserte en réseau électrique des constructions. |

# 2.3 LES RÈGLES COMMUNES A UN ENSEMBLE DE ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à un ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

## L'ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions inscrites dans l'article 1.3 du règlement écrit sont communes aux zones Urbaine résidentielles UA,UAa,UAb ; UC et UE.

La zone UAC est concernée uniquement par les dispositions sur la mixité fonctionnelle et la zone UG uniquement par les dispositions sur la mixité sociale.

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **Art. 1.3 \| Mixité fonctionnelle** | |
| Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage.<br>En cas d'impossibilité technique liée à la mise en accessibilité, le changement de destination en logement sera autorisé. | ▪ Répondre à un des objectif du PADD qui est de maintenir la diversité commerciale du territoire. |
| **Art. 3.1 \| Mixité sociale** | |
| Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30% au moins des logements du programme seront affectés à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). | ▪ Répondre à un des objectif du PADD qui est de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la Ville. |

## L'ARTICLE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sa rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du bourg,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Encourager l'innovation architecturale.

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **1. PRINCIPES GÉNÉRAUX** | |
| **EN SECTEUR UA,** toutes les nouvelles constructions ou aménagements des constructions existantes devront s'inspirer de la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).<br>Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur des secteurs repérés comme "ilots à protéger" doivent respecter les prescriptions définies au Chapitre n°4 du titre IV pour ce secteur au titre de l'article L151-19.<br>Les maisons et murs de clôtures en meulières doivent être conservés. | ▪ Préserver les spécificités architecturales du bourg et du hameau des Gressets |
| **POUR TOUTES LES ZONES**<br>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.<br>Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.<br>Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :<br>•L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).<br>•L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)<br>•L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc… | ▪ Respecter les codes architecturaux existants<br>▪ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **2. VOLUMES ET PROPORTIONS** | |
| 2.1. L'aspect général des constructions, y compris les annexes, doit s'harmoniser par les volumes et les proportions, la disposition et la forme des ouvertures, la modénature avec celui des constructions anciennes de La Celle Saint-Cloud.<br>Pour les annexes, les volumes différents, les matériaux hétéroclites et les surélévations artificielles sont interdits.<br>2.2. En secteur UA : si la façade sur rue d'une construction présente une longueur supérieure à 16 mètres, elle doit être divisée en segments de 6 à 12 mètres différenciés par les volumes et éventuellement par le jeu de matériaux ou des couleurs. | ▪ Respecter les volumes existants et notamment les façades plus hautes que larges. |
| **3. LES MURS** | |
| 3.1. Les différents murs d'un bâtiment, (et de ses annexes) même sans fondation, y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent offrir de bonnes garanties de conservation.<br>3.2. En secteur UA, toutes les parties apparentes des murs des constructions (même sans fondation, y compris les murs de clôtures) doivent être recouvertes d'un enduit lisse coloré dans la masse ou peint (ton pierre, beige, ocré, jaune ocré ou rosé, à l'exclusion du blanc et de toutes teintes vives) ou constituées de pierres. La brique peut être utilisée comme élément de décor.<br>3.3.Sont interdits :<br>-les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc.<br>-l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.)<br>-les matériaux inflammables,<br>-les installations de pare-vues en plastique, cannisse etc. sur les balcons, garde-corps et loggias. | ▪ Assurer une harmonie des matériaux de façade |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **4. LES TOITURES** | |
| En secteur UAb :<br><br>Les toitures, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°, doivent être couvertes de type tuiles plates de terre cuite de teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés à raison d'au moins 22 tuiles par m2.<br><br>Sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente est autorisée. Dans ce cas, l'ardoise naturelle, le zinc ou le cuivre sont autorisés.<br><br>Les toitures-terrasses sont autorisées.<br><br>Dans les secteurs UA et UAc :<br><br>- les toitures doivent être couvertes de tuiles plates type traditionnelles (80/m² environ) ou de tuiles plates type mécaniques petit moule (22/m² environ), teinte rouge nuancée à brun rouge. En façade, les débords de toitures sont égaux ou inférieurs à 30 cm, pas de débord en pignon, (les tuiles de rive sont interdites). Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.<br><br>- en cas d'impossibilité technique et sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente pourra être autorisée.<br><br>- le zinc ne peut être utilisé que sur les toitures secondaires dont la pente de toit est inférieure à 30°.<br><br>- les toitures terrasse sont interdites.<br><br>Dans tous les secteurs :<br><br>Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction. | ▪ Respecter les codes architecturaux existants sur les toitures afin de maintenir la qualité architecturale des secteurs UA |
| **POUR TOUTES LES ZONES**<br><br>La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.<br><br>Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture. Les capteurs solaires, antennes paraboliques et éoliennes devront être non visible depuis l'espace public. Les châssis de toit devront être axés sur les bais de l'étage inférieure ou sur les parties pleines maçonnées. | ▪ Favoriser une insertion paysagère des capteurs solaires. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **5. LES CLÔTURES ET MURS DE CLÔTURES** | |
| 5.1. Les types de matériaux à proscrire : clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibro-ciment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.<br><br>Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur le bâti ancien datant d'avant 1950.<br><br>5.2. Clôtures sur voies et espaces publics<br><br>Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.<br><br>Les murs pleins, présentant le même aspect que la construction (pierre ou enduit), et recouvert d'un chaperon en tuiles plates sont autorisés uniquement en secteur UA.<br><br>Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées).<br><br>La hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.<br><br>Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum. Les portes et portillons n'ont pas une largeur supérieure à 1 mètre 20, et 4 mètres pour les portails. La partie supérieure des portes, portails et portillons est horizontale et non ondulante ni biaise.<br><br>Il ne doit être créé qu'un seul portail par unité foncière.<br><br>L'unité d'aspect de l'ensemble de la rue doit être respectée. Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci doit respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine.<br><br>Les murs de clôtures en meulières doivent être conservés.<br><br>5.3. Clôtures en limites séparatives :<br><br>Les clôtures peuvent être conformes aux dispositions de l'article 5.2. ci-dessus ou constituées d'un grillage rigide doublé ou non de végétation. (Hauteur maximum 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel). | ▪ Respecter la qualité architecturale des murs existants.<br>▪ Une distinction est faite entre clôtures en limite séparative et clôture sur voies publiques car l'impact paysager n'est pas le même. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **ZONES UC** | |
| Les clôtures en façade sur rue et en limite séparative s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.<br>a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.<br>b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :<br>- hauteur maximum de 2 mètres et épaisseur minimum de 20 cm,<br>- crépi ton clair ou pierre naturelle,<br>- chaperon en tuile plate petit moule, vieillie,<br>d) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.<br>Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées).<br>Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum. Les clôtures devront être perméables à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.<br>Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.<br>3. TOITURES<br>Les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°, sont couvertes de tuiles plates de type terre cuite de teinte rouge nuancée à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés, à raison d'au moins 22/m2.<br>Les type de tuiles de grises sont autorisées.<br>Sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente est autorisée. Dans ce cas, l'ardoise naturelle, le zinc ou le cuivre sont autorisés.<br>Les toits-terrasses sont autorisés. | ▪ Faciliter l'intégration paysagère des clôtures.<br>▪ Éviter les effets "mures pleins". Faciliter la mobilité de la petite faune.<br>▪ Sécuriser la voie publique en assurant une bonne visibilité.<br>▪ Respecter les codes architecturaux existants sur les toitures |

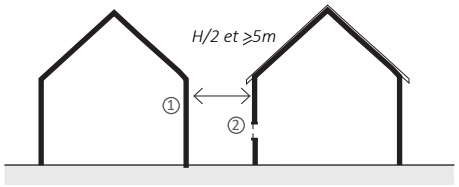
| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **ZONES UE** | |
| Les maisons et murs de clôtures en meulières devront être conservés.<br>Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.<br>a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.<br>b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :<br>*hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.<br>*crépi ton clair ou pierre naturelle,<br>*chaperon en type tuiles plates petit moule, vieillies pour la finition.<br>c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.<br>Les clôtures implantées en limite séparatives sont soumises aux mêmes règles que les clôtures en façades.<br>Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées).<br>Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum. Les clôtures devront être perméables à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle. | ▪ Faciliter l'intégration paysagère des clôtures.<br>▪ Éviter les effets "mures pleins". Faciliter la mobilité de la petite faune.<br>▪ Sécuriser la voie publique en assurant une bonne visibilité. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **ZONES UG** | |
| **L**es clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.<br>a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,<br>b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :<br>- hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,<br>- crépi ton clair ou pierre naturelle,<br>- chaperon en type tuiles plates petit moule, vieillies,<br>c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.<br>d) de même, lorsque de part et d'autre de la clôture existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.<br>Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus | ▪ Faciliter l'intégration paysagère des clôtures. |
| Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées).<br>Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum. Les clôtures devront être perméables à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle. | ▪ Éviter les effets "mures pleins". Faciliter la mobilité de la petite faune.<br>▪ Sécuriser la voie publique en assurant une bonne visibilité. |
| 3. TOITURES<br>Dans le secteur UG et dans les secteurs UGb, UGc, UGd, et UGe, sont autorisées les toitures terrasses, les toitures de type tuiles brunes à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre.<br>Dans le secteur UGa, seuls les toits-terrasses, les types tuiles brunies à raison de 22/m² au minimum et les ardoises sont autorisés. Le zinc ne peut être employé que sur les toitures secondaires et dans le cas d'impossibilité technique pour toutes les toitures dont la pente de toit est inférieure à 30°.<br>Les type de tuiles de grises sont autorisées. | ▪ Respecter les codes architecturaux existants sur les toitures |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** | |
| **ZONES UL,** UM et US ET N | |
| Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.<br>a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,<br>b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :<br>- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm<br>- crépi ton clair ou pierre naturelle<br>- chaperon en tuiles plates petit moule, vieillies.<br>Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus. | ▪ Permettre des clôtures hautes pour les secteurs spécifiques.<br>▪ Imposer une certaine qualité pour les murs pleins. |
| ZONE UM et US ET N<br>- une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter. | ▪ Favoriser l'insertion paysagère des zones naturelles, sportives et liées au réseau ferré. |

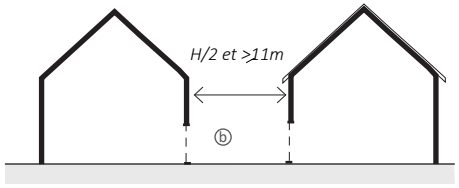
| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** | |
| **ZONES UA, UC, UE, UG, UL, UM et US** | |
| **Pour les zones UA, UC, UE et UG**<br>Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :<br>a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux bâtiments correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.<br>b) Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m2 (excepté portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.<br>c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m2 (excepté portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres.<br>d) Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garage, …) est ramenée à 3m. | Les distances minimales entres les bâtiments ont été prescrites par rapport à une largeur de baie afin de limiter les vis-à-vis et les éventuels conflits d'usage. |
| **Pour les zones UA**<br>A) et D) idem ,B) distance de 8m, C) distance de 6.50 m | Les distances entres deux constructions en zones UA sont plus restreintes au regard de la densité urbaine plus forte. |
| **Zones N**<br>Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre elles est de 10 mètres. | La distance entre deux bâtiments en zones N est plus importante du fait du caractère peu bâti. |

**a) Premier cas de figure**



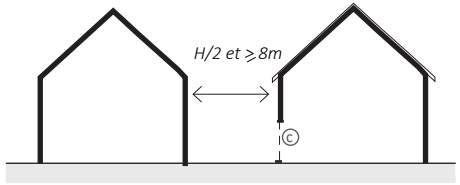

① *Absence de baie*
*ou*
② *baie inférieure égale à 0,30m2*

**b) Deuxième cas de figure**



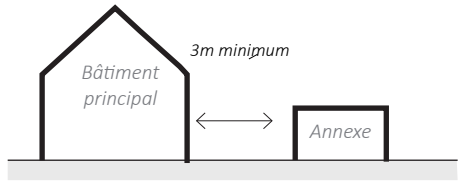

ⓑ *Baies en vis-à vis supérieures à 0,30m2*

**c) Troisième cas de figure**




ⓒ *une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m2*

**d) Quatrième cas de figure**




ⓒ *une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m2*

# 2.4 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

## LA ZONE UA

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | | **ZONE UA** | |
| **ARTICLE UA 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS** | **EMPRISE AU SOL** | Pour UA et UAc : 100 % pour les premiers 200 m², 70 % pour les 300 m² suivants, 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.<br>UAa : 75% maximum. UAb : 50% maximum. | L'emprise au sol dégressive se traduit par le tissu existant constitué en lanière dégageant à l'arrière de la construction un jardin. La construction est édifiée en limite d'emprise publique. |
| | **HAUTEUR** | UA et UAc : 8 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage<br>UAa : 9m à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage<br>UAb : 11m maximum | Les hauteurs traduisent une réalité de terrain et permettent de maintenir les gabarits de ce secteur. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | Pour les secteurs UA et UAc : au-delà des 200 premiers m2 de l'unité foncière, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.<br><br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | La règle permet de calculer la superficie minimale de pleine terre en dehors du bâti, sur le terrain nu et de prendre en compte la particularité du tissu en lanière. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIE** | A l'alignement ou à 5 mètres (sous secteurs) | La zone UA permet l'alignement ou le recul (à 5m minimum) dans un souci de conservation des rythmes et formes bâties diversifiées. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** *(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :<br>En zone UA en secteur UAa sur les parcelles AP n° 1, 2, 3, 340 & 341 ainsi qu'en secteur UAb les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 20 m. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions précisées ci-après. Implantation par rapport aux limites des autres voies :<br>H/2 > 2.5m; 4m si les ouvertures sont supérieures à 0,30m2 | Le tissu parcellaire en lanière justifie la règle des 20m de profondeur à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent se mettre en limite séparative. On préserve ici la densité des constructions plus importantes en limite des espaces publics. |

# LA ZONE UC

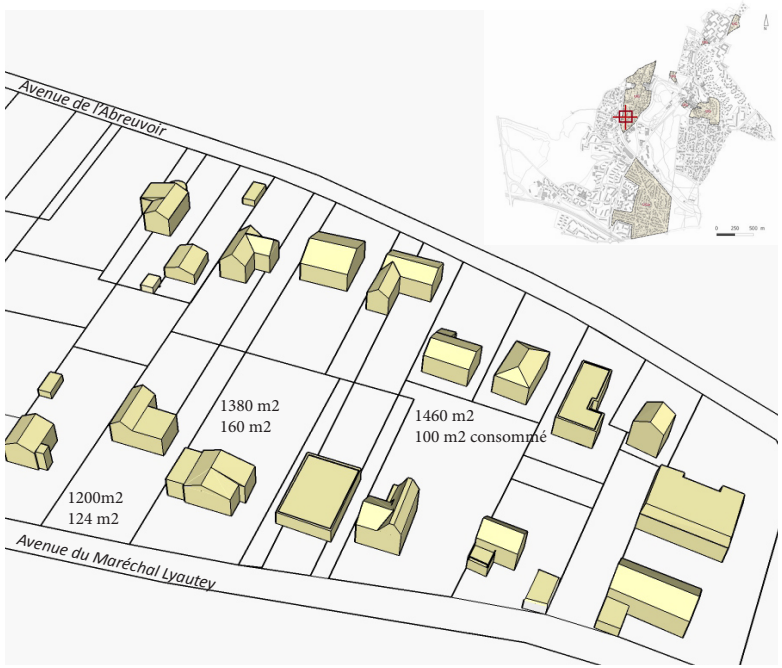
| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | | **ZONE UC** | |
| **ARTICLE UC 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS** | EMPRISE AU SOL | UC, UCa, UCb : 30 % de la superficie du terrain<br>UCc : 20 % | Le secteur UC est représenté par les copropriétés horizontales établies pour la plupart au sein d'un grand parc ou dans un écrin de verdure. L'emprise au sol du PLU laisse une possibilité d'évolution du quartier en cohérence avec l'environnement immédiat. |
| | HAUTEUR | UC, UCa et UCb et UCd : 10m au faîtage<br>UCc : 12m au faîtage. | Les secteurs UC, mis à part UCc sont marqués par des maisons de type R+1+C.<br>Le secteur UCc abrite aujourd'hui une pépinière. Une hauteur plus importante permet plus de souplesse pour l'évolution du secteur. |
| | RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES<br>*(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5 mètres<br><br>H/2 > 2.5m = 5m si les ouvertures sont inférieures à 0,30m2<br>Si les 2 bâtiments comportent des baies en vis-à-vis : 11m minimum | Ces règles respectent l'implantation actuelles des constructions existantes. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | 25 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable.<br><br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Le pourcentage d'espace imperméabilisé maximal permet de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.<br>Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |

# LA ZONE UE

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | | ZONE UE | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | EMPRISE AU SOL | 30%<br>UEe : 60% | Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. |
| | HAUTEUR | En secteurs UE, UEa et UEc : 12 mètres au faîtage maximum.<br>En secteur UE, uniquement pour le domaine de Beauregard : pour les constructions existantes, aucun dépassement de hauteur de la construction n'est autorisé.<br>En secteur UEb : 15m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne peut dépasser 12m au faîtage.<br>En secteur UEd, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au faîtage et 6m à l'égout de toit.<br>En secteur UEe, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres. | Les hauteurs fixées respectent les hauteurs existantes dans ces secteurs déjà urbanisés.<br>Le secteur UEd correspond aux pavillons du Domaine de Beauregard dont la volonté est de préserver leurs spécificités, leur gabarits et notamment la hauteur (R+1). |
| | RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES<br>*(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5 mètres / UEb : Recul de 3 mètres min.<br><br>H/2 > 2.5m = 5m si les ouvertures sont inférieures à 0,30m2<br>Si les 2 bâtiments comportent des baies en vis-à-vis : 11m minimum<br>UEb : bande 10m / rue des étangs : soit en limite soit à 5 m | L'implantation générale des bâtiment se fait en retrait d'alignement.<br><br>Le PLU réglemente les vis-à-vis pour limiter les problèmes de co-visibilité. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | 25 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable<br>UEe : 30 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable.<br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Le pourcentage d'espace imperméabilisé maximal permet de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.<br>Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |

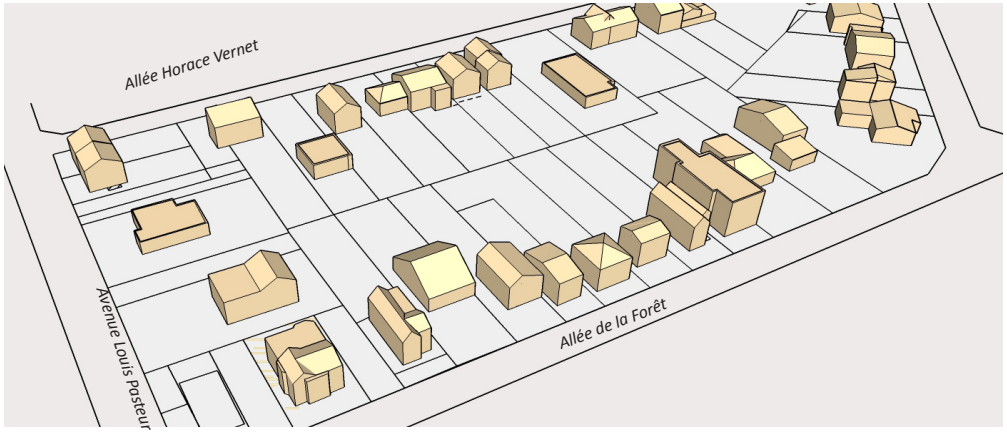
# LA ZONE UG

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | ZONE UG | | |
| ARTICLE UG 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | EMPRISE AU SOL | UG : 18%<br>UGa : 20%<br>UGb et UGd : 15%<br>UGc : 12%<br>UGe : 25%<br>(Pointe Feuillaume) | L'emprise au sol a été calculée à partir du parcellaire type existant sur les différents quartiers et répond à l'objectif du PADD de permettre une évolution douce des tissus pavillonnaires.<br>Le secteur UGa de la Chataigneraie présente une parcellaire plus dense que sur les autres secteurs pavillonnaires (parcelle type de 500 m2 en moyenne) ce qui justifie une emprise au sol légèrement supérieure.<br>Les secteurs UGb et UGd sont des quartiers peu dense, situés dans un environnement boisé. L'emprise au sol de 15%, couplée avec la superficie de pleine terre permet de conserver le cadre naturel environnant.<br>UG est un quartier dont la typologie est intermédiaire entre UGa et UGd. La volonté a été de coller le plus possible à la réalité de terrain afin de répondre à l'objectif du PADD : permettre une évolution de ces quartiers en prenant compte leur environnement boisé et la qualité du cadre de vie actuelle.<br>Le secteur UGc, colline des Impressionnistes est dans le site classé du Coteau de la Jonchère. Il s'agit d'un secteur patrimonial et paysager préservé. Par ailleurs, la topographie accentuée justifie l'emprise au sol faible des parcelles (parcelle type 2000m2 en moyenne).<br>Le secteur UGe possède une emprise au sol moyenne de 0.24; Ainsi, pour correspondre le plus possible à la réalité du tissu existant, l'emprise au sol fixée est de 0.25 par rapport à l'unité foncière. |




*Secteur des Gressets - UG*

*Secteur de la Chataigneraie - UGa*



# LA ZONE UG (SUITE)

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | | ZONE UG | |
| ARTICLE UG 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | COEFFICIENT DE PLEINE TERRE<br>UGa : 50%<br>UG et UGb : 55%<br>UGc : 70 %<br>UGd : 60 %<br>UGe : 50 %<br><br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Le coefficient de pleine terre a été calculé en fonction de la réalité de terrain et en tenant compte de l'objectif du PADD : permettre une évolution douce du tissu pavillonnaire et préserver l'environnement boisé des quartiers.<br><br>Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |
| | HAUTEUR | 6,5m à l'égout du toit<br>9m au faîtage<br>7m pour les brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses<br>Majoration de l'acrotère de 0,50cm dans le cas de panneaux solaires. | Le secteur pavillonnaire UG correspond à des gabarits de constructions de type R+1+C.<br>La majoration permise pour les panneaux solaires facilitent leur intégration. |
| | RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES<br>*(Résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres, sauf si une servitude particulière est indiquée sur le plan d'occupation des sols ...<br><br>En secteur UGa : les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions existantes. | Le tissu bâti de la zone UG est composé essentiellement de maisons pavillonnaires en recul par rapport aux limites séparatvies.<br>Le secteur UGa, du quartier de la Chataigneraie, possède une trame bâtie particulière : la majorité des constructions sont à l'alignement des constructions voisines. Afin de préserver cette spécificité, la règle ci-contre a été retenue. |

# LA ZONE UL



| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | ZONE UL | | |
| ARTICLE UL 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | **EMPRISE AU SOL** | 50 % maximum de la superficie du terrain | L'emprise au sol a été réglementée de façon à dégager des espaces de respiration du bâti. |
| | **HAUTEUR** | UL : 12 m maximum<br>ULa : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cote 135,5, soit 16 mètres au point le plus bas du terrain. | Il s'agit de prendre en compte la réalité de terrain pour la zone UL, secteur dont les constructions en dépassent pas 12m.<br>Dans le secteur ULa, la volonté est de s'adapter à la topographie du site. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES** *(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5m minimum des voies et emprises publiques<br>Limites séparatives : H/2 > 2.5m - 5,5m si les ouvertures sont supérieures à 0,30m2<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : 5m en l'absence de vis-à-vis et 11 m en présence de vis-à-vis | Le règlement prend en compte le phénomène de vis-à-vis et anticipe sur les gênes éventuelles occasionnées. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | En secteur ULa, une haie composée d'arbustes à feuillage persistant doit être plantée en limite sud du terrain.<br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Cette disposition participe à l'intégration paysagère de la future opération au site existant.<br><br>Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |

# LA ZONE US

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | ZONE US | | |
| **ARTICLE UL 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS** | **EMPRISE AU SOL** | 30 % maximum de la superficie du terrain | L'emprise au sol a été réglementée de façon à dégager des espaces de respiration du bâti. |
| | **HAUTEUR** | Non réglementé. | Les équipements sportifs peuvent avoir des infrastructures correspondant à des normes particulières. La non réglementation permet plus de souplesse. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES** *(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5m minimum des voies et emprises publiques | Le recul des constructions prend en compte un éventuel stationnement à ménager à l'avant de la construction. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre au moins par 80 m² (soit pour 4 emplacements véhicules).<br>Des écrans de verdure doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1.000 m².<br>Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Cette disposition participe à l'intégration paysagère de la future opération au site existant.<br><br>Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |

# LA ZONE UM

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | ZONE UM | | |
| **ARTICLE UL 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS** | **EMPRISE AU SOL** | 50 % maximum de la superficie du terrain | L'emprise au sol a été réglementée de façon à dégager des espaces de respiration du bâti. La zone est comprise dans la lisière du massif boisé de plus de 100ha. |
| | **HAUTEUR** | 13 m maximum | Il s'agit de prendre en compte les besoins éventuels liés et nécessaires à l'entretien ou la rénovation du patrimoine ferroviaire. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES** *(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5m minimum des voies et emprises publiques<br>Limites séparatives : H/2 > 2.5m - 5,5m si les ouvertures sont supérieures à 0,30m2<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : 5m en l'absence de vis-à-vis et 11 m en présence de vis-à-vis. | Le règlement prend en compte le phénomène de vis-à-vis et anticipe sur les gênes éventuelles occasionnées. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre au moins par 100 m² (soit pour 4 emplacements véhicules).<br>Des écrans de verdure doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1.000 m². | Cette disposition participe à l'intégration paysagère de la future opération au site existant. |

# LA ZONE 1AU

Les règles relatives à la volumétrie et les implantations des constructions sont les suivantes en 1AU : les constructions doivent respecter les principes définis par l' Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Par ailleurs, sur ce secteur, le projet Cœur de Ville fait l'objet d'une étude AMO qui va participer à la définition précise de la programmation urbaine. L'absence de règle traduit cette volonté de souplesse par rapport au projet futur, en cours de réflexion.

# LA ZONE N





| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| | ZONE UM | | |
| ARTICLE UL 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | **EMPRISE AU SOL** | Non réglementé. | L'emprise au sol a été réglementée de façon à dégager des espaces de respiration du bâti. La zone est comprise dans la lisière du massif boisé de plus de 100ha. |
| | **HAUTEUR** | 12 m maximum en secteur N et Ns | Il s'agit de limiter la hauteur des extensions des constructions existantes afin de préserver le secteur naturel environnant. |
| | **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES** *(résumé de la règle, se reporter au règlement pour la règle exhaustive)* | Recul de 5m minimum des voies et emprises publiques<br>Limites séparatives : H/2 > 5m - Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est de 10 mètres. | Le règlement prend en compte le phénomène de vis-à-vis et anticipe sur les gênes éventuelles occasionnées. |
| | **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | Prescriptions en faveur du maintien des arbres. | Il s'agit de préserver le caractère boisé du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |

# PARTIE V

# JUSTIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un des 3 axes du PADD, projet communal, est consacré au projet «cœur de ville». En effet, un des enjeux du PLU est de développer un cœur de ville contemporain et fédérateur dans ses usages et ses fonctions. Le projet «cœur de ville» traduit la volonté communale de faire de la centralité historique et géographique un lieu de vie utilisé par tous.

## Localisation du site

Situé entre deux routes départementales, le site de l'Hôtel de ville de La Celle Saint-Cloud n'offre actuellement que des services administratifs. Son emplacement et son potentiel foncier autorisent et justifient la mise en œuvre d'un programme de valorisation de l'espace et des équipements : Des fonctions complémentaires, des logements, des activités économiques pourraient en effet utilement y être implantées

Aussi, la ville disposant de terrains, aujourd'hui inutilisés, autour de ce centre administratif, elle souhaite les mobiliser pour créer un véritable « Cœur de Ville » au caractère contemporain, offrant, à travers une architecture de qualité, des activités plurielles mixant les vocations, habitat, loisirs, services et activités, culturelle et administrative.

Le périmètre foncier d'intervention représente une surface d'environ 50.000 m2 située aux abords de l'hôtel de ville entre les RD 128 et 321 et la rue Mesureur. Il bénéficie d'une situation privilégiée, en bordure de la forêt de Fausses Reposes et du parc municipal de la Grande Terre, à proximité de la gare SNCF (Ligne L) et de la gare routière.

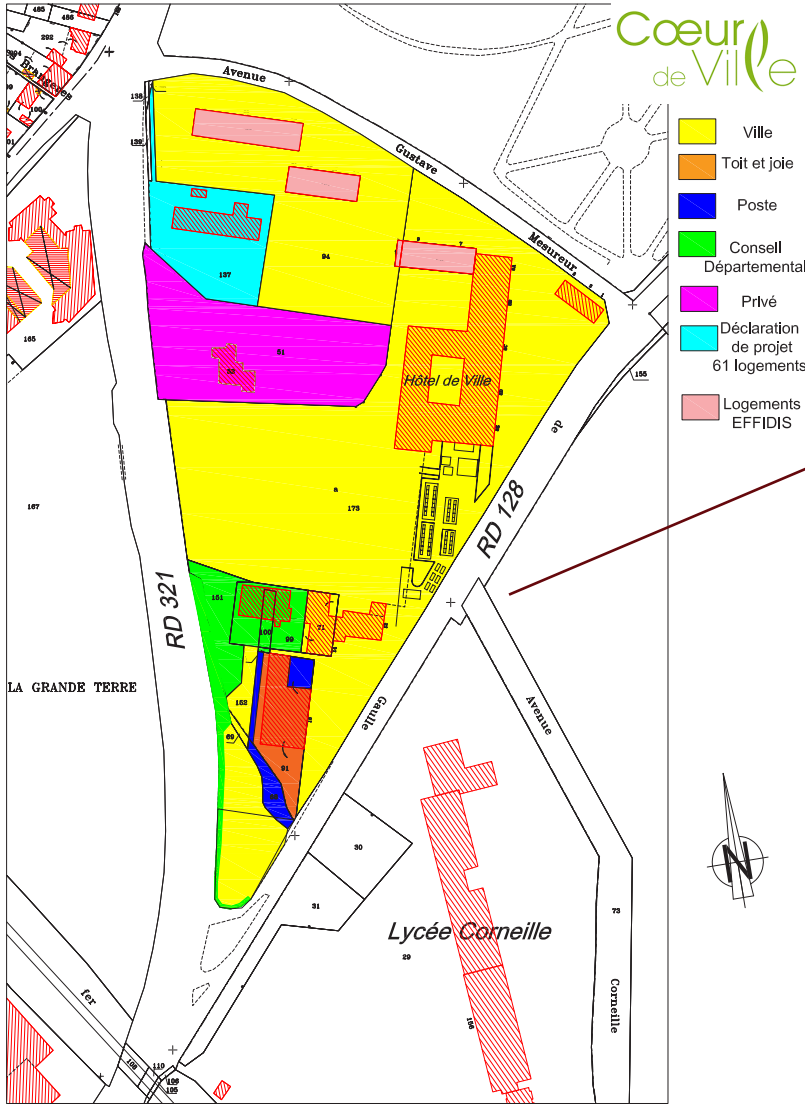
Il inclut la présence de bâtiments existants pour lesquels il conviendra de tenir compte du maintien des activités exercées.

## La définition du «préprogramme» d'aménagement

La ville souhaite s'adjoindre une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de mener à bien un projet d'aménagement sur le périmètre.

Des études préliminaires ont été menées par la ville conduisant à la définition d'un « Préprogramme » d'aménagement du site comprenant notamment :

- Une place publique ouvrant sur l'environnement boisé,
- Une médiathèque,
- Des salles polyvalentes ou de réunion,
- Une crèche permettant d'augmenter l'offre du secteur,
- Un parking public souterrain,
- Des logements,
- Une résidence-logements avec services,
- Des commerces/activités /entreprises dont une offre de restauration (type brasserie par ex), venant en complément de l'offre commerciale existant à proximité.
- Des espaces verts et des cheminements internes soignés,
- Des liaisons douces vers la Gare, le Parc de la Grande Terre et le pôle commercial du Jumelage,
- L'apaisement de la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet et la reconfiguration des intersections.




*Foncier du site Coeur de Ville ( source communale)*



*Localisation du projet Coeur de Ville*

La commune a lancé un marché qui porte sur une mission d'Assistance globale à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), administrative, financière et technique, pour permettre au maître d'ouvrage de mener à bien le projet d'aménagement du cœur de ville.

La mission se déroulera en trois phases distinctes:

- Une étude de faisabilité permettant d'arbitrer entre trois scénarios possibles d'aménagement se différenciant principalement par le dimensionnement du projet (nombre de logements à réaliser, importance des surfaces à consacrer aux activités, commerces et services, et dimensionnement des équipements publics) : un scénario plus « résidentiel », un scénario plus « urbain » et un scénario intermédiaire,

- Une phase d'élaboration du programme définitif correspondant au scénario retenu à l'issue de l'étude de faisabilité,

- Une phase d'assistance au montage et au lancement du projet.

Ainsi la démarche d'élaboration du projet d'aménagement, incluant les étapes de concertation nécessaires, est tout aussi importante, que l'assistance apportée pour sa réalisation.

# OAP COEUR DE VILLE

*Superficie totale du site :* ~ 5 hectares

» Le projet Cœur de ville est précisé à travers une OAP et son emprise fait l'objet d'un périmètre de servitude en attente d'un projet d'aménagement global au titre du L123-2 a du Code de l'urbanisme.
» La ville s'attachera à respecter 30% logements sociaux sur le quartier cœur de ville.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES

Prendre en compte le relief dans les aménagements futurs

Cône de vue sur l'environnement boisé à préserver (position indicative)

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à un usage mixte en matière de fonctions (logements, logements spécifiques, services publics, espaces publics et récréatifs, activités commerciales et économiques, etc.)

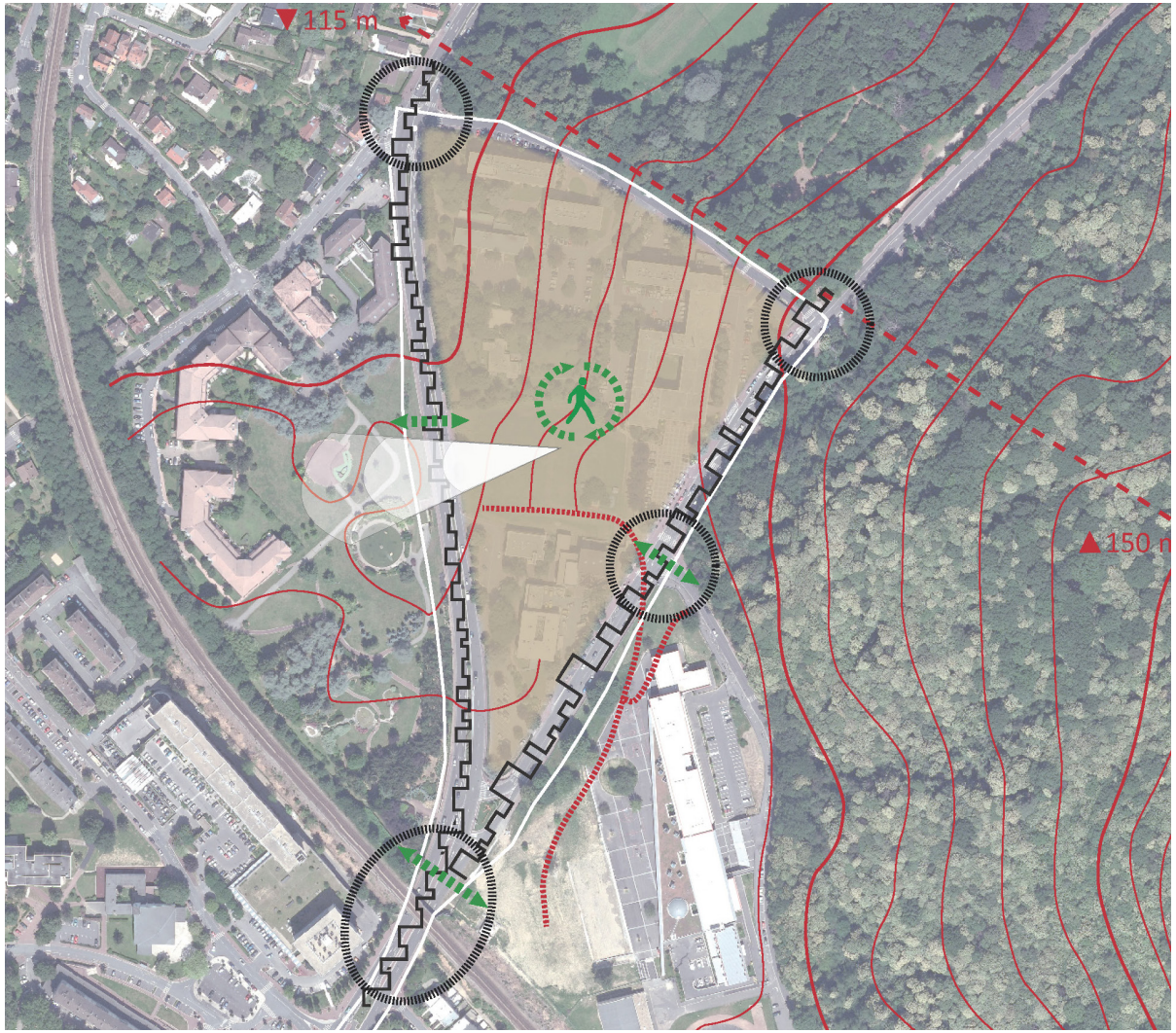
## ORIENTATIONS LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX MOBILITÉS

Liaisons douces à créer (positions indicatives)

Cheminements internes à créer

Intersections à reconfigurer

Départementales à aménager pour apaiser la circulation



# OPÉRATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE (OAP) :
# ACCOMPAGNER LA CRÉATION D'UN COEUR DE VILLE MUTLIFONCTIONNEL ET NOVATEUR

## DESCRIPTION DU PROJET URBAIN

- La ville s'attachera à respecter 30% de logements sociaux sur le quartier cœur de ville.
- L'opération d'aménagement comprendra un programme de logements compris entre 250 et 350 logements environ. Cette programmation devra être affinée en cohérence avec l'étude d'AMO en cours.

- Créer un véritable « Cœur de Ville » au caractère contemporain, offrant, à travers une architecture de qualité, des activités plurielles mixant les vocations : habitat, loisirs, services et activités économiques, culturelles et administratives.

- Offrir un nouvel équipement ayant un rayonnement à l'échelle communale (médiathèque).

- Tenir compte du maintien des activités exercées initialement sur le site : des salles polyvalentes ou de réunion, une crèche permettant d'augmenter l'offre du secteur, un espace médico-social.

- Phaser le développement du projet urbain afin de répondre aux besoins en logement dans le temps long du PLU et d'anticiper le cycle de vie de la future opération.

- Participer activement à la diversification des logements au travers des nouvelles opérations.

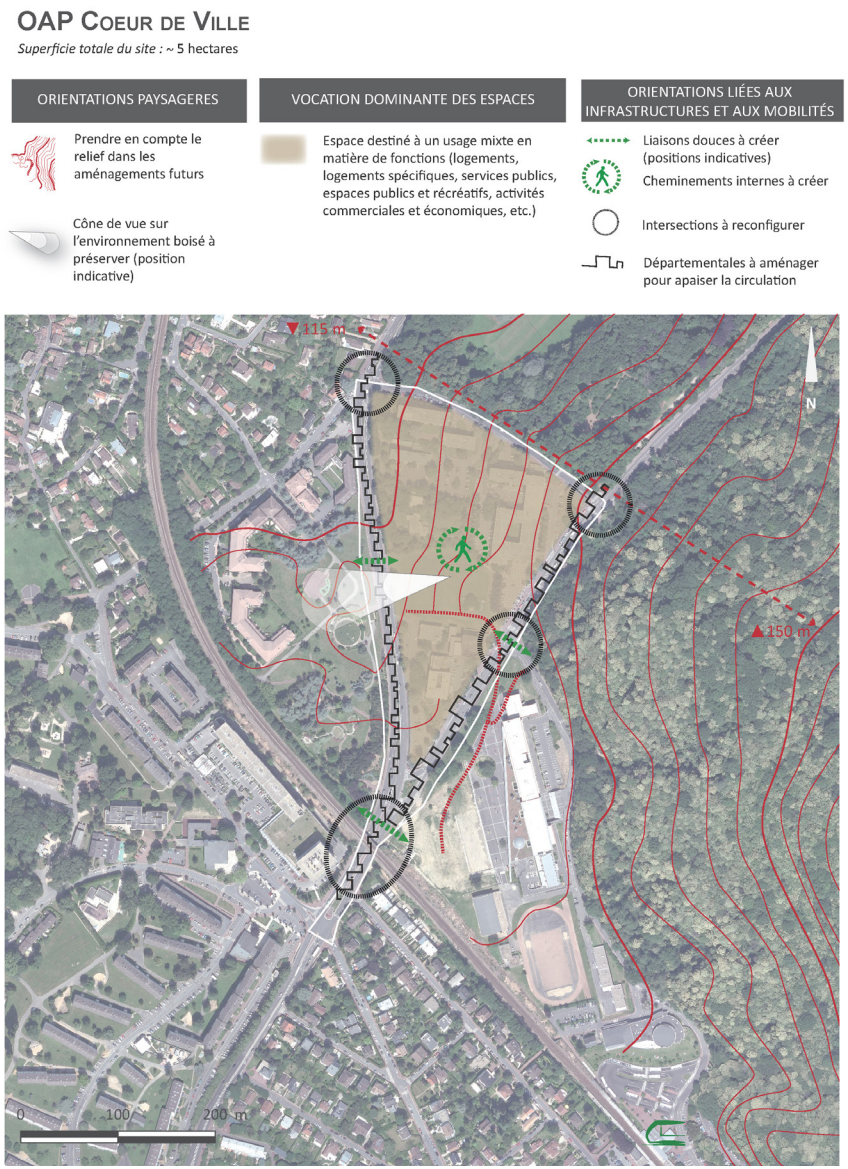
- Concevoir un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les dimensions paysagères, environnementale et patrimoniale du site.

- Garantir une architecture de qualité et prévoir des espaces verts et des cheminements internes soignés.

- Développer une offre de logement spécifique au travers d'une résidence-logements avec services.

- Déployer des commerces, activités et entreprises dont une offre de restauration, venant en complément de l'offre commerciale existant à proximité.

- Répondre aux besoins en stationnement du secteur par la réalisation d'un stationnement public souterrain.



# PARTIE VI

# LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS

# 1. LES ÉLÉMENTS LIÉS AUX PROJETS COMMUNAUX

## 1.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU sont décrits ci-après.

| N° de l'emplacement réservé | Objet | Superficie | Bénéficiaire | Orientations du PADD | Rappel du code de l'urbanisme |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Extension du cimetière | 1723 m2 | Commune | Répondre aux besoins en équipements | L 151-41 2° : " Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : ... 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier " |
| 2 | Création d'un parking équipé de bornes électriques | 208 m2 | Commune | Réserver des stationnements permettant d'être équipés de bornes électriques pour les véhicules électriques | |
| 3 | Unité de ventilation et accès de secours du Butard | 12 871 m2 | Etat | Installations annexes de l'A86 | |
| 4 | Accès de secours Bois de la Celle | 11502 m2 | Etat | | |
| 5 | Unité de ventilation et accès de secours A13/N186 | 14088 m2 | Etat | | |
| 6 | Projections phoniques le long de l'autoroute A13 | 20009 m2 | Etat | | |
| 7 | Accès de secours place Berthet | 737 m2 | Etat | | |

*Emplacements réservés du PLU*






*Emplacement réservé N° : 1*

*Bénéficiaire : Commune*

*Superficie :1723 m2*

*Justification du projet : L'emplacement réservé a pour objet de permettre l'extension du cimetière.*

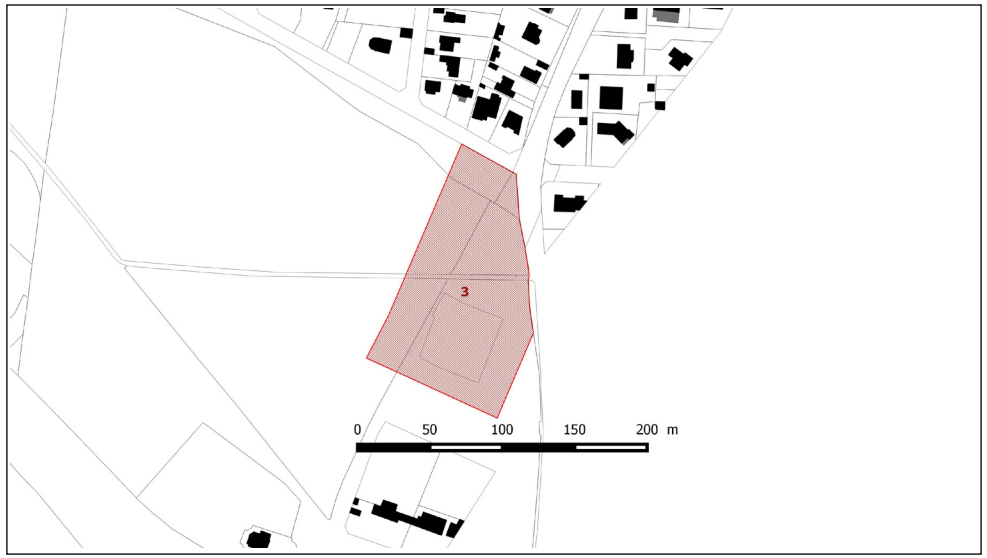



*Emplacement réservé N° : 2*

*Bénéficiaire : Commune*

*Superficie : 208 m2*

*Justification du projet : il s'agit d'un projet d'intérêt général qui concerne la création d'un parking équipé de bornes électriques.*

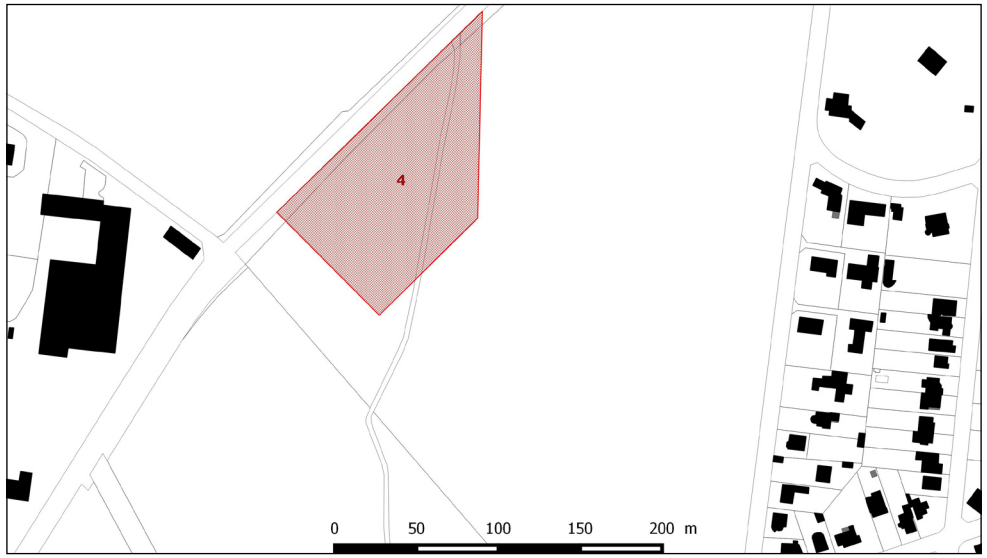



*Emplacement réservé N° : 3*

*Bénéficiaire : Etat*

*Superficie :12871 m2*

*Justification du projet : installation annexe de l'A86 : u*nité de ventilation et accès de secours du Butard

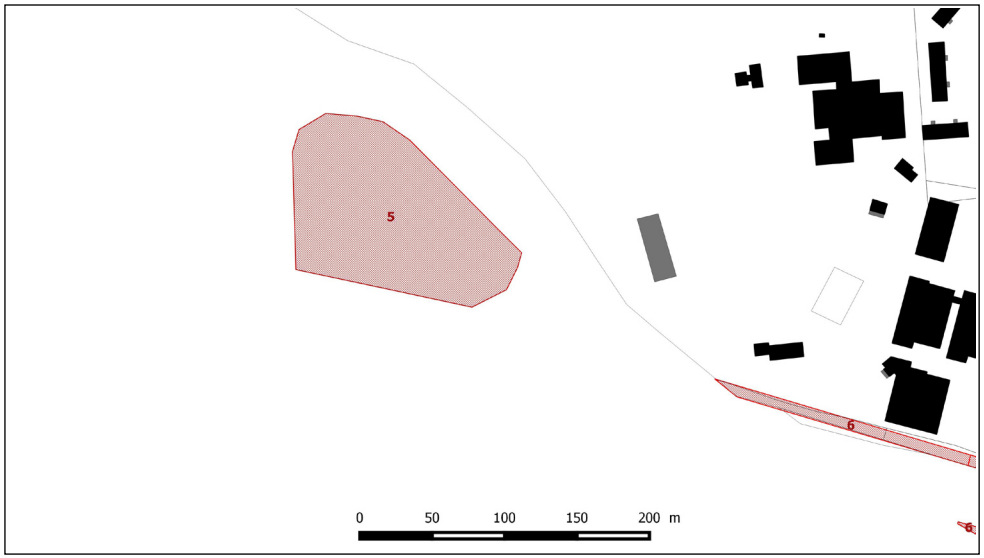



*Emplacement réservé N° : 4*

*Bénéficiaire : Etat*

*Superficie : 11502 m2*

*Justification du projet : installation annexe de l'A86 : Il s'agit d'un accès de secours Bois de la Celle*

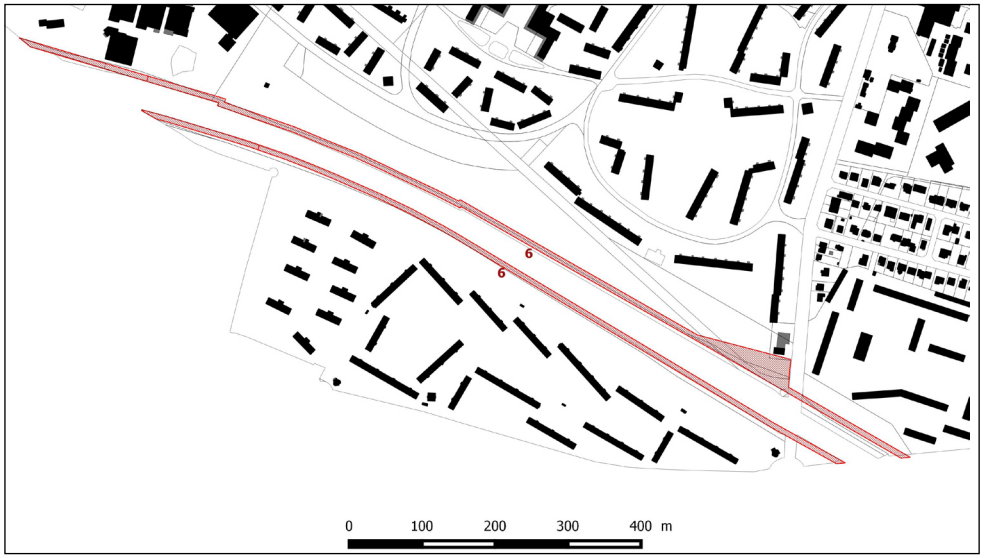



*Emplacement réservé N° : 5*

*Bénéficiaire : Etat*

*Superficie :14088 m2*

*Justification du projet : installation annexe de l'A86 : unité de ventilation et accès de secours A13/N186.*

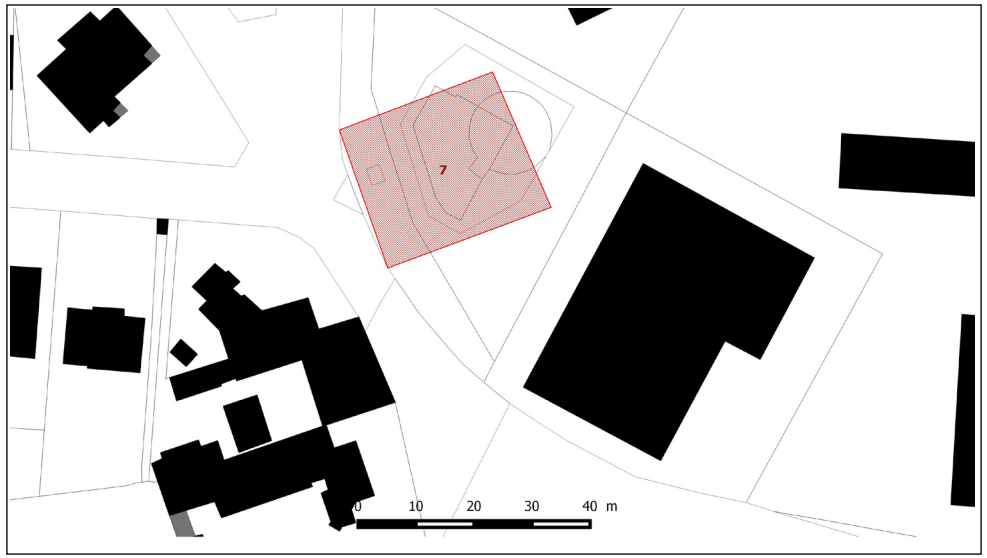



*Emplacement réservé N° : 6*

*Bénéficiaire : Etat*

*Superficie : 20009 m2*

*Justification du projet : installation annexe de l'A86 : Projections phoniques le long de l'autoroute A13.*




*Emplacement réservé N° : 7*

*Bénéficiaire : Etat*

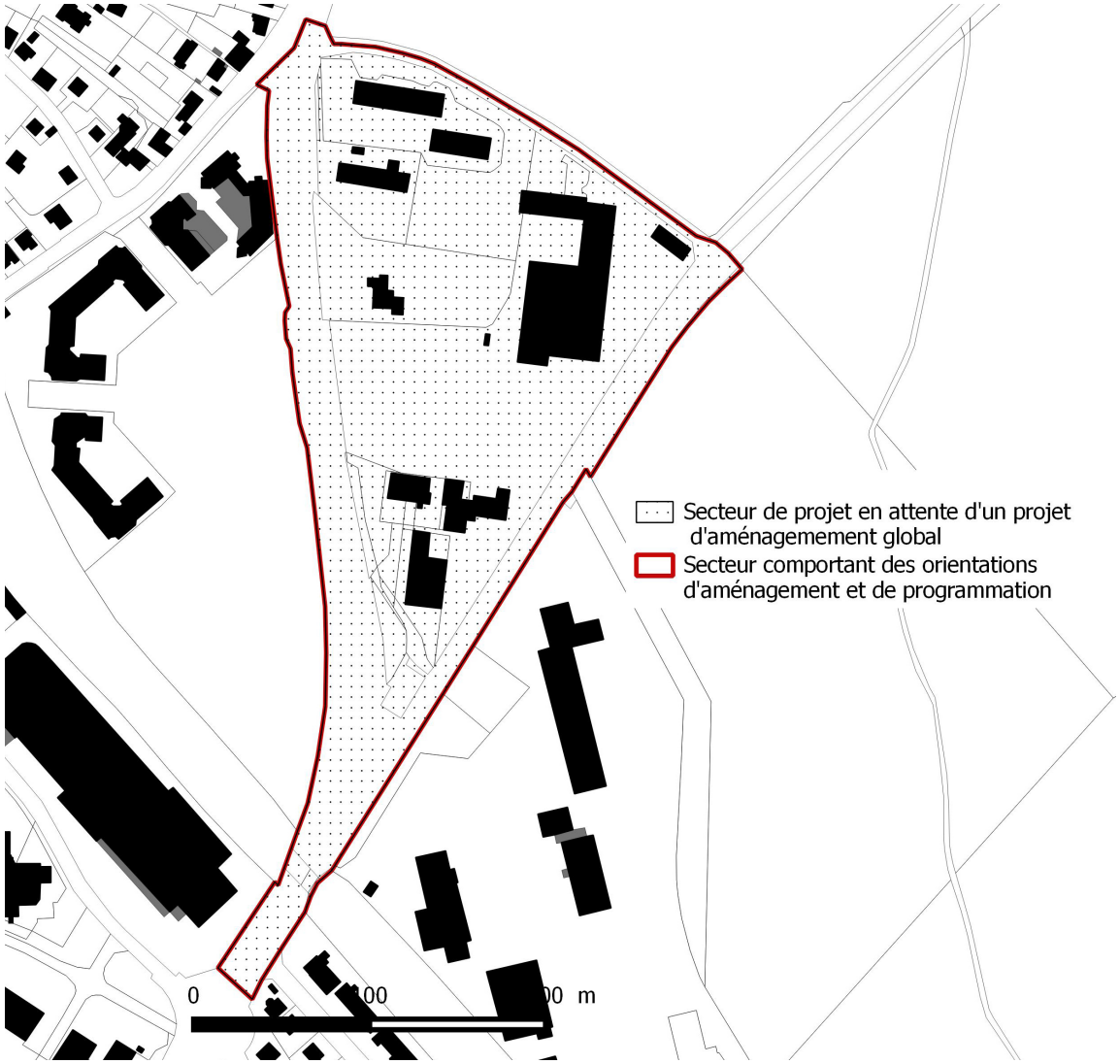
*Superficie :737 m2*

*Justification du projet : installation annexe de l'A86 : Il s'agit d'un accès de secours place Berthet.*

# 1.2 LA SERVITUDE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Le PLU fixe au règlement une servitude d'attente de projet de 2 ans. Il s'agit de finaliser la réflexion et la programmation sur ce secteur grâce à la mission AMO lancée par la commune.

En attendant ces études préalables de définition du projet, seuls les travaux liés aux réseaux et infrastructures seront autorisés.




*Extrait du PLU - Projet Cœur de ville*

# 2. LES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE



Le PADD insiste dans son axe 1 sur " la protection et la valorisation de la trame naturelle de la commune afin de préserver la qualité de vie.

La préservation de la trame naturelle se traduit par la protection des espaces boisés classés ou par les éléments végétaux ou non bâtis.

## 2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

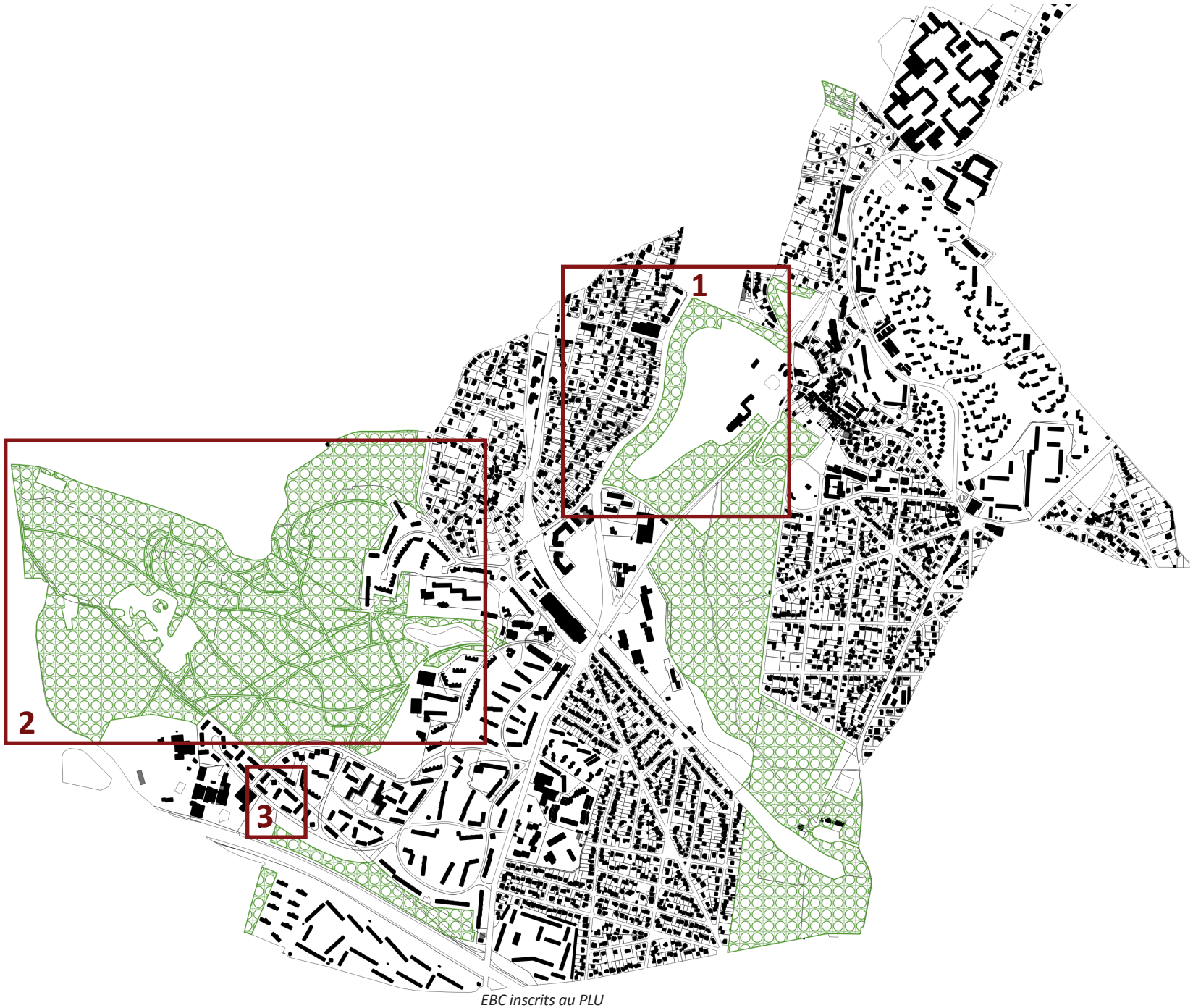
L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

Les EBC du POS ont été maintenus dans leur grande majorité. Afin de prendre en compte au mieux la réalité de terrain, voici les principales évolutions des EBC :

1- la limite des EBC du château de la Celle a été modifiée afin de suivre la limite de la lisière du massif boisé de plus de 100ha pour plus de cohérence

2- au Domaine de Beauregard, les allées du boisement ont été détourées, la servitude I4 a été prise en compte et seule les zones de clairières ne sont pas classées en EBC

3- diminution de l'EBC avenue Maurice de Hirsch




*EBC inscrits au PLU*

## 1 - Modification de la limite des EBC du château de La Celle

Dans un souci de cohérence globale, les EBC du château de La Celle du PLU correspondent à la lisière du massif boisé de plus de 100ha. La vue aérienne atteste de la l'absence d'espace boisé sur les parties supprimées du POS au PLU ( au nord et au sud).

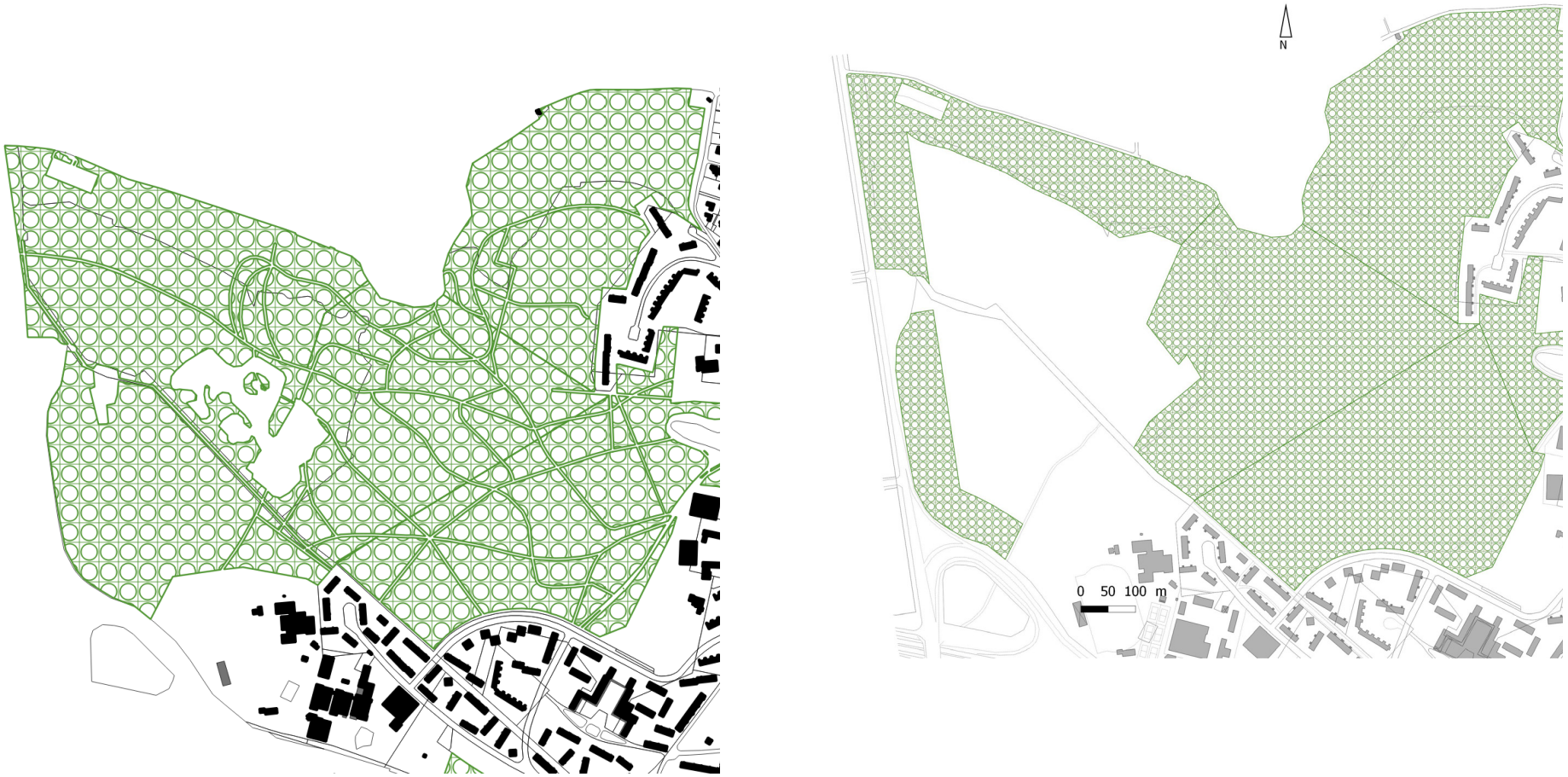



*Lisière du massif de plus de 100ha*

*Évolution des EBC du château de La Celle-Saint-Cloud*

## 2 - Suppression des EBC sur les allées du Domaine de Beauregard

Le bois du Domaine de Beauregard présente est un espace récréatif, de promenade et de détente. Les nombreuses allées (goudronnées ou non) ont été retirées du classement EBC afin de faciliter l'entretien de ces voies.




*Évolution des EBC du POS (droite) au PLU (gauche)*

## 3 - Diminution de l'EBC avenue Maurice de Hirsch

Cet espace collectif possède un parc de jeu et des allées au Nord du bâtiment qui sont actuellement non boisés. La diminution de l'EBC permet de redonner à cet espace son rôle de lieu de jeu et donnera plus de souplesse quant à l'évolution du secteur notamment pour la création d'un éventuel nouvel accès.

### EXTRAIT DES EBC DU POS

### EXTRAIT DES EBC DU PLU



*Évolution des EBC avenue Maurice de Hirsch*

# 2.2 LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX OU NON BÂTIS AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

## 2.2.1. LA PRÉSERVATION DES COULÉES VERTES

*Rappel de l'axe 1 du PADD : "Pérenniser l'environnement naturel et les paysages spécifiques à chaque quartier : préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier."*

Les grandes coulées vertes inter-quartiers sont identifiées comme éléments du paysage à préserver au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement limite la constructibilité. Sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8m2 et limitée à 2,50m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectifs. Les toits plats sont interdits.




Outil du PLU

Les éléments remarquables, bâti ou végétal, sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (éléments du paysage à préserver).

Effet : Les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de cet article doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (Article R 421-23 du Code de l'urbanisme).

## 2.2.2. LA PRÉSERVATION DES ARBRES

La préservation de l'environnement boisé et du cadre de vie fait partie intégrante du projet de PADD. Cet objectif se traduit par une partie réglementaire spécifique sur la préservation des arbres.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus :

- dans une bande de 0 - 3 m par rapport aux voies et emprises publiques,

- à l'intérieur des terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver  au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

- à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Éléments du paysage à préserver ».

**Exceptions** :

Il pourra être autorisé ponctuellement et sous réserve de justifications l'abattage d'un arbre de haute tige des essences citées ci-dessus :

Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les constructions

Si cela est nécessaire pour la création d'une construction ou d'une extension

La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

- limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable

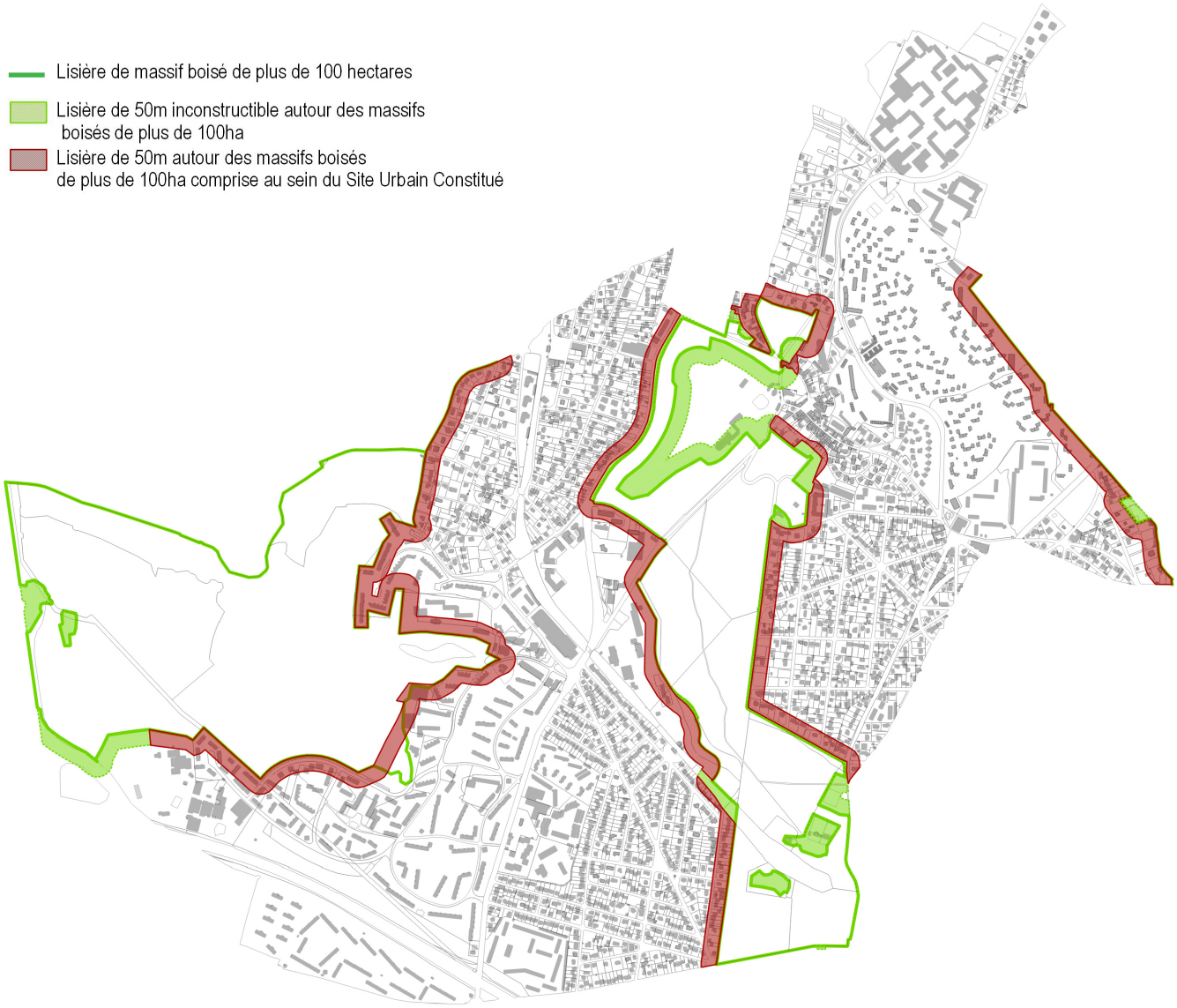
- à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales.

| ZONE DU PLU | SITUATION | SECTION CADASTRALE | NATURE DE LA PROTECTION |
|---|---|---|---|
| UE | Résidence Elysée I (43, av. de la Jonchère) | AD 362 | L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus |
| | Résidence Elysée II (12/18, avenue de la Jonchère) | AB 56 et 103 | L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus |
| | Ancien « Haras de Bel Ebat » | AL 464 | L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus |
| | Avenue de Circourt | AH | L'ensemble des arbres des 3 copropriétés doivent être maintenus |
| | Résidence de l'Etang Sec | AE 278, 280 à 284 | Maintenir le caractère boisé des abords de la résidence |
| UG | Avenue de la Jonchère / terrains en face de Elysée II | AB 31 à 102 | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |
| | -secteur UGc compris entre l'avenue Thuilleaux et l'avenue des Sablons,<br>-secteur UGc avenue de la Jonchère, face à Elysée II | AC<br>AD 366, 367, 368 et 369 | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |
| | « Lotissement des Bruyères », situé entre l'av. de la Jonchère et de part et d'autre de la rue de Vindé | AH | Doivent être maintenus :<br>-La bande boisée av. de la Jonchère (partie de la copropriété sise allée du Cloître),<br>-2 cèdres dans la partie de la copropriété sise allée du Cèdre |
| | Chemin de l'Empereur | AI | Les arbres d'alignement doivent être maintenus |
| | La Feuillaume | AI | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |
| | Le « Bois Bachelier » | AE | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |
| | Lotissement de la Châtaigneraie | AL / AM | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |
| | Les Gressets (haut et bas) | AP / AO | Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues |

| ZONE DU PLU | SITUATION | SECTION CADASTRALE | NATURE DE LA PROTECTION |
|---|---|---|---|
| **UL** | Avenue de la Jonchère | AB 49, 94 et 96 | 15m par rapport au boisement et le conserver au fond |
| | | | Conserver le boisement crête et implanter les constructions avec un recul de 15m par rapport à ce boisement |
| **N** | Parc du Château | AK 130 | Protéger la composition paysagère du Parc, les arbres isolés et remarquables et les remplacer par des essences équivalentes |
| **Na** | Centre équestre « Tournebride » | AC 104 et 109 à 112 | Conserver les arbres qui maintiennent la pente, afin d'éviter l'érosion |
| **Nb** | Parc de la Grande Terre | AK 167 | Maintenir le caractère boisé du Parc. Dans les clairières, concevoir les aménagements pour ne pas porter atteinte aux boisements limitrophes et les insérer de façon paysagère |
| **UC** | Domaine St François d'Assise | AD / AE | Maintenir et élaguer précautionneusement tous les arbres de haute-tige du domaine |

# 2.3 LA PRISE EN COMPTE DU MASSIF BOISE DE PLUS DE 100 HA




*Lisière des massifs boisés de plus de 100ha*

Le SDRIF rappelle que «les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares».

**DÉLIMITATION DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100HA ET DE LA BANDE DE 50 MÈTRES DE LA LISIÈRE**

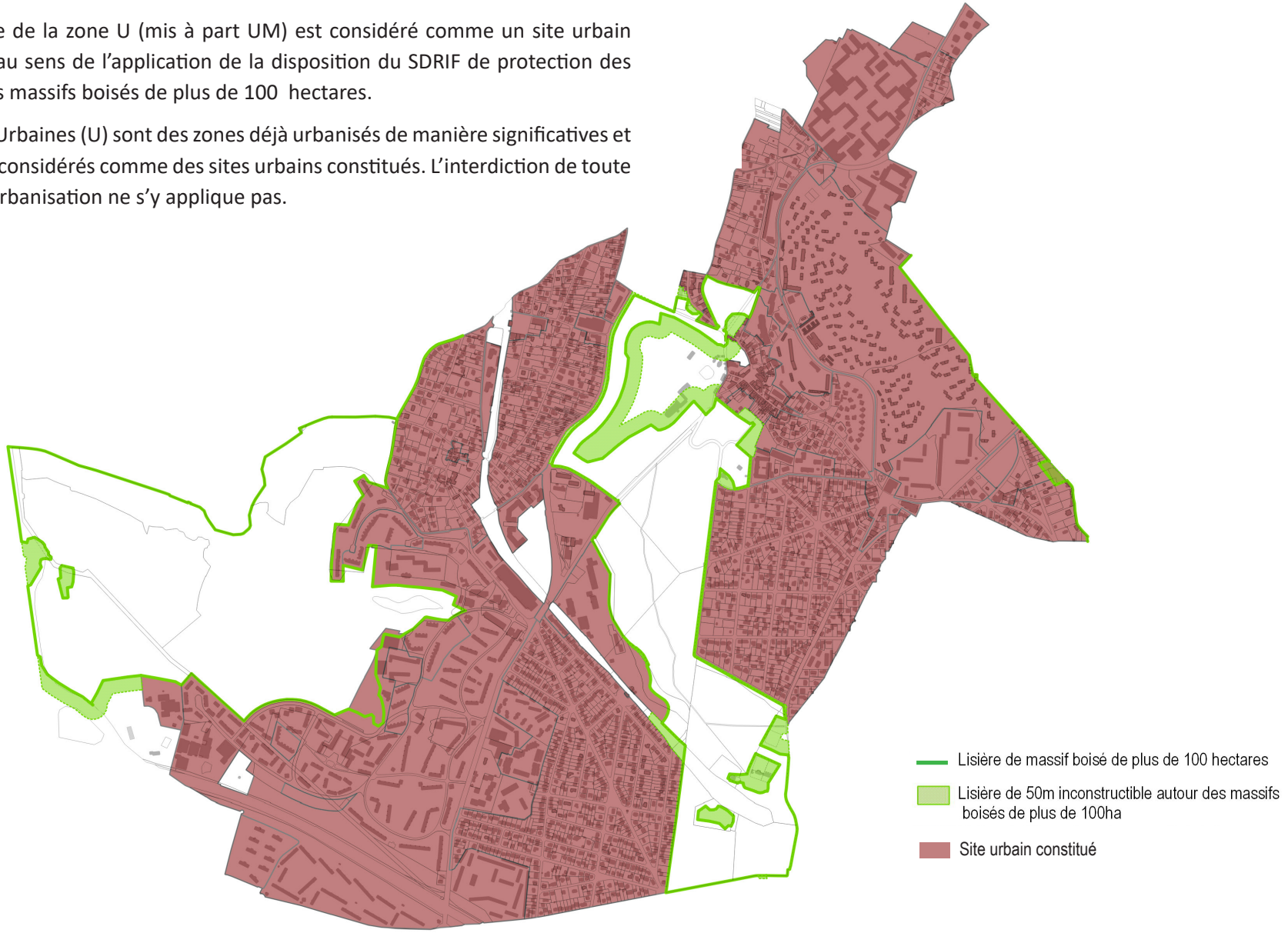
La délimitation du massif a été définie à partir des éléments fournis par les services de l'Etat, et a été précisé afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels demandée par le SDRIF, lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés.

Le document graphique du règlement figure à titre informatif la limite du massif et la bande de 50 mètres de lisières à préserver.

## DÉFINITION DES SITES URBAINS CONSTITUÉS

L'ensemble de la zone U (mis à part UM) est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les zones Urbaines (U) sont des zones déjà urbanisés de manière significatives et sont donc considérés comme des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation ne s'y applique pas.




*Site Urbain Constitué de La Celle-Saint-Cloud (en rouge) et lisières du massif boisé de plus de 100 ha à protéger (en vert)*

# 3. LES ELEMENTS LIES AU PATRIMOINE ET AU PAYSAGE

## 3.1 LE BÂTI REMARQUABLE DU BOURG ET DES GRESSETS

**RAPPEL DU PADD** : Établir un zonage adapté pour les cœurs anciens du bourg et des Gressets.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.
Il s'agit des constructions du centre ancien du Bourg, des Gressets et du pavillon du Butard et de tous les bâtiments repérés au plan de zonage.
La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L 151-19 du CU est soumise à déclaration préalable.
La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable.



*- Le Bourg -*



*- Les Gressets -*

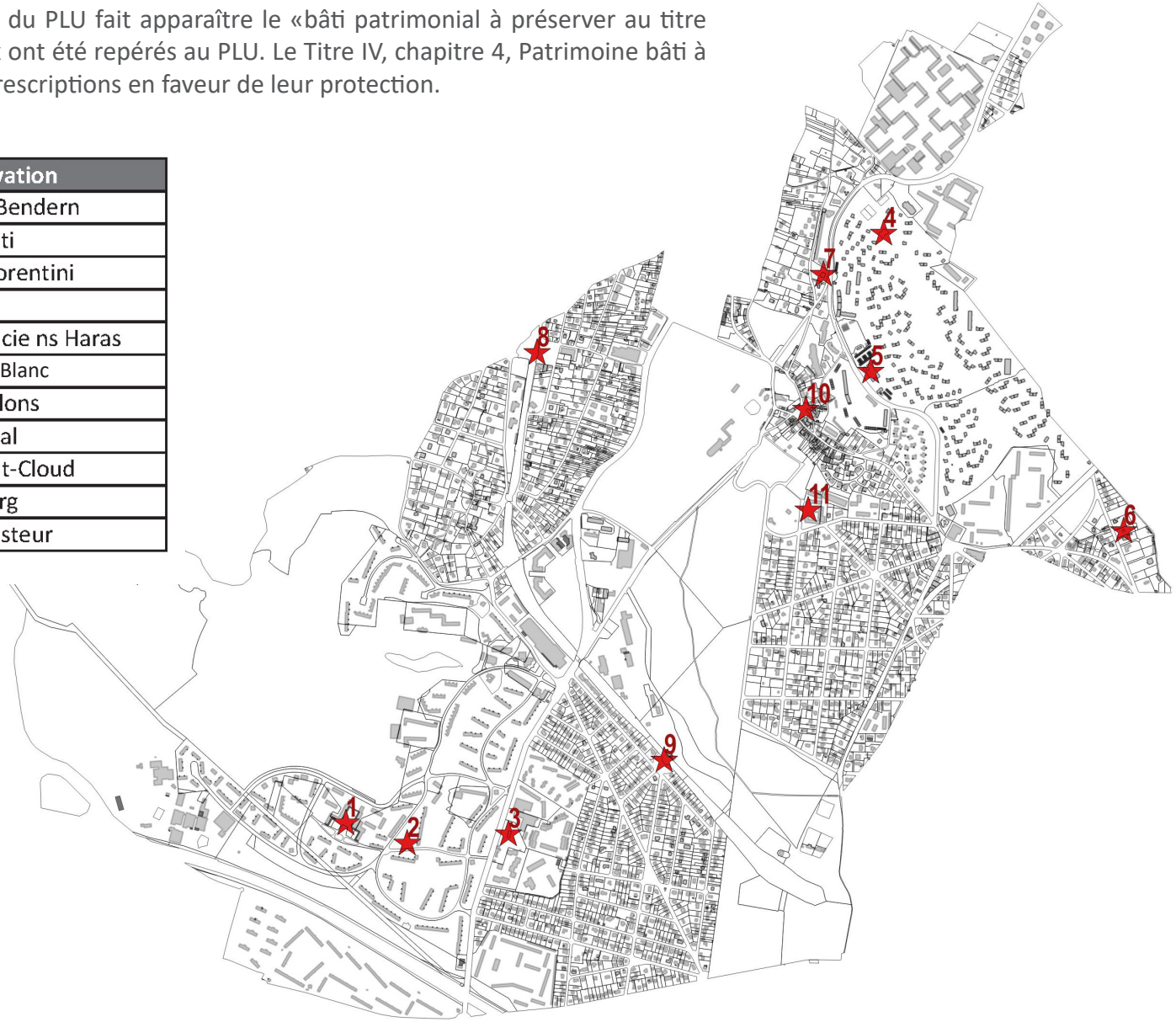



*Îlots à préserver au PLU*

# 3.2 LES AUTRES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

Rappel du PADD : mettre en valeur le patrimoine bâti dans sa diversité.
Le document graphique du règlement du PLU fait apparaître le «bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19. 11 éléments patrimoniaux ont été repérés au PLU. Le Titre IV, chapitre 4, Patrimoine bâti à préserver du règlement présente les prescriptions en faveur de leur protection.

| N° | Objet de la préservation |
|---|---|
| 1 | Porte du château de Bendern |
| 2 | Pavillon Visconti |
| 3 | La Chataigneraie - Fiorentini |
| 4 | Château |
| 5 | Bâtiments terrains des ancie ns Haras |
| 6 | 14 Avenue Edmond Blanc |
| 7 | 51 Allées des Sablons |
| 8 | Gare de Bougival |
| 9 | Gare de La Celle-Saint-Cloud |
| 10 | Maison du bourg |
| 11 | Groupe scolaire Pasteur |



***Extrait du règlement - CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU BÂTI***

ELEMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Il s'agit des constructions du centre ancien du Bourg, des Gressets et du pavillon du Butard et de tous les bâtiments repérés au plan de zonage.

La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L 151-19 du CU est soumise à déclaration préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres, meulières et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

# 4. LA PRÉSERVATION DES COMMERCES



**Rappel des orientations inscrites dans le PADD**

"- Améliorer la dynamique commerciale par une réflexion d'ensemble sur les activités et leur environnement urbain Maintenir l'attractivité des centralités des quartiers des années 55-75 par l'amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité aux commerces.

- Pérenniser les pas de porte commerciaux par la préservation de la fonction commerciale."

Le document graphique du PLU préserve les linéaires commerciaux et interdit leur changement de destination.

Extrait du règlement en matière de mixité fonctionnelle : «Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage...».

Par ailleurs, en secteurs résidentiels, les activités commerciales et artisanales pourront se développer sur des axes stratégiques tels que l'avenue des Puits ou avenue Jean Moulin ou sur des places ou lieux de vie (comme à la Chataigneraie).

Extrait du règlement

"- *Sur les linéaires indiqués au plan de zonage, sont autorisés :*

*-Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue des Puits (D173) : les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.*

*-Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue Jean-Moulin (D 321) : les bureaux et activités tertiaires.*

*-Sur les parcelles suivantes du lotissement de la Châtaigneraie : Section AL : n° 79, 80, 81, 84 à 86, 89, 98, 100 à 109, 141 à 150, 315 à 320, 413 à 417, 439, 457, 458, 473, 475, 515 & 516. Section AM : n° 30 à 33, 195 à 198, 204 à 210, 244 à 246, 268, 269, 271, 365 à 368, 378, 379, 411, 412, 418 & 420 : sont autorisés les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.*"



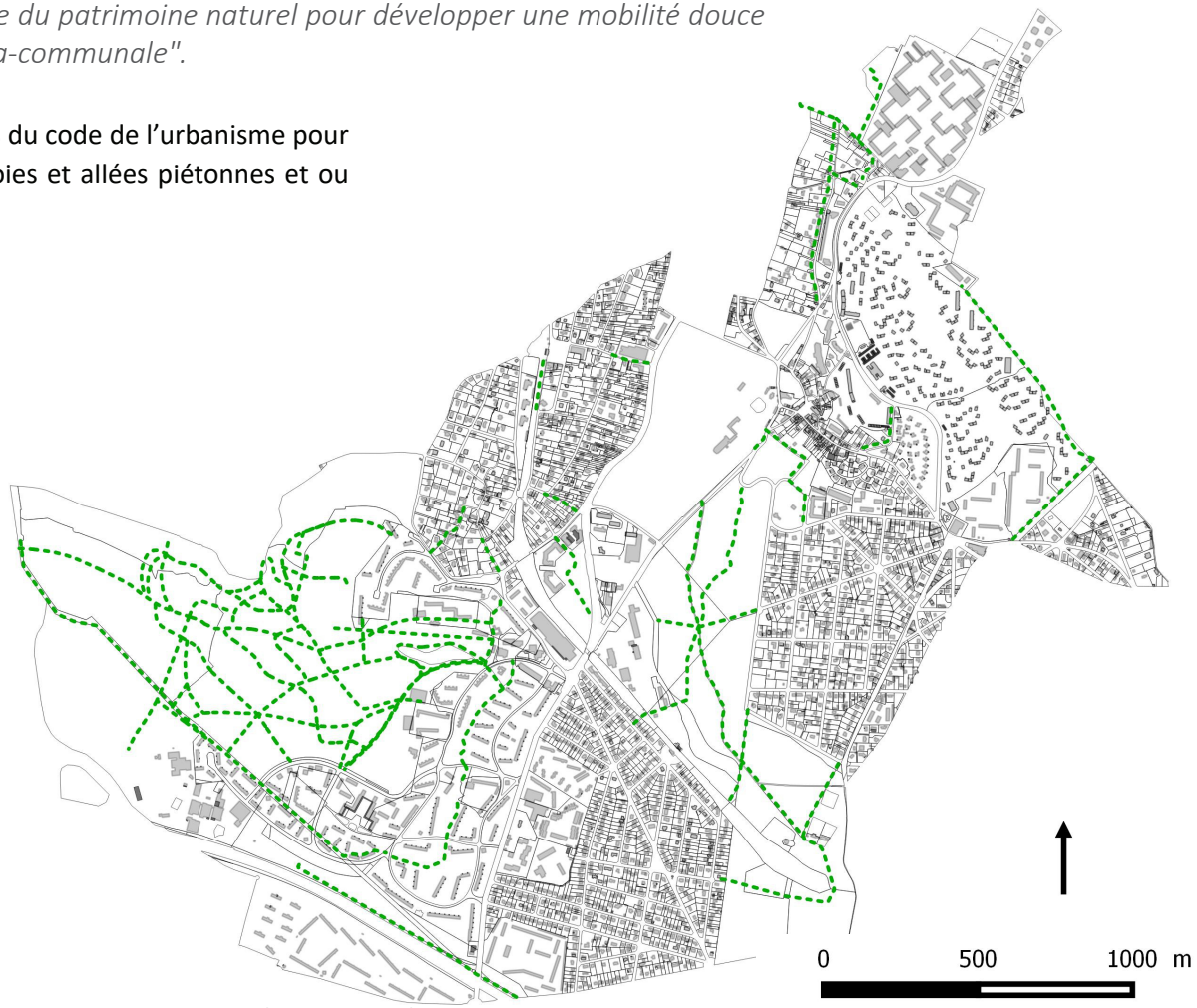

*Linéaire de commerce préservé au PLU*

# 5. LES DÉPLACEMENTS

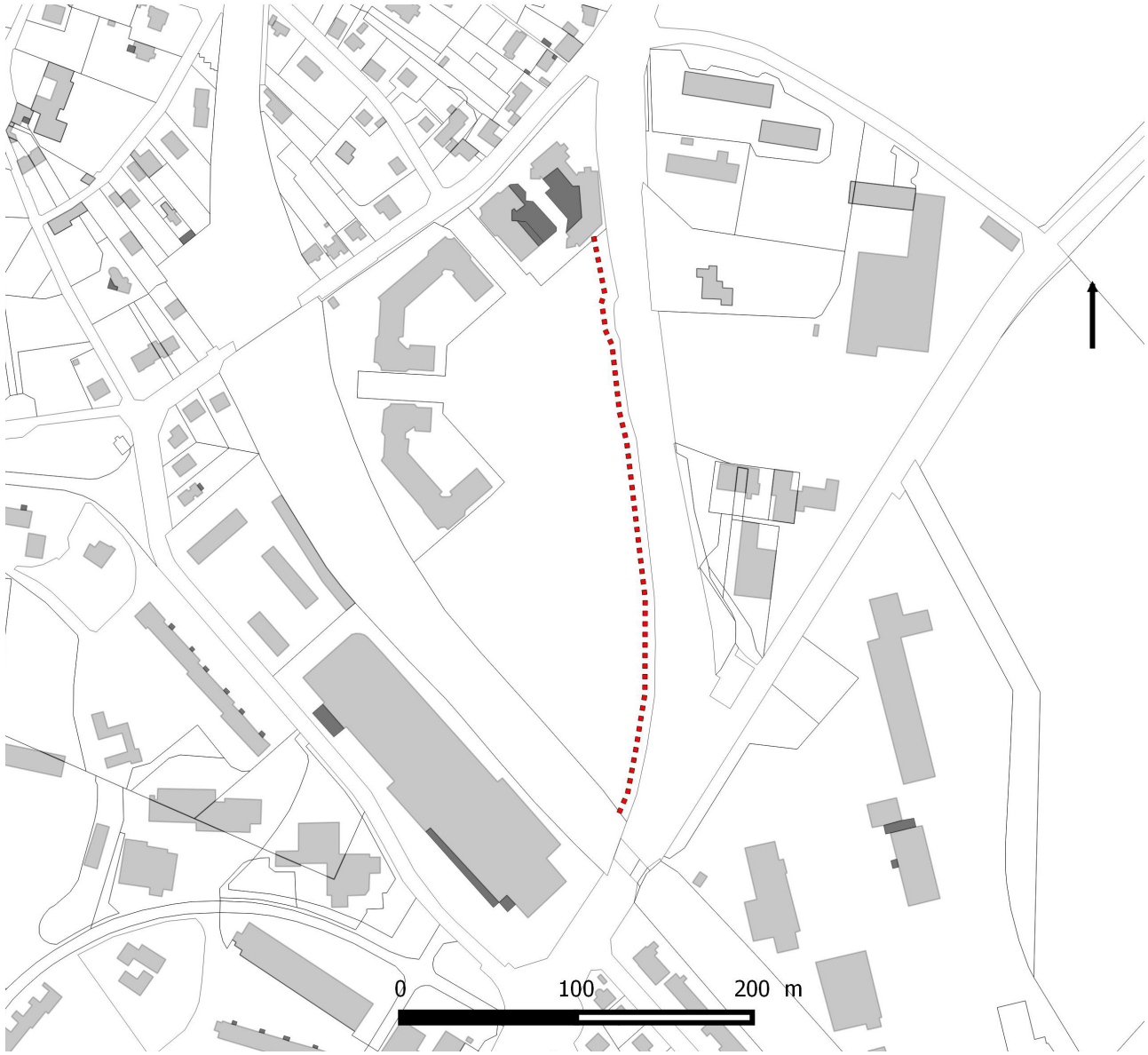
## 5.1 LES TRACÉS ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

*Un des axes du PADD identifie "l'importance du patrimoine naturel pour développer une mobilité douce du quotidien à l'échelle communale et supra-communale".*

La commune a choisi d'utiliser l'article L151-38 du code de l'urbanisme pour faire figurer sur le document graphique les voies et allées piétonnes et ou cyclables.




*Cheminements doux inscrits au PLU*




*Tracé indicatif de voirie sur le parc de la Grande Terre*

**TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L 158-38 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conserver, modifier ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

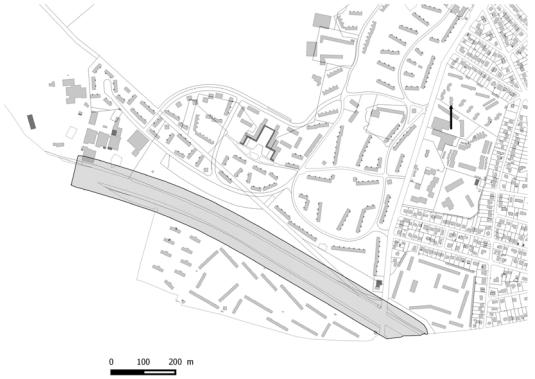
Sur le parc de la Grande Terre, ce tracé indicatif de voirie permettra de répondre à un besoin en cheminement doux ou voirie de transit.

# 5.2 LES INFRASTRUCTURES



*Secteurs affectés par le bruit*

Afin de prendre en compte les éventuelles nuisances sonores de l'autoroute, une zone "non aedificandi a été inscrite au PLU.

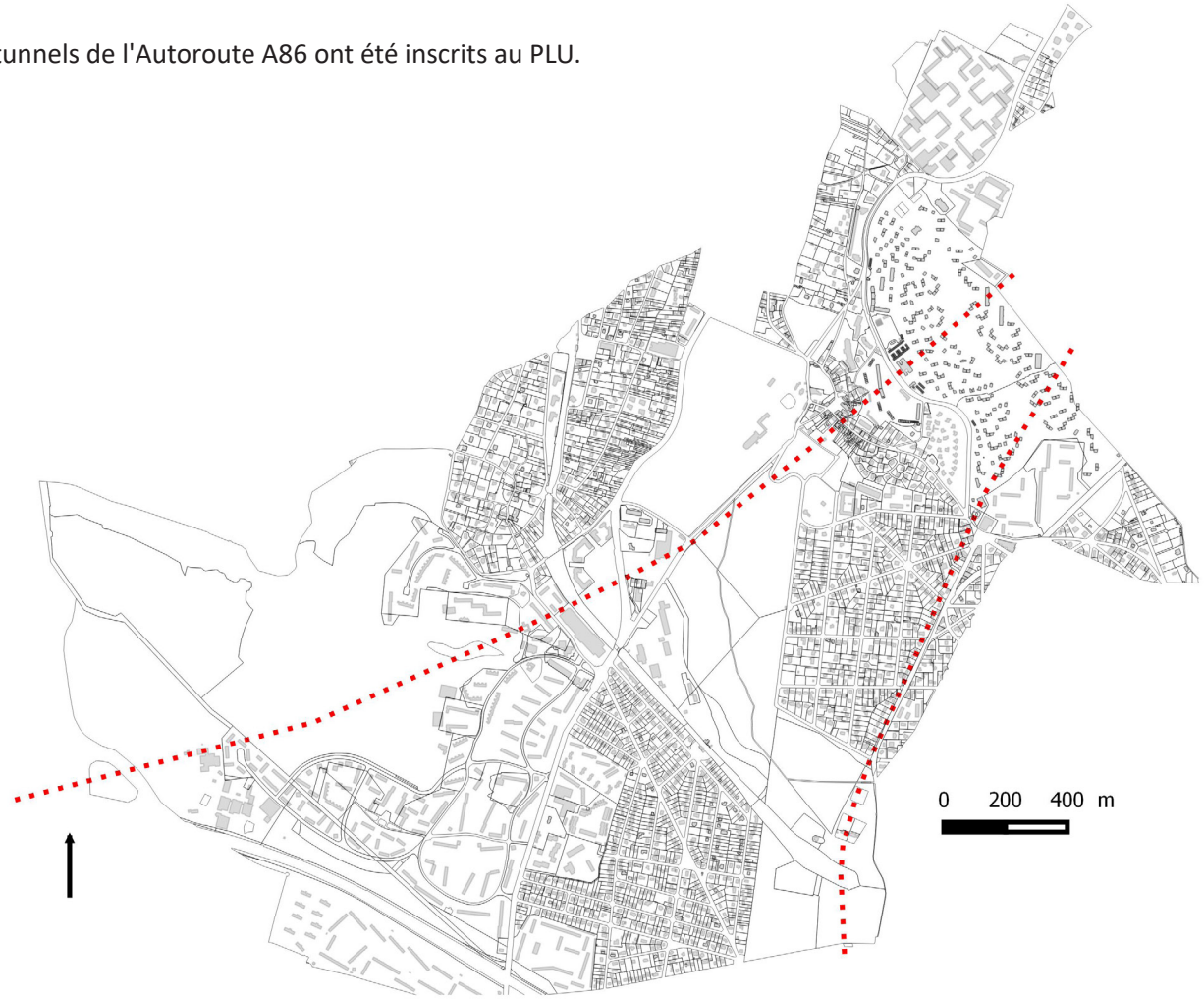



*Zone non constructible autour de l'autoroute A13*

Par ailleurs, les secteurs affectés par le bruit ont également été inscrits au plan de zonage.

# 5.3 TRACÉ INDICATIF DES TUNNELS DE L'AUTOROUTE A86

Le tracé indicatif des tunnels de l'Autoroute A86 ont été inscrits au PLU.




*Tracé indicatif des tunnels de l'autoroute A86*

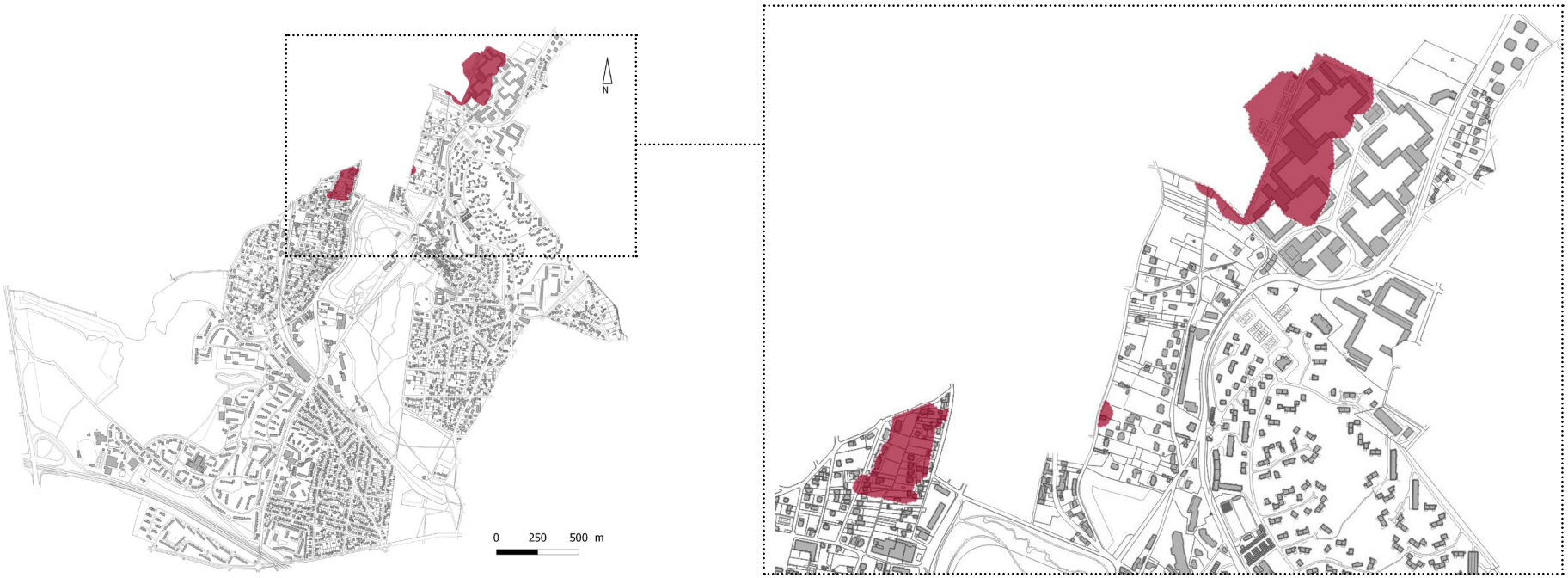
# 6. LES ELEMENTS RELATIFS A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'ensemble des risques connus sur le territoire sont exposés dans l'état initial de l'environnement. Ils font également l'objet d'une annexe au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique. La connaissance des risques et aléas sur l'ensemble du territoire ont conduit la collectivité à intégrer des orientations spécifiques dans le PADD.

C'est pourquoi en termes de méthodologie d'élaboration du PLUi, la prise en compte des aléas et des risques a été intégrée en amont des choix de sites de projet ou de zones de développement urbain.

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrains est approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2015. Il répertorie les risques liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie. Ces risques concernent une partie des quartiers des Gressets, des Sablons et de la Jonchère.
Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvements de terrains sont soumis aux prescriptions du règlement du PPR de mouvements de terrains annexé au PLU (annexe 6.1).



# PARTIE VII
# ARTICULATION DU PLU AVEC LES RÈGLES SUPRA-COMMUNALES

# 1 COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF

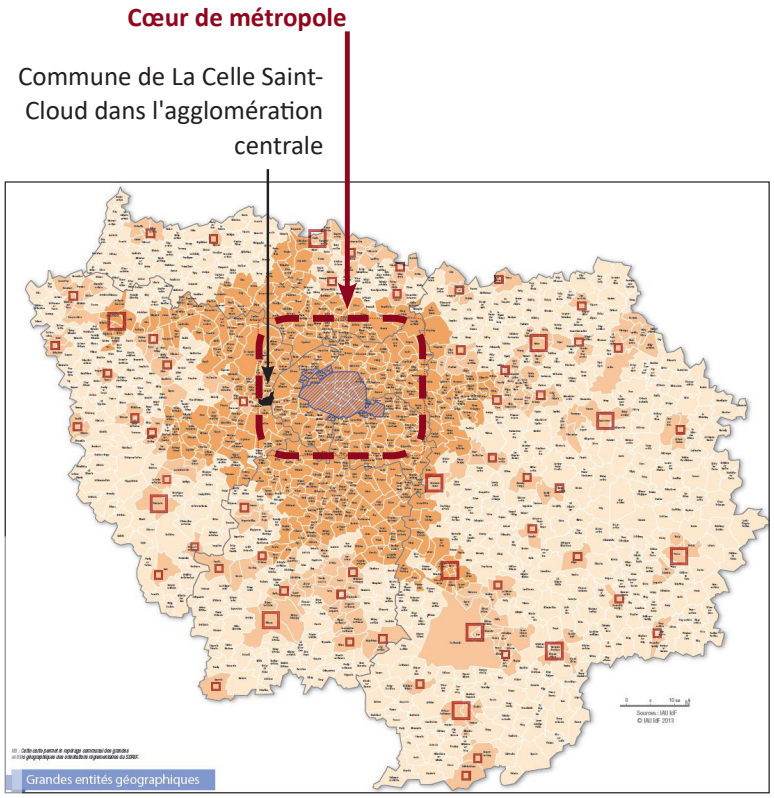
Conformément avec les articles L.123-3 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SDRIF. Pour justifier de cette compatibilité, les principales dispositions du SDRIF sont reprises ici et mises en parallèle avec les dispositions du PLU. Elles sont basées sur le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 par décret.

La Celle Saint-Cloud se situe en limite de petite couronne et est considérée comme une commune de «l'agglomération centrale» du SDRIF de 2013. Elle partage à ce titre des enjeux communs avec 414 communes de cette entité géographique. Elle est également identifiée comme appartenant au "cœur de métropole"
A l'instar de l'ensemble des communes comportant au moins une gare, le développement choisi devra permettre une «densification des espaces d'habitat» et une «densification humaine» de l'ordre de 15%.

Les orientations du SDRIF prévoient pour la commune une mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares, en cohérence avec des espaces boisés, des espaces naturels et des espaces de loisirs à valoriser et à préserver :



*- La Celle Saint-Cloud au sein du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/*




*- La Celle Saint-Cloud au sein de l'agglomération centrale du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/*



**1. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.**

**Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères et notamment l'extension du patrimoine forestier ouvert au public notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.**

> Du fait de son développement historique au sein de grands domaines, les espaces boisés représentent une part importante de la surface du territoire communal (30%). Plusieurs quartiers se sont développés à proximité immédiate de ces boisements.

Dans le PLU, l'ensemble des espaces naturels et forestiers a été classé en zone naturelle stricte N dans laquelle est uniquement autorisé l'aménagement des maisons forestières nécessaires à la gestion de la forêt et la restauration des maisons existantes. Certains de ces espaces ont été identifiés et classés en Espace Boisé Classé. Néanmoins, tous les espaces boisés n'ont pas été systématiquement classés en EBC au PLU, quand il s'agissait d'espaces jardinés ou peu boisés dont la dynamique d'enfrichement actuel est problématique au regard des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Ce choix ne fait pas obstacle à la compatibilité avec le SDRIF puisque celui-ci précise que "les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés mais qu'ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés".

> Le règlement graphique figure les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de protection de 50 mètres de la lisière à partir des éléments fournis par les services de l'Etat.

> Certains ajustements ont cependant été réalisés en cohérence avec la réalité du terrain et aux périmètres de quelques EBC. En effet, la clairière du domaine de Beauregard n'a pas été intégrée dans le massif de plus de 100 ha, de même que les boisements inscrits au sein de l'échangeur autoroutier de l'A13.

Le secteur Ne, dédié à l'extension du cimetière et bien que partiellement boisé (haie en lisière qui sera protégée), n'est pas considéré comme faisant partie du massif de plus de 100 ha car il existe une continuité du bâti du fait de la présence d'un mur le long du sentier du Souvenir.

La clairière présente au sein de la forêt de Fausses-Reposes, à proximité du Pavillon du Butard, n'a pas été inscrite comme faisant partie du massif boisé de plus de 100 ha.

> L'ensemble des zones urbaines (à l'exception de la zone UM dédiée à la zone ferroviaire) est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF, comme cela est précisé dans le règlement pour chacune des zones urbaines.

La frange ouest du quartier de Beauregard a été classée en zone urbaine UE, au regard du caractère constitué de l'urbanisation. Bien que la lisière de 50 mètres du massif de 100 ha ne s'applique pas sur le quartier, le caractère sensible du quartier d'un point de vue paysager et environnemental a été pris en compte grâce au classement des espaces jardinés en "élément de paysage à protéger" au titre du L151-23, limitant la constructibilité à 8 m² pour les abris de jardins et annexes.

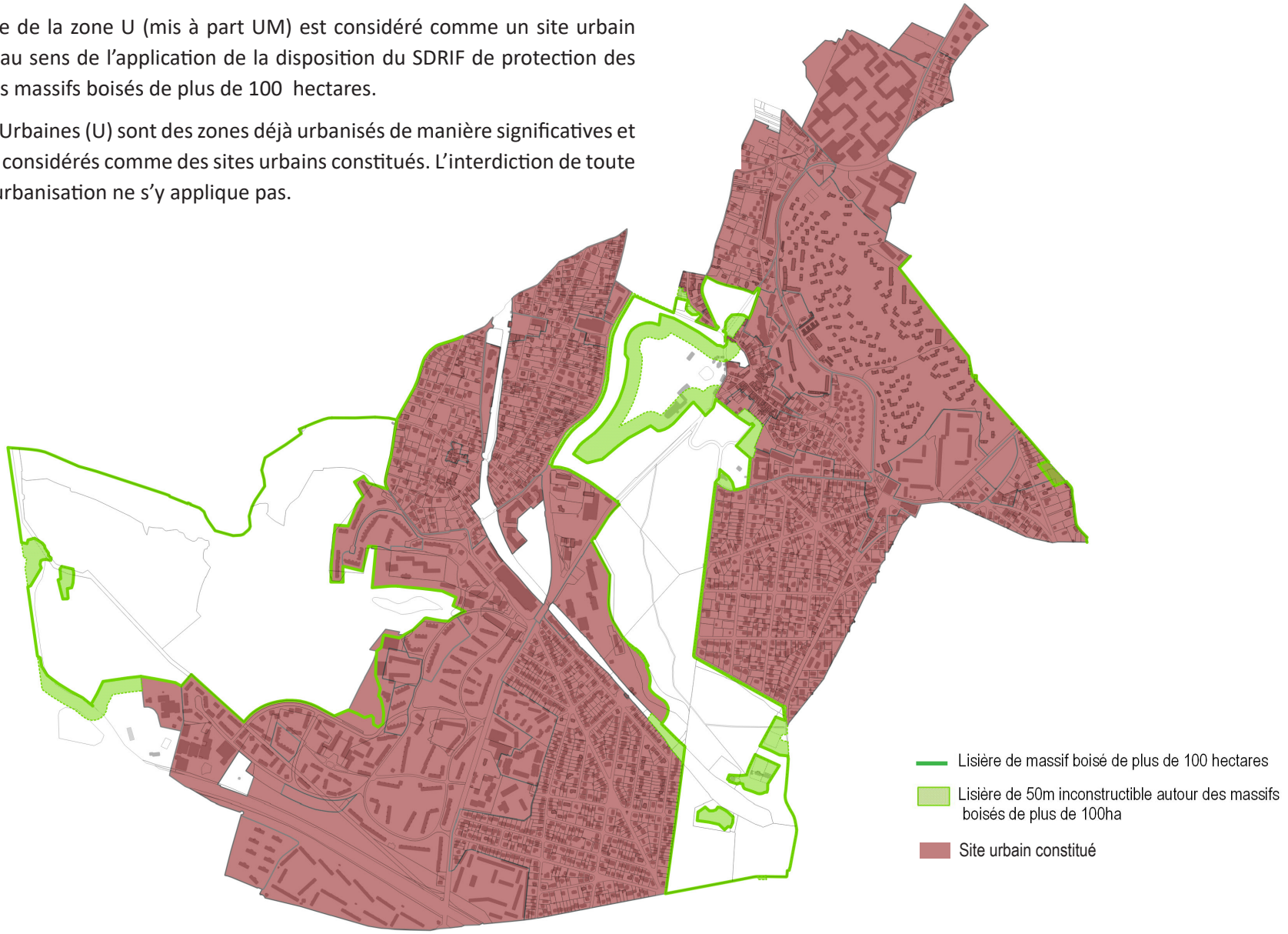
> Le règlement écrit des zones UM et N précise qu'à l'intérieur de la bande de 50 m de protection des massifs boisés de plus de 100 ha, sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics - et les installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire pour la zone UM - et les équipements d"intérêt collectifs pour la zone N.

Le secteur Nl, STECAL dédié aux équipements liés et nécessaires à l'activité de centre équestre, est inscrit dans la lisière du massif de plus de 100 ha. Néanmoins, sont uniquement autorisés dans la zone " *les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre* dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU".

## DÉFINITION DES SITES URBAINS CONSTITUÉS

L'ensemble de la zone U (mis à part UM) est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les zones Urbaines (U) sont des zones déjà urbanisés de manière significatives et sont donc considérés comme des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation ne s'y applique pas.




*Site Urbain Constitué de La Celle-Saint-Cloud (en rouge) et lisières du massif boisé de plus de 100 ha à protéger (en vert)*




*Application de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha*

## LA DÉLIMITATION DU SITE URBAIN CONSTITUÉ POINTE FEUILLAUME

La délimitation du SUC de la Pointe Feuillaume a fait l'objet d'un travail de terrain approfondi. Cela a mis en exergue une continuité urbaine rue Edmond blanc et des éléments bâtis (tels que des murets) en milieu de parcelle, limite du SUC.

La limite de la lisière du massif forestier et la limite du site urbain constitué ont été appréciées en fonction du front bâti continu.

**2. Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.**

**L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, liens avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.**

Le parc du château de la Celle et la coulée verte du Domaine de Saint-François-d'Assise sont identifiés dans la carte de destination du SDRIF comme des "espaces verts et espaces de loisirs".

> Plusieurs éléments inscrits au PLU concourent à la qualité et au maintien des espaces verts publics. Parmi les orientations du PADD, certaines visent directement leur mise en valeur : " *Préserver les espaces récréatifs et piétons des quartiers, notamment du Domaine de Beauregard, de la Grande Terre, du Bourg et de la Jonchères, etc* ", " Préserver le patrimoine classé de la commune : le château de La Celle et son potager, le pavillon du Butard et les maisons forestières attenantes " et " *Assurer la protection des réservoirs de biodiversité et améliorer les continuités écologiques permettant de relier ces réservoirs entre eux, notamment en lien avec les objectifs du SRCE : [...] le parc du Château de La Celle en site classé* " et " *Préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier* ".

> Ces orientations se traduisent par le classement en tant que "élément paysager à protéger " de la coulée verte de Saint-François-d'Assise et du classement en zone N strict du domaine du Château de La Celle.

**3. Il conviendra de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc ; et de favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines.**

> Dans le cadre du PLU et conformément à la loi ALUR, un inventaire des potentialités urbaines de densification a été réalisé au sein des espaces urbanisés. Cette analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence un potentiel de 90 à 120 logements, un potentiel en renouvellement urbain sur des îlots ou des parcelles, et un potentiel en requalification urbaine sur le quartier du centre administratif.

> Ce dernier potentiel doit accueillir le projet "Cœur de ville". Inscrit en zone à urbaniser, il est destiné à réunir près de la moitié de l'offre en logements à réaliser pour la durée du PLU. Ce projet est d'initiative publique.

> Le règlement des zones urbaines a été défini afin d'offrir des possibilités d'évolution douce adaptée à chaque tissu.

Ainsi, le projet de PLU ne prévoit pas de consommation d'espace naturel, il tend à favoriser la densification du tissu existant.

**4. Il conviendra de renforcer la mixité des fonctions se traduisant avec l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ; de renforcer les centre-villes existants et leur armature ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles.**

> Afin d'assurer une mixité des fonctions dans le quartier de la cité administrative, créée ex-nihilo dans les années 70, et de conforter ce centre-ville, le projet "Coeur de ville" a pour objectif de créer un espace à usage mixte en matière de fonctions (logements mixtes et diversifiés, services publics, espaces publics et récréatifs, activités commerciales et économiques, etc.

> Afin d'assurer le maintien de la mixité des fonctions dans les quartiers présentant aujourd'hui une offre commerciale, le règlement graphique repère des linéaires commerciaux dont les rez-de-chaussées ne pourront faire l'objet d'un changement de destination vers le logement.

**5. L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiant, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).**

> Le règlement des zones urbaines accueillant de l'habitat (UA, UC, UE, UG) précise les éléments suivants en faveur de la mixité sociale : " *Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)* ".

> L'OAP du Coeur de Ville demande que le projet urbain développe " une offre de logements spécifiques au travers d'une résidence-logements avec services ".

> Dans le quartier de la Jonchère, il est prévu un projet de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.

**6. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

A ce titre, la commune de La Celle-Saint-Cloud doit pouvoir accueillir 70 logements par an d'ici 2030 pour répondre aux objectifs de densification des espaces d'habitat et environ 165 habitants par an pour répondre aux objectifs de densité humaine.

> Les hypothèses de développement réalisées au cours du PLU montrent une cohérence entre le développement préconisé par le SDRIF et souhaité par les élus. En effet, selon le scénario de développement de 0,5% de croissance par an, 70 logements devraient être créés par an.

> Cet objectif de croissance de 0,5% engendrera un accueil de 170 habitants environ par an, ce qui est légèrement inférieur à ce que prescrit le PLU mais cela reste néanmoins compatible avec le document supra-communal.

# 2 COMPATIBILITÉ AVEC LE PDUIF

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le PDUIF a été arrêté par le Conseil régional d'ïle-de-France par délibération du 16 février 2012.

Les communes de l'agglomération centrale partagent des enjeux communs et des actions à mettre en œuvre afin de réaliser les objectifs définis par le PDUIF. Ces actions sont répertoriées par ordre de priorité (Cf. le tableau ci-dessous).

| Numéro | Quelles actions pour quels territoires ? | Agglomération centrale |
|---|---|---|
| 1.1 | Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture | |
| 2.1 | Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant | |
| 2.4 | Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé | |
| 2.5 | Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité | |
| 2.6 | Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs | |
| 2.7 | Faciliter l'achat des titres de transport | |
| 2.8 | Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo | |
| 2.9 | Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage | |
| 3/4.1 | Pacifier la voirie | |
| 3/4.2 | Résorber les principales coupures urbaines | |
| 3.1 | Aménager la rue pour le piéton | |
| 4.1 | Rendre la voirie cyclable | |
| 4.2 | Favoriser le stationnement des vélos | |
| 4.3 | Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics | |
| 5.1 | Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière | |
| 5.2 | Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable | |
| 5.3 | Encadrer le stationnement privé | |
| 5.4 | Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion | |
| 5.5 | Encourager et développer la pratique du covoiturage | |
| 5.6 | Encourager l'autopartage | |
| 6.1 | Rendre la voirie accessible | |
| 6.2 | Rendre les transports collectifs accessibles | |
| 7.3 | Améliorer l'offre de transport ferroviaire | |
| 7.4 | Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison | |
| 7.5 | Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises | |
| 9.1 | Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration | |
| 9.2 | Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires | |
| 9.3 | Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité | |
| ENV 1 | Accompagner le développement de nouveaux véhicules | |
| ENV 2 | Réduire les nuisances sonores liées aux transports | |

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire — L'action est à réaliser sur le territoire — L'action n'est pas territorialisée

*Source : PDUIF*

### 1. Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

> Un des enjeux majeurs du PLU est de favoriser les modes alternatifs à la voiture. Ainsi l'axe 2 du PADD ("*Un coeur de ville vivant*") demande de "*créer un maillage permettant les déplacements doux*" et de "*renforcer l'espace multimodal de la gare de la Celle-Saint-Cloud* ". L'axe 3 du PADD ("*Une ville interconnectée et dynamique*") demande d'"*Améliorer l'offre de transport en lien avec l'accueil de population nouvelle*", de "*rechercher une meilleure intégration urbaine et améliorer la fonctionnalité des infrastructures de transport et de stationnement*" et de "*s'appuyer sur l'importance du patrimoine naturel pour développer une mobilité douce du quotidien à l'échelle communale et supracommunale*".

### 2. Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant

> L'espace multimodal des deux gares a été classé en zones UE et UAa, zone sdédiée à une mixité des fonctions urbaines.

Une réflexion est menée par les élus en parallèle du PLU afin d'optimiser l'espace de stationnement de la gare de la Celle-Saint-Cloud pour répondre aux nouveaux usages de la voiture.

### 3. Pacifier la voie, aménager la rue pour le piéton, rendre la voie cyclable et favoriser le stationnement des vélos.

> Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme "les voies, chemins et transports publics à conserver ou à créer". Un tracé de voie piétonne est prévue le long de l'avenue de la Drionne, dans le parc de la Grande Terre.

> L'OAP "Coeur de Ville" demande de "*prévoir des liaisons douces permettant aux cyclistes et aux piétons de relier le coeur de ville au pôle multimodal de la Gare, au Parc de la Grande Terre et au pôle commercial du Jumelage*". Par ailleurs, une étude AMO a été lancée par la collectivité afin de répondre à la problématique des liaisons douces.

> Le règlement impose pour la création de nouveaux logements collectifs la réalisation de stationnement pour les vélos.

### 4. Encadrer le stationnement privé, optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion, encourager et développer la pratique du covoiturage et encourager l'autopartage

> Un emplacement réservé, place Berthet, est destiné à permettre la mise en place d'un espace de stationnement public équipé de bornes électriques.

> L'OAP du Coeur de ville demande d'"*apaiser la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet*" et de "*reconfigurer les intersections repérées sur le document graphique*" de l'OAP.

# 3 COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE

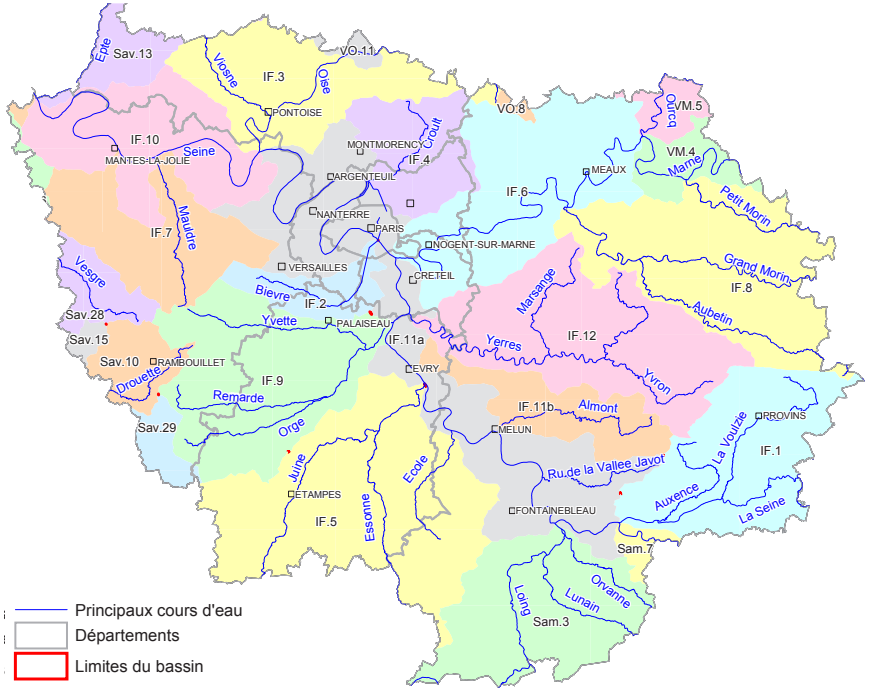
Conformément avec l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 révisé a été arrêté par arrêté publié au JO en date du 20 décembre 2015, rendant sa mise en œuvre effective à partir du 1er janvier 2016. Le SDAGE a pour objectif de définir les grands enjeux de préservation et de valorisation de la ressource en eau.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : «Acquérir et partager les connaissances» et «Développer la gouvernance et l'analyse économique».




*- Les unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Ile-de-France - Source : DIREN Ile-de-France -*

Le réseau hydrographique de la commune est composé de l'Etang de Béchevet, de l'Etang de Beauregard et des bassins du Château de La Celle.

### 1. Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives

Cette orientation du SDAGE vise à optimiser le système d'assainissement et de gestion des eaux pluviales en privilégiant la maîtrise des pollutions dès l'origine du ruissellement.

> Pour ce faire, le projet de PLU incite à limiter le ruissellement des eaux pluviales en demandant des surfaces de pleines terres minimum en cas de constructions nouvelles ou d'extensions de bâtis eixstants. Ainsi, le règlement des zones urbaines mixtes demande que des surfaces de pleine terre soient maintenues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle.

> Par ailleurs, afin de limiter le ruissellement des eaux de pluies vers le fond de l'ancien vallon de la Drionne, le règlement de l'ensemble des zones impose «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sauf en cas d'impossibilité technico-économique».

> L'article 3.2 de l'ensemble des zones précise que : " toute création de surface imperméabilisée raccordée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha ".

### 2. Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

> Les deux étangs présents sur la commune ainsi que les bassins du Château de La Celle ont été classés en zone naturelle stricte, secteur de forte protection.

### 3. Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement

> Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est annexé au PLU.  La notice sanitaire justifie les choix faits en termes d'urbanisation par rapport au réseau d'assainissement.

# PARTIE VIII
# ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement*», «*explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*» et «*Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement*»

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Ses orientations ont été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

Cependant, c'est d'abord à travers la méthodologie d'élaboration du document qui a permis de prendre en compte les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction. En effet, c'est par un affichage permanent des objectifs du PADD et la traduction cartographique des enjeux environnementaux (lorsque cela étaient possible) dans les séances de travail avec les élus que le choix des secteurs de projet s'est «naturellement» porté  en priorité sur les espaces les moins impactant.

Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

Les incidences du PLU sur l'environnement ont été évaluées sur différentes thématiques :

- La topographie et la géologie
- Les paysages et milieux naturels
- Le paysage urbain et le cadre de vie
- La gestion de l'eau
- L'énergie et la qualité de l'air
- La gestion des déchets
- Les risques technologiques et naturels

L'évaluation de ces incidences a été établie de la manière suivante :

- Enjeux définis dans le diagnostic
- Incidences potentielles
- Mesures d'évitement, de suppression, de réduction et de compensation inscrites dans le PLU.

Lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux mis en lumières ont été classés suivant leur importance. Ces enjeux sont ici mis en parallèle avec les thématiques auxquels ils sont associés :

| THEMATIQUE | NIVEAU D'ENJEU |
|---|---|
| **SOCLE NATUREL** | |
| Topographie | |
| Géologie | |
| Hydrographie | |
| **PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES** | |
| Paysage | |
| Espace naturel | |
| Espace agricole | |
| **PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE** | |
| Typologie urbaine locale | |
| Secteurs de projet | |
| Services et équipements | |
| Déplacement et nuisances | |
| **GESTION DE L'EAU** | |
| Qualité | |
| Surface imperméabilisées | |
| Eau potable | |
| Assainissement | |
| **GESTION DES DECHETS** | |
| Gestion | |
| **ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR** | |
| Énergie renouvelable | |
| Déplacement | |
| **LES RISQUES** | |
| Risques naturels | |
| Risques technologiques | |

ENJEU

*(par rapport à la situation actuelle)*

Faible

Moyen

Fort

# 1 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE

***Enjeux du diagnostic***

L'ancienne vallée de la Drionne, aujourd'hui couverte, est à l'origine de la topographie marquée de la commune, offrant ainsi de nombreuses perspectives paysagères depuis les coteaux. La Celle-Saint-Cloud n'est traversée par aucun cours d'eau. Les étangs de Béchevet et de Beauregard, ainsi que les bassins du Château de La Celle représentent les seules surfaces en eau auxquelles sont associés un patrimoine spécifique. La nature géologique des sols de la commune (marnes, calcaires, craie, argile) se lit dans l'architecture vernaculaire de la commune. Des risques naturels de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines sont répertoriés au PPRMT dans les secteurs des Gressets et de la Jonchère. Un risque de retrait-glonflement des argiles est également identifié, l'aléa allant de faible à moyen.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **LA TOPOGRAPHIE** ▲ | La commune présentant une topographie marquée, la densification de secteurs présentant un dénivelé important aurait pu impacter la topographie. Néanmoins, des mesures ont été mises en place au travers du règlement afin de limiter cet impact. | L'article 2.2 du règlement écrit de l'ensemble des zones indique que «*c'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au du terrain et non l'inverse*».<br>Le seul secteur de projet, situé dans le quartier administratif, s'inscrit sur un secteur déjà urbanisé. Le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. L'OAP Secteur encadrant le secteur de projet précise que qu'il sera nécessaire de «*prendre en compte le relief, s'étirant en pente douce d'Est en Ouest, dans les aménagements futurs*». |
| **LA GÉOLOGIE** ▲ | La géologie du sol pourrait être perturbée suite à la création d'affouillements ou de remblais néanmoins, le PLU limite les modifications des sols et sous-sols au travers de son règlement écrit.<br>Les constructions pourraient être menacées par le risque de retrait gonflement des argiles et les risques liés à la présence d'anciennes carrières et de cavités abandonnées. | L'article 1.2 du règlement écrit du PLU autorise les affouillements et exhaussements de sol «*sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels*» et «*s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique*».<br>Le risque lié à la présence d'anciennes carrières et de cavités est représenté au plan de zonage dans les quartiers des Gressets, des Sablons et de la Jonchère. Le règlement écrit précise que ces secteurs sont soumis aux prescriptions du règlement du PPR de mouvements de terrains annexé au PLU. |
| **L'HYDROGRAPHIE** △ | Le réseau hydrographique de la commune est uniquement constitué d'étangs et de bassins localisés classés en zone naturelle. De ce fait, l'impact du projet du PLU sur le réseau hydrographique ne sera donc pas significatif. | L'étang de Béchevet, de Beauregard et les bassins du Château ont été classés en zone naturelle N. Ils sont par ailleurs éloignés de l'urbanisation, limitant l'impact de l'imperméabilisation des sols sur ces milieux.<br>La rivière Drionne, aujourd'hui comblée, est en partie classée en zone N. |

# 2 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

***Enjeux du diagnostic***

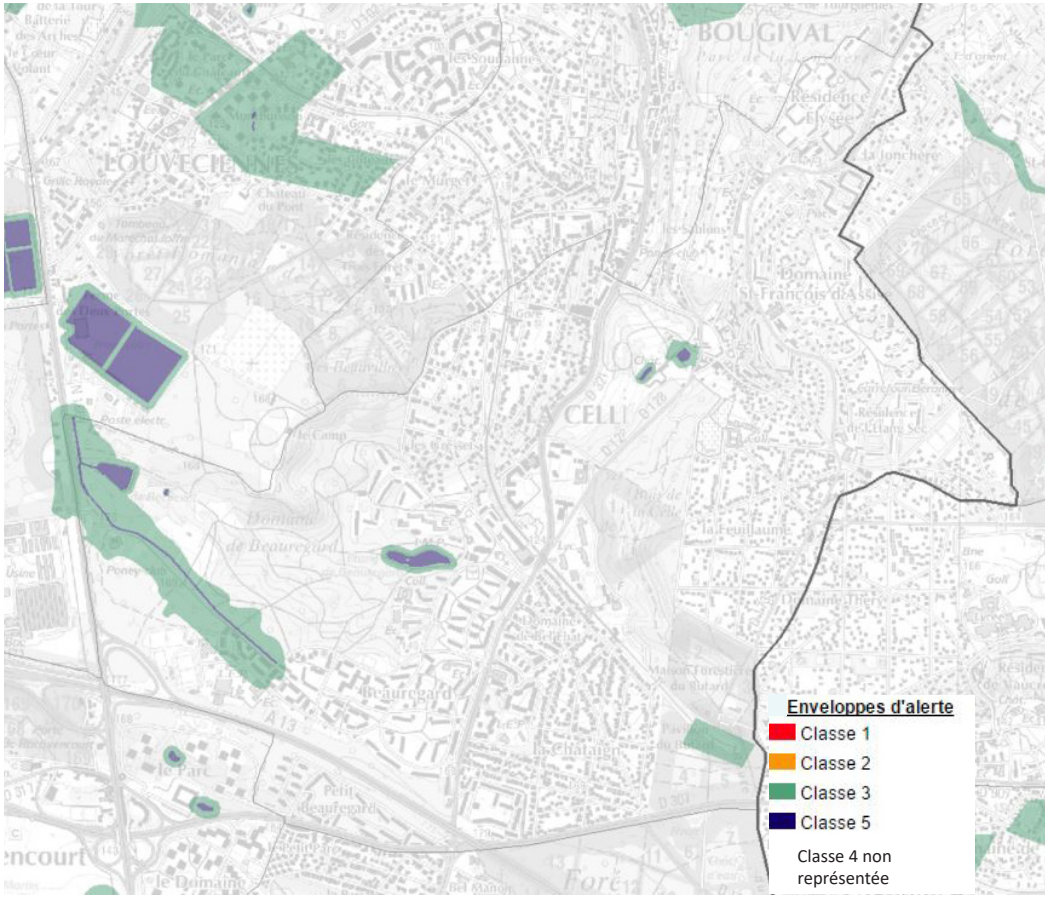
Aucun espace agricole cultivé n'est inscrit sur la commune. La commune dispose d'un cadre naturel privilégié qui, au fil de l'histoire, a toujours constitué l'attractivité de la commune. Les zones naturelles représentent 30% de la surface du territoire. Le développement de la villégiature au XIX$^{ème}$ siècle, à l'origine de la création de plusieurs quartiers (Châtaigneraie, Feuillaume et Saint-François d'Assise), s'appuie sur ce cadre de vie paysager de qualité alliant environnement boisé et vues sur le grand paysage.

La commune bénéficie d'un patrimoine forestier et boisé riche faisant l'objet de multiples protections au titre des sites et des monuments historiques. Deux ZNIEFF sont inscrites sur la commune («la forêt domaniale de Fausses-Reposes» aussi classée en forêt de protection et la «Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud»).

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **LE PAYSAGE** ▲ | Le projet de PLU planifie l'accueil de nouvelles habitations par l'évolution douce du tissu pavillonnaire, la mobilisation de dents creuses et le renouvellement du centre administratif, pouvant entraîner des mutations du paysage communal.<br><br>Néanmoins, les incidences du PLU sur le paysage sont limitées puisqu'un des enjeux majeurs du PLU est de préserver le cadre de vie de qualité de la commune (Axe 1 du PADD) : «Protéger et valoriser la trame naturelle de la commune afin de préserver la qualité de vie», «Pérenniser l'environnement naturel et les paysages spécifiques à chaque quartier». | Le règlement (article 2.2) de l'ensemble des zones indique que «*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.*»<br><br>Par ailleurs, les coulées vertes inter-quartier et les espaces paysagers et boisés des quartiers de Saint-François-d'Assises, de Sainte-Claire, de Beauregard et de Petit-Beauregard ont été identifiés au règlement graphique en tant que «*élément du paysage à préserver» au sein duquel sont uniquement autorisés les abris de jardins de moins de 8 m²*». |
| **LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS** △ | La majorité des boisements de la commune a été classée en zone N et certains en EBC.<br>Néanmoins, le secteur de Beauregard, de Petit-Beauregard et d'Elysée I, pourtant urbanisé, sont en partie identifiés en tant que site inscrit. La colline des Impressionnistes, comprenant des habitations diffuses peu denses et classé en zone UGc, est en site classé. | Les espaces naturels remarquables classés en ZNIEFF ont été classés au PLU en zone naturelle stricte : la forêt de Fausses Reposes, le Bois de Beauregard, le parc du Château de la Celle... Par ailleurs, la protection en EBC vient caractérisé la nature forestière de ces espaces naturels.<br><br>Bien qu'une partie du quartier de Beauregard, d'Elysée I et que Petit-Beauregard soient en site inscrits, l'ensemble des espaces verts a été préservé au titre du L151-23 en tant qu'élément de paysage à préserver. Seul un tampon de 5 mètres de rayon a été réalisé afin de permettre une évolution du bâti existant. Les espaces naturels sont ainsi préservés.<br><br>La colline des Impressionnistes a été classée en zone UGc constructible (faible emprise au sol de 10%). Le règlement de la zone précise cependant que «*toutes les constructions et installations ne pourront être autorisées qu'avec l'accord de la CDNPS*». |

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **LES ESPACES BOISÉS** | Les espaces boisés pourraient être menacés par le projet de PLU. Cependant, le massif de plus de 100 ha a été pris en compte dans le plan de zonage, de même que la lisière de protection de 50 mètres imposé par le SDRIF. | 33% du territoire est classé en zone N, secteur de protection strict<br><br>28% du territoire communal est concerné par la protection des Espaces Boisés Classés, soit presque la totalité des espaces naturels.<br><br>Le règlement graphique figure les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de protection de 50 mètres de la lisière à partir des éléments fournis par les services de l'Etat. Certains ajustements ont cependant été réalisés en cohérence avec la réalité du terrain. En effet, la clairière du domaine de Beauregard n'a pas été intégrée dans le massif de plus de 100 ha, de même que les boisements inscrits au sein de l'échangeur autoroutier de l'A13.<br><br>Par ailleurs, le secteur Ne, dédié à l'extension du cimetière et bien que partiellement boisé, n'est pas considéré comme faisant partie du massif de plus de 100 ha car il existe une continuité du bâti du fait de la présence d'un mur le long du sentier du Souvenir.<br><br>La clairière présente au sein de la forêt de Fausses-Reposes, à proximité du Pavillon du Butard, n'a pas été identifiée comme faisant partie du massif boisé de plus de 100 ha.<br><br>L'ensemble des zones urbaines (à l'exception de la zone UM dédiée à la zone ferroviaire) est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF, comme cela est précisé dans le règlement pour chacune de ces zones urbaines.<br><br>La frange ouest du quartier de Beauregard a été classé en zone urbaine UE, au regard du caractère constitué de l'urbanisation. Bien que la lisière de 50 mètres du massif de 100 ha ne s'applique pas sur le quartier, son caractère sensible d'un point de vue paysager et environnemental a été pris en compte grâce au classement des espaces jardinés en "élément de paysage à protéger" au titre du L151-23, limitant la constructibilité à 8 m² pour les abris de jardins et annexes.<br><br>Le règlement écrit des zones UM et N précise qu'à l'intérieur de la bande de 50 m de protection des massifs boisés de plus de 100 ha, sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics- et les installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire pour la zone UM- et les équipements d"intérêt collectifs pour la zone N.<br><br>Le secteur Nl, STECAL dédié aux équipements liés et nécessaires à l'activité de centre équestre, est inscrit dans la lisière du massif de plus de 100 ha. Néanmoins, sont uniquement autorisés dans la zone " les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. " |

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **LES ZONES HUMIDES** | Les zones humides pourraient être menacées par le projet de PLU. Cependant, la grande majorité des zones humides potentielles sont localisées en zone naturelle, secteur de protection stricte. | La commune de La Celle-Saint-Cloud est concernée par plusieurs secteurs potentiellement humides et notamment représentés par la "classe 3" laissant présager une forte probabilité de zones humides à vérifier.<br>Les secteurs situés dans la forêt de Fausses-Reposes, le bois de Beauregard et le Château de la Celle sont préservés en zone naturelle.<br>Cependant, les zones identifiées sur le quartier de Beauregard correspondent au passage d'un ancien aqueduc.<br>Ainsi, les secteurs à forte probabilité de présence de zones humides sont préservés en zone naturelle non constructible. |




| Classe | Type d'information |
|---|---|
| Classe 1 | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié |
| Classe 2 | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :<br>- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)<br>- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté |
| Classe 3 | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. |
| Classe 4 | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. |
| Classe 5 | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones |

# 3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

***Enjeux du diagnostic***

La commune polycentrique de la Celle-Saint-Cloud s'organise autour de plusieurs quartiers présentant une relative autonomie : les quartiers historiques du bourg/Les Sablons et des Gressets, les quartiers pavillonnaires de La Feuillaume, la Chataigneraie et Saint-François-d'Assise et les quartiers issus de la période de croissance de la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle de Beauregard, Petit Beauregard, Jonchère et du centre administratif. Les caractéristiques urbaines et architecturales de chacun de ces quartiers sont spécifiques et nécessitent une prise en compte dans le cadre du PLU. Par ailleurs, la commune s'inscrivant sur un territoire auparavant occupé par de grands domaines, les espaces forestiers et naturels occupent une composante majeures du paysage communal qu'il est tenu de maintenir.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **TYPOLOGIE URBAINE LOCALE** ▲ | Le projet de PLU, par l'évolution douce des espaces urbanisés et le renouvellement urbain de certains secteurs, pourrait engendrer une dégradation de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie par une mauvaise intégration des projets bâtis notamment.<br><br>Cependant, un des objectifs majeur du PADD est de *«conduire un développement équilibré par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différentes quartiers».* | Le règlement graphique prend en compte les spécificité de chaque quartier de la commune grâce un classement spécifique pour chacun des quartiers. Le règlement de chacun des secteurs prend en compte les particularités urbaine de ces différents tissus (article 2.1 des zones UA, UC, UE et UG) afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions.<br><br>A titre d'exemple, dans les quartiers anciens classés en zone UA, les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait afin d'assurer une continuité avec le bâti ancien existant dense, implanté le long de la voie. Par ailleurs, l'article 2.2 de la zone UA précise que *«l'aspect général des constructions, y compris les annexes, doit s'harmoniser par les volumes et les proportions, la disposition et la forme des ouvertures, la modénature avec celui des constructions anciennes de La Celle Saint-Cloud*».<br><br>Les îlots présentant un caractère historique et patrimonial ont été repérés en tant qu'îlot à préserver au règlement graphique. Le chapitre du titre V prescrit des règles particulières au titre du L151-19. La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 du CU est soumise à déclaration préalable.<br><br>D'autre part, pour l'ensemble des zones, il est ajouté afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions à l'article 2.2 que *«le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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».*<br><br>En outre, les espaces naturels et paysagers inscrits au cœur de certains quartiers, tel que la coulée verte de Saint-François-d'Assise et les espaces paysagers de Beauregard et Petit Beauregard sont préservés en tant qu'éléments du paysage à protéger et mettre en valeur au titre du L151-23. |

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **SECTEUR DE PROJET**  | Le projet de PLU va générer la création d'environ 700 logements dont une partie sera inscrite au sein du secteur de projet du «Cœur de ville» et l'autre moitié sera construite au sein du tissu urbanisé par l'évolution douce du tissu pavillonnaire et le renouvellement urbain de certains secteurs urbanisés.<br><br>Le secteur «Coeur de ville» va modifier la morphologie et le cadre de vie du centre administratif en le densifiant. | En plus des éléments pré-cités en termes d'intégration architecturale, le choix des secteurs accueillant de nouveaux logements tendent à minimiser l'impact sur le cadre urbain et paysager de la commune. En effet, le projet de PLU ne prévoit qu'un seul secteur à urbaniser sur une partie du quartier administratif. Bien que le secteur soit classé en zone à urbaniser, il présente déjà un caractère construit. Afin d'encadrer le développement futur de la zone à urbaniser, celle-ci fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le secteur est par ailleurs soumis à une servitude de gel en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, afin de permettre à la collectivité l'étude AMO menée en parallèle du PLU.<br><br>Le site de projet, situé dans un environnement peu dense, accueille aujourd'hui des fonctions à dominantes administratives et des services publics (mairie, théâtre municipal, commissariat, etc). Il est destiné à accueillir des fonctions complémentaires (habitat, loisirs,, services et activités économiques, culturelles et administratives).<br>Afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, l'OAP demande de *«prendre en compte le relief, s'étirant en pente douce d'Est en Ouest, dans les aménagements futurs», de « créer une place publique ouvrant sur l'environnement boisé», de «concevoir un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les dimensions paysagères, environnementales et patrimoniale du site» et de «garantir une architecture de qualité et prévoir des espaces verts et des cheminements internes soignés».* |
| **DÉPLACEMENTS ET NUISANCES SONORES**  | L'accueil d'une nouvelle population dans le cadre du PLU, nécessitera une augmentation des déplacements routiers (et de la capacité en stationnement), pouvant engendrer des nuisances sonores notamment.<br><br>Plusieurs mesures inscrites dans le règlement et les OAP visent à limiter les déplacements automobiles et les nuisances sonores. | La mixité fonctionnelle est favorisée dans chacun des quartier ce qui tend à terme à limiter les déplacements automobiles. En effet, les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, présents dans les quartiers du bourg, de la Chataigneraie, de Beauregard et de Jonchère, ont été préservés : le changement de destination des commerces et activités de services en logements est interdit au rez-de-chaussé des constructions ayant une façade sur la voie repérée au règlement graphique.<br><br>Le secteur d'OAP du «Coeur de ville» intègre des orientations relatives aux déplacements doux et au stationnement :<br>*«- Répondre aux besoins en stationnement du secteur par la réalisation d'un stationnement public souterrain,*<br>*- Prévoir des liaisons douces permettant aux cyclistes et aux piétons de relier le cœur de ville au pôle multimodal de la Gare, au Parc de la Grande terre et au pôle commercial du Jumelage,*<br>*- Apaiser la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet et reconfigurer les intersections repérées sur le document graphique».*<br><br>La commune est traversée par l'A13 séparant le Petit-Beauregard du reste de la ville, l'A86 à l'Est en souterrain et bordée par la N186 à l'extrême ouest. Le règlement graphique fait figurer l'A86 passant en souterrain sur la commune. Par ailleurs, une zone non aedificandi inconstructible de 50 m de part et d'autre de la l'A13 figure au règlement graphique, seule route à grande circulation de la commune. Le secteur UEe, destiné à recevoir de nouveaux logements, est situé au delà de la zone inconstructible. Le projet fait par ailleurs l'objet d'une déclaration de projet et prend en compte les nuisances sonores.<br><br>La zone UM est un secteur spécifique au réseau ferroviaire. Le règlement limite les autorisations et occupations du sol à celles liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. |

# 4 INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

***Enjeux du diagnostic***

L'eau potable de la commune provient principalement de la nappe souterraine de Croissy-sur-Seine où se trouvent 11 forages. Une station de pompage située à Bougival relève l'eau non traitée jusqu'aux bassins de Louveciennes où une usine de traitement rend l'eau potable, qui est ensuite acheminée dans l'ensemble des réservoirs alimentant une trentaine de communes. L'eau distribuée à La Celle-Saint-Cloud est de bonne qualité.

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau d'assainissement communal et vont se jeter dans la Seine. Les eaux usées sont acheminées par un autre réseau vers la station d'épuration d'Achères pour la totalité de la ville sauf pour le quartier de Petit-Beauregard dont les eaux usées sont traitées dans la station d 'épuration du Carré de la Réunion située sur les communes de Bailly et Saint-Cyr-l'Ecole.

La commune bénéficie d'un règlement communal d'assainissement.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **QUALITÉ DE L'EAU** △ | L'urbanisation nouvelle réalisée dans le cadre du secteur de projet «Cœur de ville», en renouvellement urbain et par la densification douce des tissus pavillonnaires peut avoir des conséquences sur la qualité de l'eau (pollution, augmentation des rejets des eaux usées, etc). La commune compte la Drionne en souterrain et des points d'eau et des étangs.<br><br>Au regard de la topographie de la commune et de la localisation de l'étang de Beauregard et des bassins du Château, sur des points bas de l'ancien vallon de la Drionne, l'impact de l'urbanisation sur ces milieux aquatiques est fortement limité.<br><br>Plusieurs dispositions dans le règlement du PLU permettent cependant de limiter l'impact de cette nouvelle urbanisation sur la qualité de l'eau. | Une des orientations du PADD est de «favoriser une gestion écologique des plans d'eau d'améliorer la qualité de l'eau de l'étant de Béchevet de l'étang de Beauregard».<br><br>Les étangs et plans d'eau ont tous été classés en zone naturelle, assurant leur préservation et limitant les rejets dans ces milieux.<br><br>Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, le règlement de l'ensemble des zones impose *«les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sauf en cas d'impossibilité technico-économique».* |
| **SURFACES IMPERMÉABILISÉES** ▲ | Le projet de PLU prévoit une douce densification du tissu urbanisé. Cela implique une augmentation des surfaces imperméabilisées.<br><br>Cette imperméabilisation est à pondérer au regard du caractère déjà urbanisé et imperméabilisé des secteurs de projet et des sites destinés à accueillir des logements (renouvellement urbain, densification du tissu urbanisé). | Le règlement de plusieurs zones urbaines demande que des surfaces de pleine terre soient maintenues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle. |

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **EAU POTABLE** △ | Dans le cadre du projet de PLU, la commune a choisi de permettre une augmentation mesurée de la population selon un rythme de 0,5% par an à horizon 2025, soit environ 1780 habitants supplémentaires.<br>Cette augmentation de population implique des besoins en eau potable plus importants pouvant impacter la ressource en eau. | L'article 3.2 du règlement de l'ensemble des zones indique que «*toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable».*<br>La consommation annuelle en eau potable étant de 133 L/jour/hab et la commune comptant accueillir environ 1780 habitants supplémentaires, les besoins supplémentaires en eau potable par an sont estimés 237 $m^3$/j. Les capacités de production en eau sont suffisantes. |
| **ASSAINISSE-MENT** △ | L'augmentation de la population sur la commune peut avoir des conséquences sur la gestion de l'eau. En effet, ces évolutions entraîneront une augmentation des rejets d'eaux usées nécessitant une capacité de traitement suffisant. | Le projet de PLU est en accord avec les capacités de la station d'épuration d'Achères, d'une capacité de 7 500 000 eq.hab et ayant une charge maximale en entrée de 4 283 333 eq.hab en 2014.<br>Pour optimiser le fonctionnement de la station d'épuration, l'article 3.2 du règlement de l'ensemble des zones précise que «l*e branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite*». |

# 5 INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

***Enjeux du diagnostic***

La commune présente sur son territoire deux gares ferroviaires : celle de Bougival et celle de la Celle Saint-Cloud, sur la ligne L. Il est possible de relier via la ligne L La Défense en 15 minutes et Paris Saint-Lazare en 25 minutes. Le réseau de bus permet de relier les grands pôles d'emplois en reliant la gare multimodale, la gare de Bougival, la gare RER de Rueil-Malmaison, la gare RER A de Chatou-Croissy, la gare de Versailles Chantier, Versailles Rives droite et Versailles Rive gauche. Malgré ce réseau, un taux de motorisation des ménages élevé est observé à l'échelle de la commune : 85,6% des ménages ont au moins une voiture et plus d'1/3 des ménages possède deux voitures ou plus. En 2010, les 3/4 des ménages n'avaient pas d'abonnement en transport en commun.

L'environnement paysager et boisé de la commune constitue une composante essentielle à l'adaptation au changement climatique et contribue à diminuer la vulénrabilité de la commune. Cependant la qualité de l'air quotidienne est insatisfaisante. La commune est répertoriée commune une zone sensible du fait du dépassement concernant les PM10.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET L'USAGE D'ÉNERGIES RE-NOUVELABLES**  | L'augmentation de la population et la création de nouveaux logements prévus dans le projet de PLU va créer une hausse des consommations énergétiques impactant l'environnement.<br>Le PLU encourage cependant les recours aux énergies renouvelables à l'échelle du projet de territoire. | Pour les zones UA, UC, UE, UG et UL, un assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est accordé pour les dispositifs d'économie d'énergie. Le règlement autorise par ailleurs les travaux d'isolation par l'extérieur.<br>Par ailleurs, l'article 3.3 de l'ensemble des zones indique qu'il est recommandé «*l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*».<br>L'article 2.2 de l'ensemble des zones ajoute que «l*a pose de capteurs solaires sera autorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture*». |
| **LA QUALITÉ DE L'AIR**  | Le projet de PLU va généré, par l'accueil d'une nouvelle population, une augmentation des déplacements automobiles, engendrant une hausse des gaz à effet de serre émis.<br>Afin de lutter contre l'augmentation des déplacements automobiles, le PLU encourage le développement des mobilités douces, notamment à travers les orientations du PADD. | Un emplacement réservé place Berthet permettra de maintenir le stationnement et d'équiper la commune de bornes électriques à destination des véhicules électriques.<br>Le règlement impose pour la création de nouveaux logements la réalisation de stationnement pour les vélos. |

# 6 INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

***Enjeux du diagnostic***

La collecte des ordures ménagères est gérée par Versailles Grand Parc tandis que le traitement des déchets est assuré par le SITRU (Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de Seine). Depuis une dizaine d'années, il est observé une diminution du volumes d'ordures ménagères collectées et traitées. A l'inverse, le tonnage de déchets recyclables collectés à lui augmenté.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **GESTION DES DÉCHETS** △ | L'incidence du projet de PLU sur la gestion des déchets est l'augmentation de la population et ainsi l'augmentation du volume de déchets à traiter. | Une gestion adaptée des déchets participe à la préservation des ressources naturelles.<br>L'article 3.1 de toutes les zones précise que *«Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée».* |

# 7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

***Enjeux du diagnostic***

La commune est concernée par des risques répertoriés au PPRMT liés aux anciennes carrière souterraines de calcaire grossier et de craie sur une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère et un risque retrait-gonflement des sols argileux (aléas faibles et moyens le long de l'axe de la vallée de la Drionne incliné nord-nord-Ouest ainsi que sur les franges sud et est du territoire).

Le territoire communal est peu exposé aux risques technologiques, industriels, sites et sols pollués : seule la base de donnée BASIAS recense 25 anciens sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou sols pollués.

| | INCIDENCES POTENTIELLES | MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES |
|---|---|---|
| **LES RISQUES NATURELS** △ | Les risques naturels de mouvements de terrains et de retrait-gonflement des argiles sont pris en compte dans le projet de PLU limitant l'impact du projet sur le risque. | Le document graphique reprend les zones affectées par les risques naturels.<br>Dans les zones UE, UG et N, l'article 1.1 du règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRMT dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain. Le chapitre 2 du titre V ajoute par ailleurs, que «*les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvements de terrains sont soumis aux prescriptions du règlement du PPR de mouvements de terrains annexé au PLU*». |
| **LES RISQUES TECHNOLO-GIQUES** △ | Au regard de la localisation des sites et sols potentiellement pollués, les risques technologiques sont peu significatifs sur la commune. | Le secteur de projet «Coeur de ville» n'est concerné par aucun site potentiellement pollué de la base Basias. |

# 8 SYNTHÈSE

| THEMATIQUE | NIVEAU D'ENJEU | INCIDENCES POTENTIELLES | Bilan après mesures compensatoires |
|---|---|---|---|
| **SOCLE NATUREL** | | | |
| Topographie | ▲ | ++ | + |
| Géologie | △ | ++ | + |
| Hydrographie | △ | ++ | + |
| **PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS** | | | |
| Paysage | ▲ | P+ | P+ |
| Espaces naturels protégés | △ | ++ | + |
| Espaces boisés | ▲ | ++ | |
| Zones humides | △ | + | + |
| **PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE** | | | |
| Typologie urbaine locale | ▲ | P+ | P+ |
| Secteurs de projet | △ | ++ | P+ |
| Déplacements et nuisances | △ | ++ | P+ |
| **GESTION DE L'EAU** | | | |
| Qualité de l'eau | △ | + | P+ |
| Surfaces imperméabilisées | △ | ++ | P+ |
| Eau potable | △ | + | + |
| Assainissement | △ | + | + |
| **ENERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR** | | | |
| Énergies renouvelables | △ | + | P+ |
| La qualité de l'air | △ | ++ | + |
| **GESTION DES DÉCHETS** | | | |
| Gestion des déchets | △ | + | + |
| **LES RISQUES** | | | |
| Risques naturels | △ | ++ | P+ |
| Risques technologiques | △ | ++ | + |

ENJEU
*(par rapport à la situation actuelle)*

△ Faible
△ Moyen
▲ Fort

IMPACT DU PLU
*(après mesures compensatoires)*

Effet positif P+
Impact faible +
Impact moyen ++
Impact fort +++
Impact nul 0

# PARTIE IX

# ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

# LE CADRE REGLEMENTAIRE



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

Aucun site  Natura 2000  ne se situant sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau», l'analyse a porté sur les trois sites Natura 2000 les plus proches de la commune.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur les sites Natura 2000 suivants:

- FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

Le projet de PLU est soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

*- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que «lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 : 1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».*

*- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 «les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme».*

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, la présente partie est organisée de la manière suivante :
- Une présentation des caractéristiques des trois sites Natura 2000 (accompagné d'une pièce graphique afin de localiser les sites Natura 2000 par rapport au projet)
- Une présentation simplifiée du projet communal
- Une conclusion

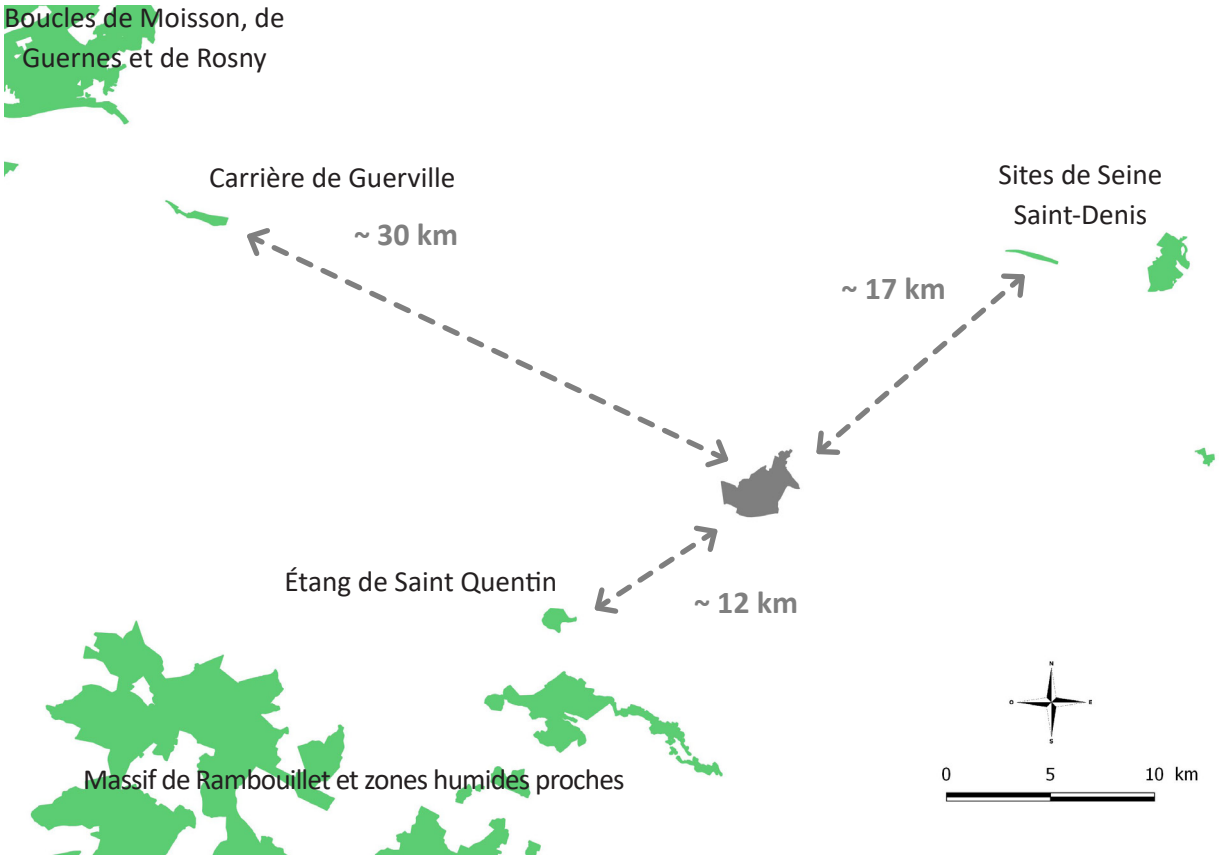
# 1.1 PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

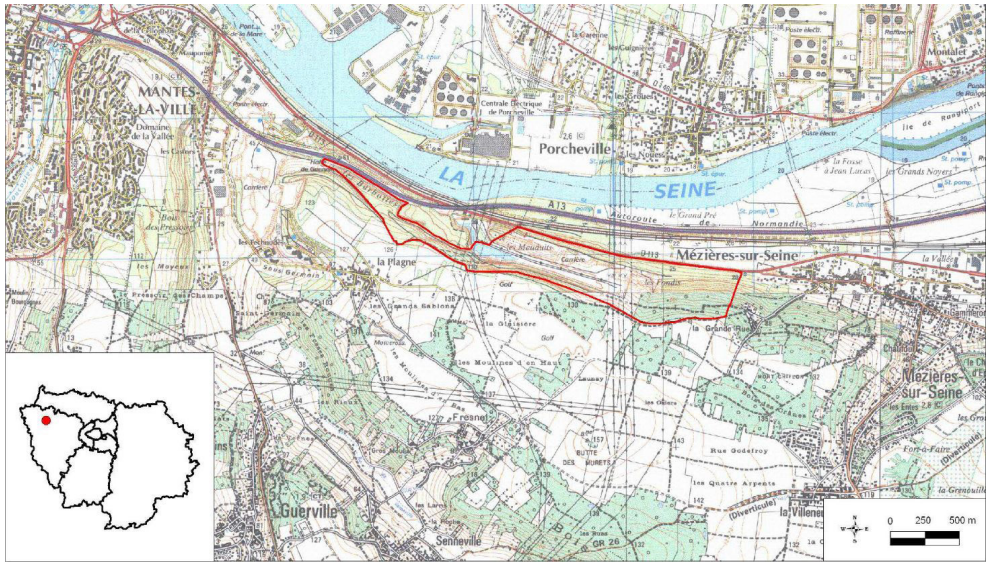



Ce qui suit présente les principales caractéristiques de chacun des sites NATURA 2000, à partir de leur Document d'Objectif (DOCOB).

# 1.1.1 CARRIÈRE DE GUERVILLE

Le Site d'Importance Communautaire FR1102013 « Carrière de Guerville » se situe à l'ouest de la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines (78), à la limite du département de l'Eure (27) et à environ 60 Km de Paris.
Il s'étend sur 2 communes : Guerville et Mézières-sur-Seine, et concerne la région naturelle du Mantois.
Ce site, globalement orienté est-ouest, correspond à une ancienne carrière d'extraction de craie dont la production a cessé en 1998 et qui est aujourd'hui en cours de remise en état. Il couvre une superficie d'environ 80 hectares et se trouve le long de la Seine et de l'autoroute A 13, en face de la centrale électrique EDF de Porcheville. (source DOCOB)

Le site Natura 2000 de la carrière de Guerville a été proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 en avril 2006. Les activités d'extraction de cette ancienne carrière ont permis le développement de milieux pionniers variés en constante évolution. Une espèce végétale, le Sisymbre couché (Sisymbrium supinum – code Natura 2000 : 1493), et un habitat d'intérêt communautaire (pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires – code Natura 2000 : 6210) ont justifié la proposition de site Natura 2000. (source DOCOB)




*Sources : DOCOB*

## CARACTÈRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|---|---|
| N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana | 15 % |
| N09 : Pelouses sèches, Steppes | 20 % |
| N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente | 55 % |
| N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 10 % |

*Sources : INPN*

## ENJEUX DE CONSERVATION

| SITE NATURA 2000 FR1102013 « CARRIERE DE GUERVILLE » ESPECE D'INTERET EUROPEEN – SYNTHESE ET ENJEUX DE CONSERVATION | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Espèce d'intérêt européen** | **Etat de conservation des populations de l'espèce sur le site** | **Habitats de l'espèce et état de conservation sur le site** | **Menaces générales pesant sur l'espèce** | **Modalités de gestion conservatoire** | **Possibilité de mise en œuvre des mesures dans le cadre de NATURA 2000** | **Niveau d'enjeu** |
| Sisymbre couché *Sisymbrium supinum* (code NATURA 2000 : 1394) | Bon | Habitats secondaires liés à l'ancienne exploitation d'une carrière : berges de plans d'eau, accumulation de craie, ravines *etc.* Bien qu'ils abritent une espèce protégée, ces habitats sont fortement artificialisés sont considérés en mauvais état de conservation. Il est néanmoins nécessaire de les conserver et d'y maintenir les conditions favorables au Sisymbre couché. | Destruction et modification de l'habitat (dynamique naturelle, éboulements, remblaiement…) Invasions biologiques (*Buddleja davidii* notamment) | Création d'habitats favorables Maintien de zones ouvertes par remise à nu du substrat crayeux Suivi scientifique de l'espèce | Mise en œuvre possible dans le cadre de Natura 2000 | **Fort** |

| SITE NATURA 2000 FR1102013 « CARRIERE DE GUERVILLE » HABITAT D'INTERET EUROPEEN – SYNTHESE ET ENJEUX DE CONSERVATION | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Habitat d'intérêt européen** | **Superficie et couverture relative sur le site** | **Etat de conservation de l'habitat sur le site** | **Menaces pesant sur l'habitat sur le site** | **Modalités de gestion conservatoire** | **Possibilité de mise en œuvre des mesures dans le cadre de NATURA 2000** | **Niveau d'enjeu** |
| Pelouse calcicole marneuse (code NATURA 2000 : 6210) | 2,35 ha 3 % de la superficie du site NATURA 2000 | Mauvais état de conservation | Dynamique naturelle Invasions biologiques (*Buddleja davidii*) | Elimination des ligneux Gestion conservatoire par fauche ou pâturage Limitation des dégradations du milieu par le remblaiement en cours | Mise en œuvre possible dans le cadre de Natura 2000, mais condition de réalisation très délicate compte tenu des risques de sécurité et de la topographie du site. | **Faible** |

*Sources : DOCOB*

## OBJECTIFS DE CONSERVATION

Compte tenu de la hiérarchisation des enjeux concernant les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 de la carrière de Guerville, les objectifs suivants sont proposés par le DOCOB :

> Un objectif prioritaire pour répondre aux enjeux de conservation relatifs au Sisymbre couché : « Restaurer et maintenir des conditions écologiques favorables aux populations de Sisymbre couché »

> Un objectif secondaire relatif au seul habitat d'intérêt communautaire présent : « Améliorer l'état de conservation des pelouses calcicoles marneuses »

> « Favoriser une réflexion entre les acteurs du site en vue de maintenir des conditions écologiques favorables aux espèces remarquables de faune et de flore de la carrière »



*Colonisation des terrains de la carrière par l'Arbre à papillons - © Biotope*

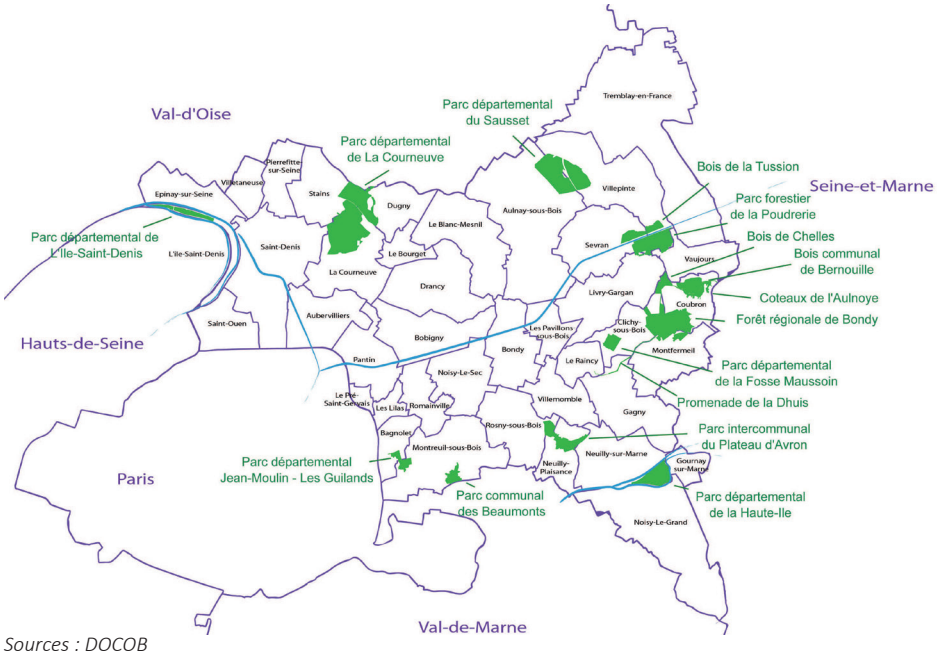
# 1.1.2 SITES DE SEINE-SAINT-DENIS

La Zone de Protection Spéciale FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » est un multi-site réparti sur l'ensemble du département. Cette ZPS couvre 1 157 hectares, soit 4,9 % du territoire, et s'étend sur vingt communes. Elle a la particularité d'être intégrée au sein du département le plus fortement urbanisé de la petite couronne parisienne. Dans ce contexte, les différents espaces de ce site correspondent à des îlots de verdure. Ces zones ont également la spécificité d'être des parcs et forêts publics, souvent très fréquentés, ou des espaces qui le deviendront à plus ou moins long terme.
Le multi-site peut ainsi être décomposé en 15 parcs et forêts, nommés « entités », qui constituent 12 ensembles géographiques. En effet, le bois départemental de la Tussion constitue une unité homogène avec le parc forestier de la Poudrerie. De même, les Coteaux de l'Aulnoye sont composés de plusieurs espaces :
- le Coteau de Coubron (entité n°12),
- le bois de Bernouille (entité n°13), qui est situé au « coeur » des Coteaux de l'Aulnoye,
- le bois de Chelles,
- la partie est de la promenade de la Dhuis (entité n°15).

Depuis 2003, avec l'appui du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN), de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN Ile-de-France), des gestionnaires, qui sont l'Agence des Espaces Verts (AEV) de la Région Ile-de-France et quatre communes (Coubron, Montreuil, Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois), le Département de la Seine-Saint-Denis s'est lancé dans une procédure de classement au sein du réseau de sites européens Natura 2000, au titre de la Directive « Oiseaux ».

Ce site Natura 2000 présente plusieurs caractéristiques qui en font un site original et novateur :
> Le seul site européen entièrement intégré au sein d'une zone urbaine dense.
> Un patrimoine ornithologique exceptionnel en milieu urbain : 21 espèces listées dans l'Annexe I de la Directive « Oiseaux »
> Un site-réseau à l'échelle départementale : il s'étend sur 15 parcs et forêts et couvre en partie vingt communes, soit la moitié des villes du département.

(source DOCOB)




*Sources : DOCOB*

## CARACTÈRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|---|---|
| N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) | 5 % |
| N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, | 1 % |
| N09 : Pelouses sèches, Steppes | 1 % |
| N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées | 5 % |
| N14 : Prairies ameliorées | 12 % |
| N16 : Forêts caducifoliées | 35 % |
| N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) | 21 % |
| N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) | 10 % |
| N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 10 % |

*Sources : INPN*

« Les enjeux de conservation, déclinés sur chaque entité, ont été synthétisés par espèce sur l'ensemble du site Natura 2000. L'analyse de différents critères a permis de définir un niveau d'enjeu global pour chaque espèce (état des populations, état de conservation de l'habitat, menaces, mesures de gestion favorables actuelles et envisagées) :

> Fort : espèce nécessitant la mise en place de mesures de gestion pour garantir le maintien de ses populations sur le site ;

> Moyen : espèce nécessitant la mise en place de mesures de gestion, sans garantie du maintien de ces populations sur le site ;

>Faible : espèce dont la présence sur le site n'est pas particulièrement prégnante et pour laquelle des mesures spécifiques de gestion ne sont donc pas prioritaires.»

*Source DOCOB*

Voici la hiérarchisation des enjeux concernant les espèces selon le DOCOB :

SYNTHÈSE DES ENJEUX DE CONSERVATION PAR ESPÈCE

| Espèce | Etat actuel des populations | Habitats de l'espèce | Menaces pesant sur l'espèce | Modalités de gestion vis-à-vis de l'espèce | Valeur patrimoniale actuelle par entité | Potentiel d'évolution future par entité | Niveau d'enjeu global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Blongios nain (code Natura 2000 : A022) | Population nicheuse faible (3 à 4 couples) | Milieu humide à roselières et eau libre stagnante<br><br>Etat de conservation : moyen à bon | Dérangement, diminution des surfaces en roselières, variation du niveau de l'eau en période de nidification, pollution de l'eau<br>Niveau de menace : moyen | Gestion future envisagée : maintien voire augmentation des surfaces en roselière | Forte : Georges Valbon<br>Moyenne : Forêt de Bondy, Sausset | Fort : Georges Valbon, Sausset<br>Moyen : Forêt de Bondy, Haute-Ile | FORT |
| Bondrée apivore (code Natura 2000 : A072) | Population nicheuse faible (1 à 2 couples), effectifs migrateurs variables | Boisement de feuillus mâtures associé à des milieux ouverts<br>Aire minimale de reproduction : 150 ha de boisement associé à 1000 ha de milieux ouverts<br><br>Etat de conservation : moyen | Dérangement (espèce très sensible), diminution des milieux ouverts et des ressources alimentaires<br><br>Niveau de menace : moyen | Gestion actuelle : aucune<br><br>Gestion future envisagée : vieillissement des boisements et maintien de zones ouvertes à proximité | Moyenne : Forêt de Bondy, Georges Valbon, Plateau d'Avron | Moyen : Forêt de Bondy, Fosse Maussoin, Georges Valbon, Plateau d'Avron, Poudrerie-Tussion, Sausset | MOYEN |
| Busard cendré (code Natura 2000 : A084) | Espèce présente de façon anecdotique. (une seule observation en migration active) | Fourré arbustif, prairie sèche<br>Aire minimale de fréquentation en migration : 10 hectares<br><br>Etat de conservation : moyen | Régression et fragmentation des surfaces en friches, dérangement, diminution des ressources alimentaires<br><br>Niveau de menace : moyen | Gestion future envisagée : peu d'évolution, réouverture de milieux en cours de fermeture | | Moyen : Haute-Ile | FAIBLE |
| Busard Saint-Martin (code Natura 2000 : A082) | Espèce présente de façon anecdotique et irrégulière en migration, voire en hivernage (1-2 individus) | Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide<br>Aire minimale de fréquentation en migration : 10 ha<br><br>Etat de conservation : moyen | Régression et fragmentation des surfaces en friches, dérangement, diminution des ressources alimentaires<br><br>Niveau de menace : moyen | Gestion actuelle : fauche rotationnelle, pâturage extensif à la Haute-Ile<br><br>Gestion future envisagée : peu d'évolution, réouverture de milieux en cours de fermeture | | Moyen : Haute-Ile | FAIBLE |

SYNTHÈSE DES ENJEUX DE CONSERVATION PAR ESPÈCE

| Espèce | Etat actuel des populations | Habitats de l'espèce | Menaces pesant sur l'espèce | Modalités de gestion vis-à-vis de l'espèce | Valeur patrimoniale actuelle par entité | Potentiel d'évolution future par entité | Niveau d'enjeu global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Butor étoilé (code Natura 2000 : A021) | Population hivernante très faible et irrégulière (1-2 individus selon les années) | Milieu humide à roselières et eau libre stagnante<br><br>Etat de conservation : moyen à bon | Dérangement, diminution des surfaces en roselières, variation du niveau de l'eau en période de nidification, pollution de l'eau<br>Niveau de menace : moyen | Gestion actuelle : fauche rotationnelle des roselières<br><br>Gestion future envisagée : maintien voire augmentation des surfaces en roselière | Moyenne : Georges Valbon | Fort : Georges Valbon<br>Moyen : Haute-Ile, Sausset | MOYEN |
| Gorgebleue à miroir (code Natura 2000 : A272) | Population faible et irrégulière observée en halte migratoire. (1 à quelques individus) | Végétation dense à proximité de zones humides et de cours d'eau<br><br>Etat de conservation : bon | Pollution accidentelle de l'eau. Dérangement | Gestion actuelle : fauche des roselières, pas de gestion particulière des fourrés arbustifs<br><br>Gestion future envisagée : maintien voire augmentation des surfaces en roselière | Moyenne : Georges Valbon, Haute-Ile | Moyen : Georges Valbon, Haute-Ile, Sausset | MOYEN |
| Hibou des marais (code Natura 2000 : A222) | Espèce présente de façon anecdotique et irrégulière en halte migratoire. (1 à quelques individus) | Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide<br>Aire minimale de fréquentation en migration : 10 hectares<br><br>Etat de conservation : bon | Régression des surfaces en friches. Dérangement. Variation/diminution des ressources alimentaires | Gestion actuelle : fauche rotationnelle, pâturage extensif à la Haute-Ile<br><br>Gestion future envisagée : peu d'évolution, réouverture de milieux en cours de fermeture | | Moyen : Haute-Ile | FAIBLE |
| Martin pêcheur d'Europe (code Natura 2000 : A229) | Population faible et irrégulière observée en halte migratoire. (1 à quelques individus) | Berges naturelles de cours d'eau (Marne et Seine).<br>Aire minimale de reproduction : 1 couple pour environ 1 km de berge<br><br>Etat de conservation : moyen | Disparition des berges naturelles abruptes, dérangement, pollution de l'eau | Gestion actuelle : aucune<br><br>Gestion future envisagée : aménagements favorables sur certaines berges ou zones humides | Forte : Haute-Ile<br>Moyenne : Beaumonts, Forêt de Bondy, Sausset, Georges Valbon, Ile-Saint-Denis, Poudrerie-Tussion | Fort : Georges Valbon, Haute-Ile, Ile-Saint-Denis<br>Moyen : Beaumonts, Forêt de Bondy, Poudrerie-Tussion, Sausset | FORT |
| Pie-grièche écorcheur (code Natura 2000 : A338) | Population faible mais assez régulière observée en halte migratoire (1 à quelques individus). Espèce anciennement nicheuse en population faible (1 à quelques couples) | Fourré arbustif, prairie sèche<br>Aire minimale de reproduction : 0,5 ha<br><br>Etat de conservation : moyen à bon | Diminution et fermeture des milieux ouverts, dérangement | Gestion actuelle : fauche rotationnelle, pâturage extensif à la Haute-Ile, débroussaillage et fauche de pelouses marno-calcaires, plantations d'arbustes et d'arbres alignés ou isolés.<br><br>Gestion future envisagée : peu d'évolution, réouverture de milieux en cours de fermeture | Forte : Haute-Ile<br>Moyenne : Plateau d'Avron | Fort : Haute-Ile<br>Moyen : Beaumonts, Georges Valbon, Ile-Saint-Denis, Jean-Moulin - Les Guilands, Plateau d'Avron, Sausset | MOYEN |

SYNTHÈSE DES ENJEUX DE CONSERVATION PAR ESPÈCE

| Espèce | Etat actuel des populations | Habitats de l'espèce | Menaces pesant sur l'espèce | Modalités de gestion vis-à-vis de l'espèce | Valeur patrimoniale actuelle par entité | Potentiel d'évolution future par entité | Niveau d'enjeu global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pic noir (code Natura 2000 : A236) | Population nicheuse de 1-2 couples, en augmentation probable. Espèce présente régulièrement depuis plusieurs années | Boisement de feuillus mâtures<br>Aire minimale de reproduction : 100 ha, avec des arbres de plus de 50 cm de diamètre<br><br>Etat de conservation : moyen à bon | Dérangement, fragmentation des boisements, suppression des vieux arbres | Gestion actuelle : fermeture au public de quelques parcelles forestières, maintien des arbres sénescents et/ou à cavités<br><br>Gestion future envisagée : maintien d'îlots de sénescence, développement des arbres à grands fûts (Hêtres) | Forte : Aulnoye-Bernouille-Chelles, Forêt de Bondy, Poudrerie-Tussion | Fort : Aulnoye-Bernouille-Chelles, Forêt de Bondy, Poudrerie-Tussion<br>Moyen : Beaumonts, Fosse Maussoin, Georges Valbon, Plateau d'Avron, Sausset | FORT |
| Pic mar (code Natura 2000 : A238) | Population nicheuse faible (1 à 2 couples), effectifs migrateurs variables | Boisement de feuillus mâtures<br>Aire minimale de reproduction : 100 ha, avec des arbres de plus de 50 cm de diamètre<br><br>Etat de conservation : moyen à bon | Dérangement, fragmentation des boisements, suppression des vieux arbres | Gestion actuelle : fermeture au public de quelques parcelles forestières, maintien des arbres sénescents et/ou à cavités<br><br>Gestion future envisagée : maintien d'îlots de sénescence, développement des chênaies-charmaies | Forte : Forêt de Bondy, Poudrerie-Tussion<br>Moyenne : Aulnoye-Bernouille-Chelles, Fosse Maussoin | Fort : Aulnoye-Bernouille-Chelles, Forêt de Bondy, Fosse Maussoin, Poudrerie-Tussion<br>Moyen : Beaumonts, Georges Valbon, Plateau d'Avron, Sausset | FORT |
| Sterne pierregarin (code Natura 2000 : A193) | Population nicheuse faible (1 couple), effectifs migrateurs variables | Milieux sableux et gravillonneux isolés à proximité de milieux humides et cours d'eau.<br><br>Etat de conservation : moyen | Dérangement, diminution des surfaces en roselières, variation du niveau de l'eau en période de nidification, pollution de l'eau<br><br>Niveau de menace : moyen | Gestion actuelle : aménagement d'un îlot à la Haute-Ile<br><br>Gestion future envisagée : maintien de l'îlot existant, création éventuel d'autres îlots. | Forte : Haute-Ile<br>Moyenne : Georges Valbon, Ile-Saint-Denis | Fort : Haute-Ile<br>Moyen : Sausset, Georges Valbon | FORT |

Selon l'article R414-11 du code de l'environnement, un objectif de développement durable est « un objectif permettant d'assurer la conservation et, s'il y a lieu, la restauration des habitats naturels et des espèces qui justifient la désignation du site, en tenant compte des activités économiques, sociales, culturelles et de défense qui s'y exercent ainsi que des particularités locales ».

La définition des objectifs de développement durable doit conduire à identifier les résultats attendus par la mise en oeuvre du DOCOB. Les objectifs de développement durable découlent de l'analyse des enjeux et doivent conduire à identifier les résultats attendus par la mise en oeuvre du DOCOB.

Pour le multi-site de Seine-Saint-Denis, 4 objectifs de développement durable ont été identifiés, chacun décliné ensuite en plusieurs objectifs opérationnels.

| Objectif de développement durable ODD 1 : Poursuivre et améliorer la gestion en faveur des milieux et des espèces d'oiseaux Natura 2000 | | |
|---|---|---|
| Enjeux | Objectifs opérationnels | |
| | N° | Libellé |
| Pérennisation et amélioration des bonnes pratiques favorables au maintien des espèces cibles de la ZPS.<br><br>Amélioration de la prise de conscience de la part des gestionnaires de la responsabilité européenne des enjeux du multi site.<br><br>Gestion des effectifs d'oiseaux faibles à très faibles, et des équilibres précaires.<br><br>Compréhension des besoins et définition des priorités pour développer les capacités d'accueil et viser une amélioration constante des habitats.<br><br>Amélioration de l'évaluation des incidences à travers une meilleure connaissance des répartitions et comportements des espèces. | OO1A | S'assurer de la cohérence des actions de gestion de chaque entité avec les objectifs du multi site. |
| | OO1B | Prioriser les actions de gestion favorisant les espèces à enjeux écologiques les plus forts pour chaque entité. |
| | OO1C | Maintenir la superficie des zones humides et améliorer les capacités d'accueil des milieux favorables aux oiseaux d'eau de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». |
| | OO1D | Préserver et améliorer l'intérêt écologique des formations boisées favorables aux espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». |
| | OO1E | Maintenir, voire augmenter les superficies de milieux ouverts favorables aux espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». |
| | OO1F | Préserver et améliorer la qualité écologique des espaces de transition, notamment des lisières forestières et des ripisylves. |
| | OO1G | Lutter contre les espèces introduites envahissantes. |
| | OO1H | Mettre en place des protocoles d'évaluation de la gestion des habitats et des espèces s'appuyant sur des suivis scientifiques de l'avifaune. |

| Objectif de développement durable ODD 2 : Favoriser une fréquentation du public en adéquation avec la conservation des espèces et de leurs habitats | | |
|---|---|---|
| Enjeux | Objectifs opérationnels | |
| | N° | Libellé |
| Limitation des impacts négatifs de la fréquentation sur les espèces et leurs milieux.<br><br>Maintien et développement de l'accueil du public, préférentiellement en dehors des zones sensibles. | OO2A | Développer des mesures de régulation et d'orientation (ou réorientation) de la fréquentation en fonction des enjeux écologiques, sur la base de l'existant et des projets à venir. |
| | OO2B | Choisir préférentiellement les secteurs à enjeux écologiques les plus faibles pour organiser des activités ou manifestations régulières ou ponctuelles. |
| | OO2C | Evaluer les impacts de la fréquentation et des activités ponctuelles sur les espèces et les milieux, afin de s'assurer de leur compatibilité avec les objectifs de conservation des espèces, particulièrement dans les secteurs écologiques à enjeux forts. |

| Objectif de développement durable ODD 3 : Maîtriser les impacts des plans et projets urbains et d'aménagement, sur et à proximité du site, et améliorer la connectivité du réseau d'entités qui composent le site Natura 2000 | | |
|---|---|---|
| Enjeux | Objectifs opérationnels | |
| | N° | Libellé |
| Amélioration de la prise en compte par les projets urbains et d'aménagement des enjeux écologiques du site Natura 2000.<br><br>Préservation de l'intégrité de la ZPS par son classement en tant qu' « espace naturel » dans les documents d'urbanisme.<br><br>Maintien et amélioration les connexions écologiques entre les entités. | OO3A | Accompagner la mise en conformité des documents d'urbanisme avec les enjeux du multi site et suivre leur évolution. |
| | OO3B | Définir une zone tampon autour des entités afin de suivre et construire de manière partagée des interfaces « villes-entités ». |
| | OO3C | Anticiper la réalisation des plans et projets, et accompagner leur réalisation afin qu'ils prennent en compte les enjeux du site Natura 2000. |
| | OO3D | Identifier et maintenir les connectivités écologiques entre les différentes entités de la ZPS et les éléments « naturels » de la Seine-Saint-Denis et des départements limitrophes. |
| | OO3E | Favoriser la perméabilité écologique du tissu urbain. |
| | OO3F | Protéger le foncier en développant des politiques de veille ou d'acquisition foncières publiques afin de préserver l'intégrité de la ZPS. |

| Objectif de développement durable ODD 4 : Développer des actions de valorisation du site et de sensibilisation à l'environnement | | |
|---|---|---|
| Enjeux | Objectifs opérationnels | |
| | N° | Libellé |
| Communication sur la présence du site Natura 2000, pour mieux le protéger.<br><br>Développement des actions de sensibilisation auprès des différents publics cibles. | OO4A | Faire connaître le site Natura 2000 au plus grand nombre en Seine-Saint-Denis. |
| | OO4B | Faire découvrir la biodiversité des entités du site Natura 2000 au grand public à travers des animations et des événements organisés à l'échelle du site. |
| | OO4C | Sensibiliser les élus et les acteurs locaux à l'importance du site Natura 2000 pour le maintien de la biodiversité en Seine-Saint-Denis. |
| | OO4D | Sensibiliser les professionnels pour améliorer la prise en compte des enjeux Natura 2000 dans leurs projets. |

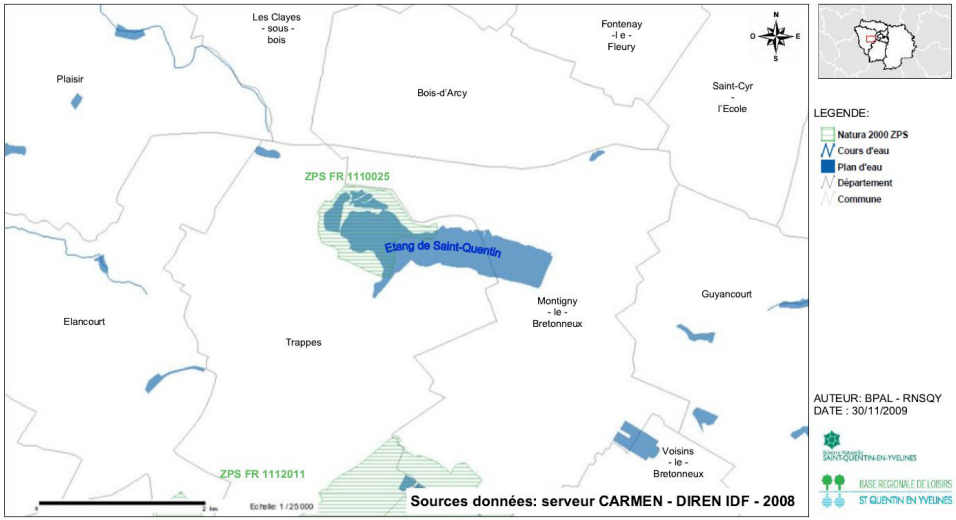
# 1.1.3 ÉTANG DE SAINT-QUENTIN

Le site Natura 2000 est intégré à la base régionale de loisirs de Saint-Quentin-en Yveline, qui peut accueillir entre 1.5 et 2 millions de visiteurs par an, et qui s'est développée autour d'un ouvrage hydraulique historique, l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines. La base de loisirs est elle-même située au coeur de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, à cheval sur le territoire de deux communes : la partie « Ouest » de la base se trouvant sur la commune de Trappes et la partie « Est « de la base sur la commune de Montigny-les-Bretonneux.
L'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines a été créé au XVIIe siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter en eau les fontaines du château de Versailles.
Les variations naturelles et anthropiques du niveau d'eau de l'étang est à l'origine de l'intérêt écologique du site, en garantissant une mosaïque d'habitats naturels.
L'intérêt du site repose d'abord sur la richesse avifaunistique, avec plus de 230 espèces d'oiseaux observées lors des passages migratoires pré et postnuptial, lors de la saison de reproduction ou bien encore lors de l'hivernage.

Ce haut-lieu de l'ornithologie francilienne a ainsi été confirmé par, d'une part la décision de création de la réserve naturelle nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines en 1986, et depuis 2003 par la désignation de la Zone de Protection Spéciale « Etang de Saint-Quentin », au titre du réseau Natura 2000 et de la présence régulière d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (citées à l'Annexe I de la directive Oiseaux, c'est-à-dire menacées à l'échelle de l'Union européenne)

Espèces ciblées par la Charte Natura 2000 :
> 19 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux ciblées en priorité :
- 18 espèces régulières
- 1 espèce irrégulière : le Butor étoilé

> 11 espèces d'oiseaux migrateurs non inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux ciblées en priorité.




*Sources : DOCOB*

## CARACTÈRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|---|---|
| N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) | 60 % |
| N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, | 10 % |
| N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana | 20 % |
| N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées | 10 % |

*Sources : INPN*

| Objectifs de développement durable | Objectifs opérationnels | Type de mesures envisagées | Espèces d'intérêt communautaire concernées | Habitats d'intérêt communautaire | Cohérence avec les programmes en cours<br><br>Codification PG-RNSQY : SE ; Suivi Ecologique ; GH : Gestion des Habitats et des espèces ; FA : Formations & Animations ; IO : Infrastructures et Outils |
|---|---|---|---|---|---|
| A. Améliorer la gestion hydraulique quantitative et qualitative à l'échelle du site Natura 2000 pour assurer la conservation des habitats des espèces d'intérêt communautaire (vasières, roselières, berges, ilots,…) | 1. Améliorer la gestion hydraulique quantitative et qualitative de l'entité de gestion « Etang » | - programmation SMAGER<br>- programmation CASQY<br>- contrat(s) AESN<br>- contrat(s) Natura 2000<br>- opération(s) PG-RNSQY | *Gestion quantitative :*<br>- Avocette élégante<br>- Chevalier sylvain<br>- Combattant varié<br>- Blongios nain<br>- Sterne pierregarin<br>- Mouette mélano.<br>- Gorgebleue à miroir<br>- Pluvier doré<br>- Balbuzard pêcheur<br>+<br>Espèces tableau 10<br><br>*Gestion qualitative :*<br>- Toutes les espèces | - | PG-RNSQY (2002-2006):<br>- Opération SE n° 38 : Suivre les relevés des niveaux d'eau de l'étang<br>- Opération SE n° 41 : Effectuer un suivi physico-chimique (en collaboration avec la MISE)<br>- Opération SE n° 43 : Effectuer un suivi sédimentologique<br>- Opération GH n° 34 : nettoyage des barrages flottants<br>- Opération GH n° 35 : mise en place d'un ouvrage de dépollution adapté<br>- Opération PO n° 3 : Lien avec la MISE (DDEA, DDASS…)<br><br>Plan de gestion 2010-2015 :<br>- Des opérations similaires au plan de gestion 2002-2006 seront reconduites dans le plan de gestion 2010-2015.<br><br>Lien avec le SAGE Bièvre, la DCE et la trame bleue (CASQY), la MISE |
| | 2. Améliorer la gestion hydraulique quantitative et qualitative de l'entité de gestion « Lagunage » | - programmation CASQY<br>- programmation SMAGER<br>- contrat(s) AESN<br>- contrat(s) Natura 2000<br>- opération(s) PG-RNSQY | *Gestion quantitative :*<br>- Avocette élégante<br>- Chevalier sylvain<br>- Combattant varié<br>- Blongios nain<br>- Sterne pierregarin<br>- Mouette mélano.<br>- Martin-pêcheur<br>- Gorgebleue à miroir<br>- Pluvier doré<br>+<br>Espèces tableau 10<br><br>*Gestion qualitative :*<br>- Toutes les espèces | 3130-3 | Plan de gestion de la réserve naturelle 2002-2006:<br>- Opération SE n° 39 : Suivre les relevés des niveaux d'eau du bassin intermédiaire et des bassins de végétation<br>- Opération SE n° 41 : Effectuer un suivi physico-chimique (en collaboration avec la MISE)<br><br>Plan de gestion 2010-2015 :<br>- Des opérations similaires au plan de gestion 2002-2006 seront reconduites dans le plan de gestion 2010-2015.<br>- De nouvelles opérations (visant à l'entretien du système de lagunage) seront programmées pour répondre aux « absences » du plan de gestion 2002-2006.<br><br>Lien avec le SAGE Bièvre, la DCE et la trame bleue (CASQY), la MISE |
| B. Conserver une mosaïque d'habitats favorables aux espèces communautaires, à l'échelle du site Natura 2000 | 1. Gestion des habitats humides (eau libre, vasières et roselières)<br><br>Remarque :<br>Lien très fort avec l'objectif A – Gestion hydraulique du site Natura 2000 | - contrat(s) Natura 2000<br>- contrat(s) AESN<br>- opération(s) PG-RNSQY | - Avocette élégante<br>- Chevalier sylvain<br>- Combattant varié<br>- Blongios nain<br>- Mouette mélano.<br>- Gorgebleue à miroir<br>- Busard des roseaux<br>- Aigrette garzette<br>- Grande aigrette<br>- Pluvier doré<br>+<br>Espèces tableau 10 | 3130-3 | PG-RNSQY (2002-2006):<br>- Opération SE n° 28 : suivi de la végétation semi-aquatique<br>- Opération SE n° 29 : suivi des roselières (aspect dynamique)<br>- Opération SE n° 33 : suivi du parc arboré<br>- Opération GH n° 1 : broyage, exportation d'une partie de la typhaie<br>- Opération GH n° 2 : bâchage d'une partie de la typhaie<br>- Opération GH n° 5 : arrachage manuel des petits ligneux<br>Opération GH n° 8 : fauche Taarup « roselière »<br><br>PG-RNSQY (2010-2015):<br>- Des opérations similaires au plan de gestion 2002-2006 seront reconduites dans le plan de gestion 2010-2015 |
| | 2. Gestion des habitats « terrestres » (boisements, prairies, ilots, berges)<br><br>Remarque :<br>Lien très fort avec l'objectif A – Gestion hydraulique du site Natura 2000 en ce qui concerne les ilots et les berges | - contrat(s) Natura 2000<br>- opération(s) PG-RNSQY | - Bondrée apivore<br>- Sterne pierregarin<br>- Mouette mélano.<br>- Martin-pêcheur<br>+<br>Espèces tableau 10 | - | PG-RNSQY (2002-2006):<br>- Opération GH n° 11: fauche, ramassage « Taarup »<br>- Opération GH n°12 : fauche manuelle, ramassage puis exportation<br>- Opération GH n°14 : fauche sélective des chardons et des jeunes taches d'orties (à la débroussailleuse)<br>- Opération GH n°16.2 : fauche mécanique de la fruticée (par broyeur à couteaux), puis enlèvement / brulage<br>- Opération GH 16.1 : Broyage de la fruticée (petite surface) puis enlèvement / brulage<br>- Opération GH n°16.2 : fauche mécanique de la fruticée (par broyeur à couteaux), puis enlèvement / brulage<br>- Opération GH n°17 : Broyage<br><br>PG-RNSQY (2010-2015):<br>- Des opérations similaires au plan de gestion 2002-2006 seront reconduites dans le plan de gestion 2010-2015 |
| C. Aménagements artificiels | 1. Aménagements en faveur des espèces cibles | - contrat(s) Natura 2000<br>- opération(s) PG-RNSQY | - Sterne pierregarin<br>- Mouette mélanocéphale<br>- Martin-pêcheur<br>- Sterne naine<br>- Guifette naine<br>- Guifette moustac<br>- Balbuzard pêcheur<br>- Mouette pygmée<br>- Balbuzard pêcheur<br>- Bondrée apivore | - | PG-RNSQY (2002-2006):<br>- Pas d'opération programmée sur la période 2002-2006, mais installation antérieure de perchoirs, pour favoriser les observations ornithologiques.<br><br>PG-RNSQY (2010-2015):<br>- Des opérations ponctuelles pourraient être programmées et réalisées selon opportunité(s) |
| D. Gestion des espèces envahissantes | 1. Limitation de la population de sangliers | - contrat(s) Natura 2000<br>- opération(s) PG-RNSQY | - sterne pierregarin<br>- Mouette mélanocéphale<br>- Blongios nain | 3130-3 | PG-RNSQY (2002-2006):<br>- Pas d'opération programmée sur la période 2002-2006, en dépit d'opérations réalisées visant la régulation du sanglier sur le site.<br><br>PG-RNSQY (2010-2015):<br>- De nouvelles opérations (visant la régulation des populations de sangliers sur le site) devraient être programmées pour répondre à cette problématique croissante. |


Crédit photo © CASQY

# 1.2 PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PROJET

## 1.2.1 LOCALISATION DU PROJET

Située dans la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines, la commune de La Celle Saint-Cloud couvre une superficie de 583 ha et compte, en 2012, 21132 habitants.

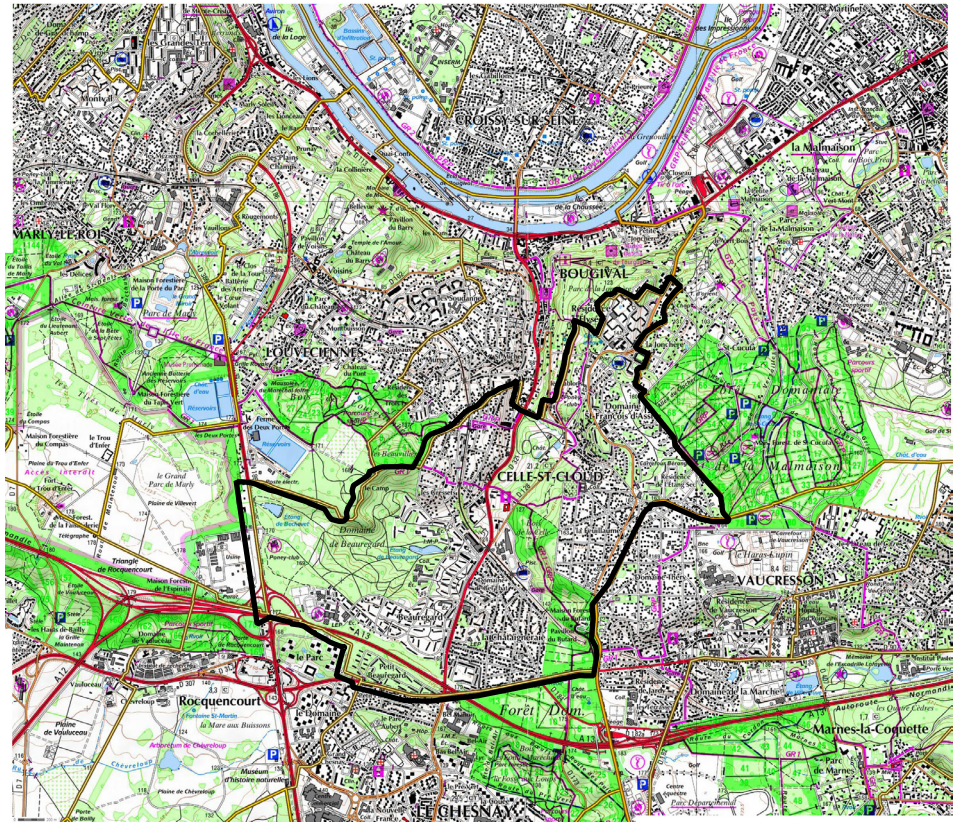
La Celle Saint-Cloud est située entre les boucles de la Seine au Nord et Versailles au sud. Localisée à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, elle se situe également dans une aire d'environ 10 kilomètres de Nanterre/la défense, de Vélizy-Villacoublay et de 20 kilomètres du pôle urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines/Trappes qui constituent les principaux pôles d'emploi de proximité.

La commune se situe entre la Nationale 186 et l'A13. Elle est directement desservie par les infrastructures de transport magistrales (PDUIF). Elle est également traversée par la ligne de chemin de fer sur laquelle circule le train L (Paris Saint-Lazare / Saint-Nom-la-Bretèche).

Elle est également desservie par l'A86, en partie en souterrain.

Elle est limitrophe des communes de Bougival au Nord, Louveciennes à l'Ouest, Rocquencourt au Sud-Ouest, le Chesnay au Sud-Est, Vaucresson à l'Est et Rueil-Malmaison au Nord-Est.

La commune fait partie, depuis le 1er janvier 2014, de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.




*- La Celle Saint-Cloud - Fond de plan : IGN. Source: geoportail.fr*

## 1.2.2 PROJET COMMUNAL

Le 4 novembre 2014, la commune de La Celle Saint-Cloud a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont de :

- Protéger et valoriser le **cadre de vie**,
- Mettre en valeur le **patrimoine naturel, architectural, et paysager** de la Celle Saint-Cloud,
- **Maîtriser le développement urbain** en respectant l'**équilibre de chacun des quartiers**,
- Accompagner la **création d'un cœur de ville** renforçant le **lien entre les quartiers**,
- Permettre la **diversification durable de l'offre de logements** afin de **favoriser le parcours résidentiel** des Cellois et de répondre aux **objectifs de la loi en matière de logement social**,
- **Faciliter les déplacements** intra et extra urbains en améliorant l'offre de transport en commun et en **développant les circulations douces et les voies piétonnes**,
- Favoriser le **développement des commerces et de l'activité économique**,
- **Intégrer une approche environnementale** visant à prendre en compte les enjeux énergétiques,
- Mettre en adéquation le droit local de l'urbanisme avec les **prescriptions supra-communales** en vigueur.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de territoire de la commune s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document qui expose les orientation d'urbanisme et d'aménagement. Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, du PLH et du SDRIF notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques:

**AXE 1 : Un cadre de vie préservé, un développement équilibré**

**AXE 2 : Un coeur de ville vivant**

**AXE 3 : Une ville interconnectée et dynamique**

# PADD DE LA CELLE SAINT-CLOUD



**AXE 1 : Un cadre de vie préservé, un développement équilibré**

- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité et améliorer les continuités écologiques permettant de relier ces réservoirs entre eux
- Valoriser les espaces boisés par la mise en valeur des accès, des liens physiques (cheminements) et symboliques (percées visuelles)
- Favoriser une gestion écologique des plans d'eau et améliorer la qualité des eaux de l'étang de Béchevet et de l'étang de Beauregard
- Prendre en compte les risques naturels liés au sol et au sous-sol
- Veiller à la protection du bois de Beauregard
- Préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier
- Préserver les espaces récréatifs et piétons des quartiers, notamment du Domaine Saint-François d'Assise, du Domaine de Beauregard, de la Grande Terre
- Conduire un développement équilibré et mesuré dans le temps par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différents quartiers
- Accompagner le besoin d'amélioration et d'accessibilité du bâti datant des années 55-75, pour répondre aux besoins des ménages et maintenir l'attractivité communale
- Établir un zonage adapté pour les coeurs anciens du bourg, des Gressets, ainsi que pour le secteur de la colline des impressionnistes
- Préserver le patrimoine classé de la commune : le château de la Celle et son potager, le pavillon Butard et les maisons forestières associées
- Affirmer la continuité naturelle le long de la voie de chemin de fer

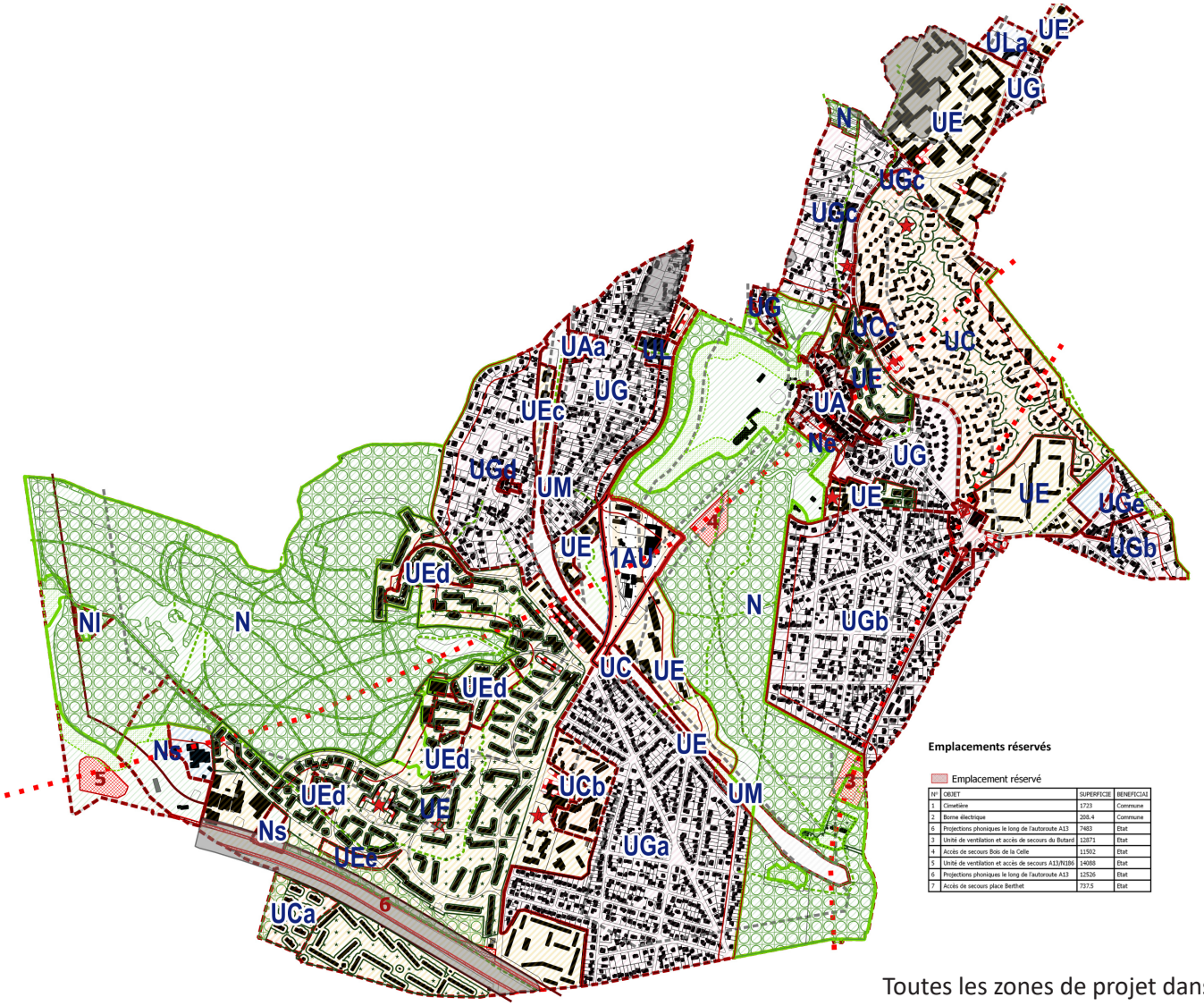
**AXE 2 : Un coeur de ville vivant**

- Accompagner la création d'un cœur de ville multifonctionnel et novateur
- Affirmer la place du jumelage comme la centralité commerciale du nouveau coeur de ville
- Améliorer le traitement des carrefours et des nœuds de circulation et apaiser les flux sur le réseau routier principal
- Renforcer l'espace multimodal de la gare de la Celle Saint-Cloud

**AXE 3 : Une ville interconnectée et dynamique**

- Maintenir l'attractivité des centralités des quartiers
- S'appuyer sur l'importance du patrimoine naturel pour développer une mobilité douce du quotidien à l'échelle communale et supra-communale
- Intégrer les infrastructures routières du réseau principal (RD321 et 173) aux espaces publics et commerciaux en apaisant la circulation, en améliorant la desserte des transports en commun et en privilégiant les espaces piétonniers

# 1.2.3 LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJETS




Ns : équipements sportifs situés au domaine de Beauregard
UA : centre ancien de la commune à caractère principal d'habitation et commerces
UAa : place Leclerc
UAb : place Berthet
UAc : hameau des Gressets
UC : secteur d'habitation à faible densité au domaine de Saint-François d'Assise et la résidence Boileau
UCa : secteur correspondant à la partie Ouest du Petit Beauregard
UCb : secteur correspondant au domaine du Bel Ebat et hameau de Bois Fontaine
UCc : secteur situé le long de la RD 173 au domaine de Saint-François d'Assise
UE : secteur d'habitat, commerces, équipements, réalisée principalement sous forme de résidences
UEa : secteur compris entre la RD 173 et l'avenue du capitaine Siry
UEb : secteur situé avenue des Etangs
UEc : secteur situé à proximité de la gare de Bougival
UEd : pavillons compris dans le domaine de Beauregard
UEe : secteur situé avenue Maurice de Hirsch
UG : secteur d'habitat individuel des Gressets, Jonchère, Bourg
UGa : secteur d'habitat individuel de la Chataigneraie
UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume
UGc : secteur d'habitat individuel des Sablons
UGd : secteur d'habitat individuel des Gressets (Haut)
UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison
UL : secteur d'activités
ULa : secteur mixte d'activités
UM : zone réservée à la fonction ferroviaire
1AU : zone de projet « cœur de ville »
N : bois de Beauregard et forêt de Fausses Reposes et du Parc du Château
Nl : secteur dédié à l'activité équestre
Nb : parc et espace vert de la Grande Terre
Ne : secteur dédié à la création du cimetière
US : zone dédiée aux équipements sportifs de la commune situés pointe Feuillaume et à Beauregard

**Secteur soumis à des dispositions particulières**

Trace indicatif des tunnels de l'Autoroute A86
Secteur de diversité commerciale à protéger
Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer
Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares
Voies piétonnes ou cyclables à préserver

Espace boisé classé
Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
Emplacement réservé
Eléments de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
Ilot à préserver
Lisière de 50m inconstructible autour des massifs boisés de plus de 100ha
Lisière de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha comprise au sein du Site Urbain Constitué
Préservation du patrimoine bâti

**Autres**

Trace indicatif des tunnels de l'Autoroute A86

**Eléments participants à la préservation de la trame verte et bleue**

Les zones Naturelles
N : zone protégée en raison de l'intérêt esthétique ou écologique du site
Ns : équipements sportifs situés au domaine de Beauregard
Nb : parc et espace vert de la Grande Terre

Les éléments graphiques
Espace boisé classé
Eléments de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
Ilot à préserver
Lisière de 50m inconstructible autour des massifs boisés de plus de 100ha

**Emplacements réservés**

Emplacement réservé

| N° | OBJET | SUPERFICIE | BENEFICIAIE |
|---|---|---|---|
| 1 | Cimetière | 1723 | Commune |
| 2 | Borne électrique | 208.4 | Commune |
| 6 | Projections phoniques le long de l'autoroute A13 | 7483 | Etat |
| 3 | Unité de ventillation et accès de secours du Butard | 12871 | Etat |
| 4 | Accès de secours Bois de la Celle | 11502 | Etat |
| 5 | Unité de ventillation et accès de secours A13/N186 | 14088 | Etat |
| 6 | Projections phoniques le long de l'autoroute A13 | 12526 | Etat |
| 7 | Accès de secours place Berthet | 737.5 | Etat |

Toutes les zones de projet dans le cadre de l'élaboration du PLU sont hors zone Natura 2000 (et hors habitat d'intérêt communautaire). La zone A Urbaniser est localisée à 12 km du site Natura 2000 le plus proche (l'Etang de Saint-Quentin).

# Opération d'amenagement programmee (oap) :
## Accompagner la création d'un coeur de ville mutlifonctionnel et novateur

Description du Projet urbain :

- Créer un véritable « Cœur de Ville » au caractère contemporain, offrant, à travers une architecture de qualité, des activités plurielles mixant les vocations : habitat, loisirs, services et activités économiques, culturelles et administratives.

- Offrir un nouvel équipement ayant un rayonnement à l'échelle communale (médiathèque).

- Tenir compte du maintien des activités exercées initialement sur le site : des salles polyvalentes ou de réunion, une crèche permettant d'augmenter l'offre du secteur, un espace médico-social.

- Phaser le développement du projet urbain afin de répondre aux besoins en logement dans le temps long du PLU et d'anticiper le cycle de vie de la future opération.

- Participer activement à la création de logement social au travers des nouvelles opérations de logement.

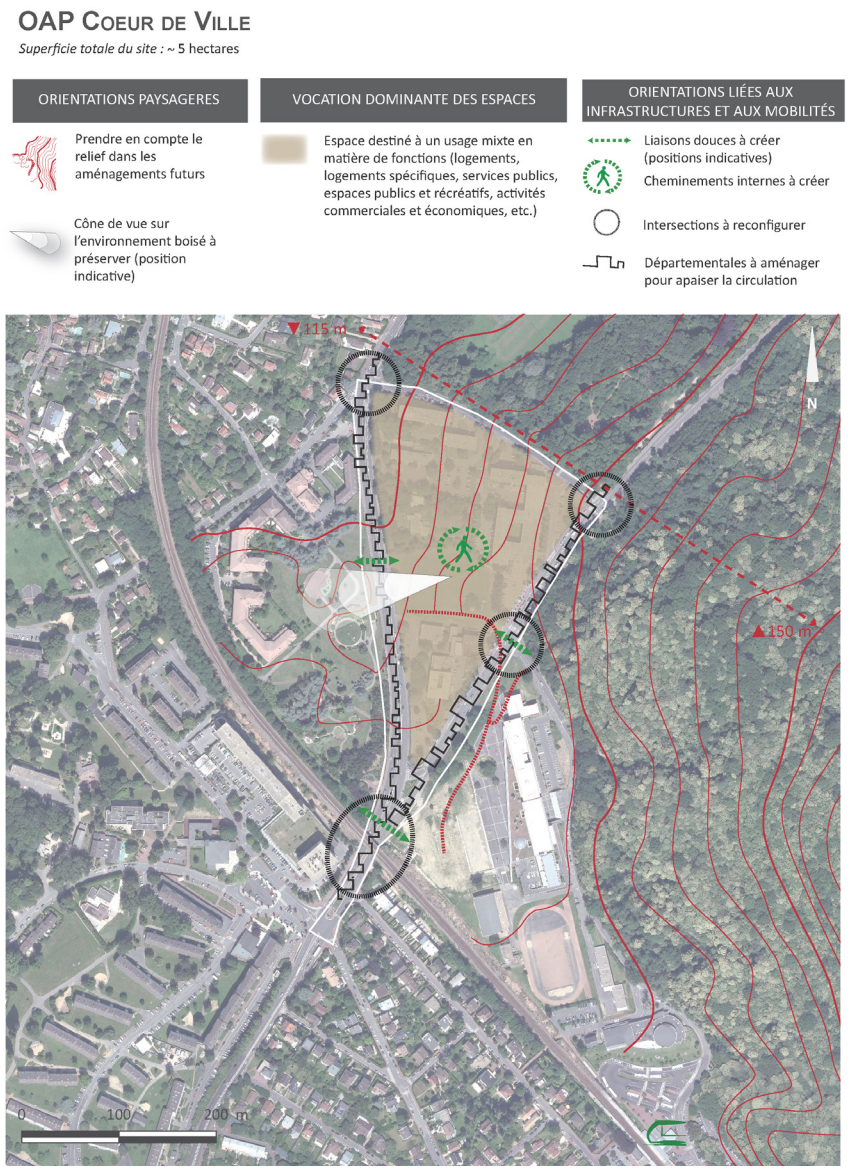
- Concevoir un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les dimensions paysagères, environnementale et patrimoniale du site.

- Garantir une architecture de qualité et prévoir des espaces verts et des cheminements internes soignés.

- Développer une offre de logement spécifique au travers d'une résidence-logements avec services.

- Déployer des commerces, activités et entreprises dont une offre de restauration, venant en complément de l'offre commerciale existant à proximité.

- Répondre aux besoins en stationnement par la réalisation d'un stationnement public souterrain.



# 1.3 CONCLUSION





L'espace urbanisé de la Celle Saint-Cloud représente 583 ha. Les secteurs de projet de la commune se situent approximativement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

L'absence d'impact avéré au sein du projet de planification urbaine envers ces espaces Natura 2000, au vue de leur distance avec tous les sites de projets évoqués, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.

# PARTIE X

# INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que «*neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.* ».

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU.

## AXE 1 / UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ, UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| PROTÉGER ET VALORISER LA TRAME NATURELLE DE LA COMMUNE AFIN DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE | | | |
| Favoriser une gestion écologique des plans d'eau et améliorer la qualité des eaux de l'étang de Béchevet et de l'étang de Beauregard. | *Valeur des paramètres microbiologiques et physico-chimique des eaux des plans d'eau* | *SDAGE* | *3 ans* |
| Veiller à la protection du bois de Beauregard. | *Évolution du boisement* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Prendre en compte les risques naturels liés au sol et au sous-sol (risques liés aux sols argileux, risques liés à la présence d'anciennes carrières et de cavités abandonnées). | *Taille et densité de population sur les secteurs risques* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Actualiser le règlement local de publicité existant afin d'améliorer la qualité des enseignes commerciales et de réduire l'impact de l'affichage extérieur dans le paysage urbain. | *Réalisation de l'actualisation* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Affirmer la continuité naturelle le long de la voie de chemin de fer. | *Artificialisation de la zone UM* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| PÉRENNISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES SPÉCIFIQUES À CHAQUE QUARTIER | | | |
| Préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier. | *Évolution des surfaces naturelles continues* | *Commune* | *3 ans* |
| Rechercher les occasions d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables inter-quartiers et de créer de nouvelles connexions lors de réaménagements de voiries ou de la création de nouvelles opérations. | *Linéaire de voies cyclables et piétonnes créées (km de voies et/ou de pistes)* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Préserver les espaces récréatifs et piétons des quartiers, notamment du Domaine de Beauregard, de la Grande Terre du Bourg et de la Jonchère, etc. | *Evolution du m² d'espace vert par habitant* | *Commune* | *3 ans* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| Adapter le traitement des clôtures à l'environnement bâti, paysager et naturel. | *Nombre de déclaration préalable pour la réalisation de clôtures* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Identifier et préserver les éléments remarquables du paysage tels que les arbres, les alignements végétaux, les haies... | *Maintien des éléments de paysage remarquable identifiés au règlement du PLU* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| CONDUIRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ PAR UNE OFFRE D'HABITAT PLURIELLE ET COHÉRENTE AVEC LA STRUCTURE DES DIFFÉRENTS QUARTIERS | | | |
| Développer une offre d'habitat qui permette de répondre à une augmentation mesurée de la population selon un rythme de 0,5%/an jusqu'en 2025. | *Nombre de nouvel habitant par an* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Modérer la consommation d'espace en promouvant des formes urbaines qui concourent à remplir les objectifs du SDRIF : augmenter, à l'échelle de la commune, la densité des espaces d'habitat de 15%, soit un accueil d'environ 70 logements/an. | *Densité observée dans les opérations mises en œuvre*<br>*Évolution de la surface artificialisée* | *Commune* | *3 ans* |
| Organiser le déploiement du projet «coeur de ville» au centre géographique, actuel centre administratif de la commune. | *Réalisation de l'aménagement* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Renforcer le lien entre les quartiers au travers de projets urbains qualitatifs qui concourent à améliorer les fonctions à l'échelle des quartiers et de la commune. | *Réalisation de l'aménagement* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Accompagner les possibilités de création de logements en renouvellement urbain. | *Nombre de logements créés issus de renouvellement urbain* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Poursuivre l'évolution douce des tissus pavillonnaires, en cohérence avec leur capacité d'accueil. | *Nombre logements créés issus de division parcellaire* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles et cohérentes avec le tissu urbain environnant | | | |
| Adapter les formes urbaines à l'environnement urbain et paysager | | | |
| Développer la mixité sociale de ces quartiers lors de la réalisation de nouveaux logements | *Nombre de logement social et intermédiaire créé* | *Commune* | *Bilan annuel* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| Prendre en compte la topographie et les risques dans les choix d'aménagement | *Nombre de logements présents sur les zones à risque* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Respecter la lecture historique des lotissements de la Châtaigneraie et de la Feuillaume : les originalités du plan aux abords des carrefours, la trame paysagère, le lot minimal de la Châtaigneraie, etc. | *Évolution de la trame urbaine* | *Commune* | *3 ans* |
| FAVORISER LA VOCATION FAMILIALE DE LA COMMUNE ET FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT | | | |
| Diversifier l'offre de logements afin de favoriser le parcours résidentiel des Cellois et l'accueil de jeunes ménages. | *Diversité de l'offre des logements créés : % de répartition des types de logements par taille, par surface, par population accueillie (résidence étudiante ou séniors)* | *Commune* | *Bilan 3 ans* |
| Diversifier les statuts d'occupation des logements (logement en accession libre et aidée, et logement en locatif libre et aidé) à l'échelle des quartiers : Centre, Nord-Est et Sud-Ouest. | *% de répartition des types de logement par statut d'occupation* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Répondre aux objectifs de la loi en matière de logement social selon les obligations légales déclinées en obligations triennales fixées par l'État, en conjuguant, dans le cadre du renouvellement urbain, le conventionnement et la production de logements. | *Nombre de logement conventionné*<br>*Nombre de logement social créé* | *Commune / SIEMP* | *Bilan annuel* |
| Faire de l'accession à la propriété un axe fort, notamment sur le domaine de Beauregard. | *Nombre de logement créé en accès à la propriété* | *Commune / SIEMP* | *Bilan annuel* |
| Apporter une réponse plurielle aux besoins en logements des seniors et des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap en complétant qualitativement et quantitativement l'offre existante : petits logements; adaptation des logements et offre neuve de logements accessibles (Quartiers Centre, Nord-Est et Sud-Ouest); places en établissements pour personnes âgées (Secteur Malmaison, extension de la villa d'Epidaure). | *Nombre de logement créé à destination des PMR, des personnes âgées, des étudiants, hébergement d'urgence* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Faciliter l'accès aux logements pour les publics spécifiques : logements étudiants et jeunes actifs, hébergement d'urgence... | | | |
| Poursuivre la réflexion à l'échelle de Versailles Grand Parc pour l'accueil des gens du voyage. | *Réalisation d'aménagements à destination des gens du voyage* | *Commune/VGP* | *Bilan annuel* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| ACCOMPAGNER LE BESOIN D'AMÉLIORATION ET D'ACCESSIBILITÉ DU BÂTI, POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE | | | |
| Favoriser l'amélioration du parc de logements pour maintenir l'attractivité communale, en matière d'accessibilité des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite. | *Nombre de logements réhabilité spour l'accessibilité aux PMR et personnes âgées* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Finaliser et mettre en oeuvre le Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics afin d'améliorer l'accessibilité au parc de logement pour les personnes à mobilité réduite. | *Pourcentage de place de stationnement destinées aux PMR*<br>*Réalisation d'aménagement visant l'accessibilité aux PMR (pente de cheminement supérieure à 5% sans dépasser 10% avec pallier de repos tous les 10 mètres)* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Relever le défi énergétique d'un parc de logements majoritairement constitué dans les années 55-75 par une réflexion globale sur ce parc en matière de qualité thermique des logements et de performance énergétique. | *Nombre de logements réhabilités afin d'améliorer les performances énergétiques*<br>*Nombre de logements conformes à la RT 2012* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI DANS SA DIVERSITÉ | | | |
| Établir un zonage adapté pour les coeurs anciens du bourg et des Gressets, ainsi que pour le secteur de la colline des impressionnistes. | *Réalisation d'aménagement visant la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux*<br>*Demande de modification des éléments patrimoniaux repérés* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Délimiter les espaces bâtis (îlots, immeubles, espaces publics) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. | | | |
| Mettre en valeur et protéger certains éléments remarquables du patrimoine non classé et notamment le patrimoine du XXème siècle. | | | |
| Préserver le patrimoine classé de la commune : le château de La Celle et son potager, le pavillon du Butard et les maisons forestières attenantes. | | | |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| ACCOMPAGNER LA CRÉATION D'UN COEUR DE VILLE MULTIFONCTIONNEL ET NOVATEUR | | | |
| Phaser le développement du projet urbain afin de répondre aux besoins en logements à l'échelle des dix prochaines années du PLU et d'anticiper le cycle de vie des futures opérations. | *Nombre de logements créés par an au sein des secteurs de projets* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Développer un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les dimensions paysagères, environnementale et patrimoniale (patrimoine XXème) du site. | *Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables* | *Commune* | *6 ans* |
| Déployer une offre nouvelle d'activités commerciales et d'équipements offrant un rayonnement à l'échelle communale (médiathèque, salle multifonction). | *Nombre d'équipements et d'activités commerciales de rayonnement communal créé* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Répondre aux besoins de création d'une médiathèque et de réhabilitation du pôle petite enfance (mini-crèche Cité) et médico-social (PMI, Espace territorial d'action sociale et médico-sociale...). | *Nombre d'équipement créé ou réhabilité* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Reconfigurer les espaces, notamment celui du stade Corneille, pour repenser les fonctions, en cohérence avec les perspectives d'évolution du site et en partenariat avec le Lycée Corneille et la Région Ile-de-France. | *Réalisation de l'aménagement* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| AFFIRMER LA PLACE DU JUMELAGE COMME LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DU NOUVEAU COEUR DE VILLE | | | |
| Relier la place du Jumelage au coeur de ville et atténuer le caractère routier du carrefour de l'avenue de la Drionne et de l'avenue Charles de Gaulle par des aménagements adaptés. | *Réalisation des aménagements* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Pérenniser les pas de portes commerciaux par la préservation de la fonction commerciale. | *Nombre de changement de destination de rez-de-chaussé commercial* | *Commune* | *3 ans* |
| Favoriser le développement d'une offre de services notamment de santé. | *Évolution du nombre de services de santé (professions médicales, pharmacie) nouvellement implantés* | *Commune* | *6 ans* |
| Actualiser le règlement local de publicité existant afin d'améliorer la qualité des enseignes commerciales et de les harmoniser. | *Respect du règlement local de publicité* | *Commune* | *3 ans* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| CRÉER UN MAILLAGE PERMETTANT LES DÉPLACEMENTS DOUX | | | |
| Créer sur le réseau de voirie principal des espaces de circulation favorables aux modes doux en priorité sur le secteur centre, reliant la place du Jumelage, le bourg et le parc de la Grande Terre. | *Linéaire de voies ou pistes cyclables et de voies piétonnes créées sur le secteur centre*<br>*Aménagement de secteur piétonnier* | *Commue* | *Bilan annuel* |
| Rechercher les occasions d'améliorer les circulations en modes doux en priorité sur les carrefours Avenue de la Drionne-Avenue Gustave Mesureur et Avenue de la Drionne-Avenue Charles De Gaulle. | | | |
| Ménager une continuité de cheminements doux s'appuyant en partie sur la voie de chemin de fer, perméabilité piétonne et cyclable du pôle administratif jusqu'à la gare multimodale. | | | |
| Mettre en oeuvre des formes urbaines soucieuses de la place du piéton et des circulations en «modes actifs» (vélo, marche, etc.) et développant un réseau d'espaces publics. | | | |
| RENFORCER L'ESPACE MULTIMODAL DE LA GARE DE LA CELLE SAINT-CLOUD | | | |
| Optimiser l'espace de stationnement existant et le faire évoluer pour répondre aux nouveaux usages de la voiture :<br>• *Réserver des stationnements spécifiques pour le covoiturage et des espaces propices à l'attente et à la rencontre, temporalités associées à cette pratique.*<br>• *Réserver des stationnements permettant d'être équipés de bornes électriques pour les véhicules électriques.* | *Nombre de places de stationnement dédiées au covoiturage*<br>*Nombre de bornes électriques créées*<br>*Nombre de place de stationnement dédiée à l'autopartage et aux cycles* | *Commune / CD 78* | *3 ans* |
| Proposer une solution au parcours des derniers kilomètres à l'arrivée de la gare de La Celle Saint-Cloud par des stationnements réservés pour l'auto-partage et adaptés pour les vélos. | | | |
| Atténuer les nuisances sonores liées à l'espace multimodal et aux infrastructures terrestres. | *Réalisation d'aménagements visant l'apaisement de la circulation sur les deux routes départementales délimitant la zone de projet* | *Commune* | *3 ans* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| FAVORISER LA CRÉATION ET L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES | | | |
| Adapter le bâti d'activité existant pour apporter une réponse aux besoins d'installation d'activités nouvelles, de micro-entreprises et d'auto-entrepreneurs. | *Évolution du nombre d'entreprises et d'auto-entrepreneurs implantés sur la commune* | *CCI Ile de France* | *3 ans* |
| Conforter le pôle d'activité de l'avenue Jean Moulin, en lien avec la gare de Bougival. | *Évolution du nombre d'activités tertiaires implantées sur le pôle d'activité de l'avenue Jean Moulin* | *CCI Ile de France* | *6 ans* |
| Poursuivre le développement des nouvelles technologies de communication et permettre les évolutions des modes de travail en valorisant notamment le réseau de fibre optique existant. | *Évolution du linéaire et points de raccordement au réseau très haut débit* | *CD 78* | *6 ans* |
| Favoriser le maintien et l'implantation des activités artisanales. | *Nombre d'entreprises artisanales implantées sur la commune* | *CCI Ile de France* | *6 ans* |
| Étudier les possibilités de redéploiement de surfaces d'activités, notamment tertiaires, par le renouvellement urbain. | | | |
| AMÉLIORER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE PAR UNE RÉFLEXION D'ENSEMBLE SUR LES ACTIVITÉS ET LEUR ENVIRONNEMENT URBAIN | | | |
| Maintenir l'attractivité des centralités des quartiers des années 55-75 par l'amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité aux commerces. | *Évolution du nombre de commerces implantés sur les pas de porte commerciaux* | *Commune* | *3 ans* |
| Pérenniser les pas de porte commerciaux. | | | |
| MAINTENIR UN NIVEAU D'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS RÉPONDANT À L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE LA POPULATION | | | |
| Réfléchir à l'évolution des équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et aux besoins de renouvellement du bâti ancien dans un souci général de renforcer les liens entre les quartiers. | *Nombre d'équipement public créé* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Trouver les possibilités d'extension du cimetière en limite de capacité, de façon privilégiée à proximité de celui-ci. | *Mobilisation de l'emplacement réservé en extension du cimetière* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| Répondre à la demande d'équipements sportifs de plein-air, notamment en accès libre. | *Nombre d'équipements sportifs de plein-air créé sur la commune* | *Commune* | *3 ans* |
| Engager une réflexion intercommunale sur les équipements scolaires et sportifs. | | | |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| Considérer l'attractivité des équipements scolaires en matière de flux induits et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR). | *Evaluation des flux routiers vers les équipement scolaires*<br>*Evolution du nombre de places de stationnement destinées au PMR* | *Commune* | *3 ans* |
| Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication. | *Nombre d'établissement scolaire faisant usage des nouvelles technologies de communication* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| AMÉLIORER L'OFFRE DE TRANSPORT EN LIEN AVEC L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE | | | |
| Renforcer et développer l'offre de transport collectif (ligne de train L, bus) notamment en lien avec les objectifs du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France. | *Types et fréquences de l'offre en transport collectif* | *VGP - STIF* | *3 ans* |
| Mettre l'offre de transport collectif au coeur de la vie urbaine en développant les liaisons vers le pôle de Versailles, la gare de Rueil et la gare de La Celle Saint-Cloud. | | | |
| Favoriser les modes de transport alternatifs à l'usage individuel de la voiture :<br>• en améliorant les liaisons avec les gares,<br>• en développant le réseau de circulations douces,<br>• en offrant des possibilités de développement du partage de la voiture individuelle,<br>• en améliorant les conditions de stationnement à proximité des gares et des équipements publics. | *Linéaire de voies ou pistes cyclables et de voies piétonnes créées*<br>*Nombre de places de stationnement dédiées au covoiturage*<br>*Nombre de bornes électriques créées*<br>*Nombre de place de stationnement dédiée à l'autopartage et aux cycles* | *Commune* | *Bilan annuel* |
| RECHERCHER UNE MEILLEURE INTÉGRATION URBAINE ET AMÉLIORER LA FONCTIONNALITÉ DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE STATIONNEMENT | | | |
| Renforcer et développer l'offre de transport collectif, notamment en lien avec les objectifs du Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France. | *Types et fréquences de l'offre en transport collectif* | *VGP - STIF* | *3 ans* |
| Prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures terrestres dans les choix d'aménagement. | *Taille et types de publics exposés*<br>*Indicateurs règlementaires (Ln et Lden)*<br>*Nombre et étendue des Zones de Bruit Critique* | *Commune* | *Bilan annuel* |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEUR | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|---|
| S'APPUYER SUR L'IMPORTANCE DU PATRIMOINE NATUREL POUR DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ DOUCE DU QUOTIDIEN À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET SUPRA-COMMUNALE | | | |
| Rechercher les occasions d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables inter-quartiers et de créer de nouvelles connexions lors de réaménagements de voiries ou de la création de nouvelles opérations. | *Nombre de liaisons piétonnes et cyclables créées à l'échelle inter-quartier.* | *Commune* | *3 ans* |
| Viser l'amélioration de la voirie pour les «modes doux» (marche, vélo) et pour les personnes à mobilité réduite. | *Nombre de liaisons piétonnes et cyclables adaptées pour les personnes à mobilité réduite* | | |
| Traiter de façon adaptée les chemins forestiers pour développer les «mobilités douces» (marche, vélo). | *Nombre de chemins forestiers réhabilités* | | |
| Rechercher les itinéraires permettant de relier le Schéma directeur des circulations douces de Versailles Grand Parc. | | | |

La Celle Saint-Cloud

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE LA CELLE SAINT-CLOUD

# RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

**Arrêté le 18 octobre 2016**

**Approuvé le 13 juin 2017**

PIÈCE DU PLU

**1.3.**

Cittànova

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le PADD ayant été débattu en conseil municipal, la commue de La Celle-Saint-Cloud a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1er janvier 2016.

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

**Article R 151-1 :**

«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.»

**Article R 151-2** : «Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

**Article R 151-3** : «Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée."

**Saisine de l'autorité environnementale concernant la procédure d'examen au cas par cas du PLU de La Celle-Saint-Cloud :**

En date du 1 mars 2016, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Suite à une demande de complément de la part des services de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (courrier en date du 22 avril 2016), la commune a fourni des compléments (le 28 juin 2016), notamment sur les points suivants : les choix retenus en matière de développement de l'habitat, les objectifs du PADD en matière d'habitat, le projet «cœur de ville» et les éléments de réponse du projet de PLU par rapport aux enjeux environnementaux.

Suite à ces compléments, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la commune de La Celle-Saint-Cloud en date du 9 septembre 2016.

Cependant, la commune a décidé de compléter le rapport de justification du projet de PLU par la réalisation d'une évaluation environnementale afin de prendre en compte, en amont du projet toutes les composantes environnementales.

# SOMMAIRE


I - SITE ET SITUATION.....P 5

1.1 LE TERRITOIRE, LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU.....P5

1.2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....P6

II - LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....P7

2.1 UN CADRE NATUREL PRIVILÉGIÉ, FONDATEUR DU DÉVELOPPEMENT D'HIER À AUJOURD'HUI

2.2 UNE COMMUNE FORTEMENT MARQUÉE PAR LES ANNÉES 1955-1975 : UN POINT D'ÉQUILIBRE DEPUIS DEUX DÉCENNIES .....P8

2.3 UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE RÉSIDENTIELLE.....P10

2.4 LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES RISQUES.....P12

III - LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT.....P16

IV - LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....P18

V - LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....P20

VI - LES AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU.....P24

VII - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....P26

# 1. SITE ET SITUATION

## 1.1 LE TERRITOIRE, LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

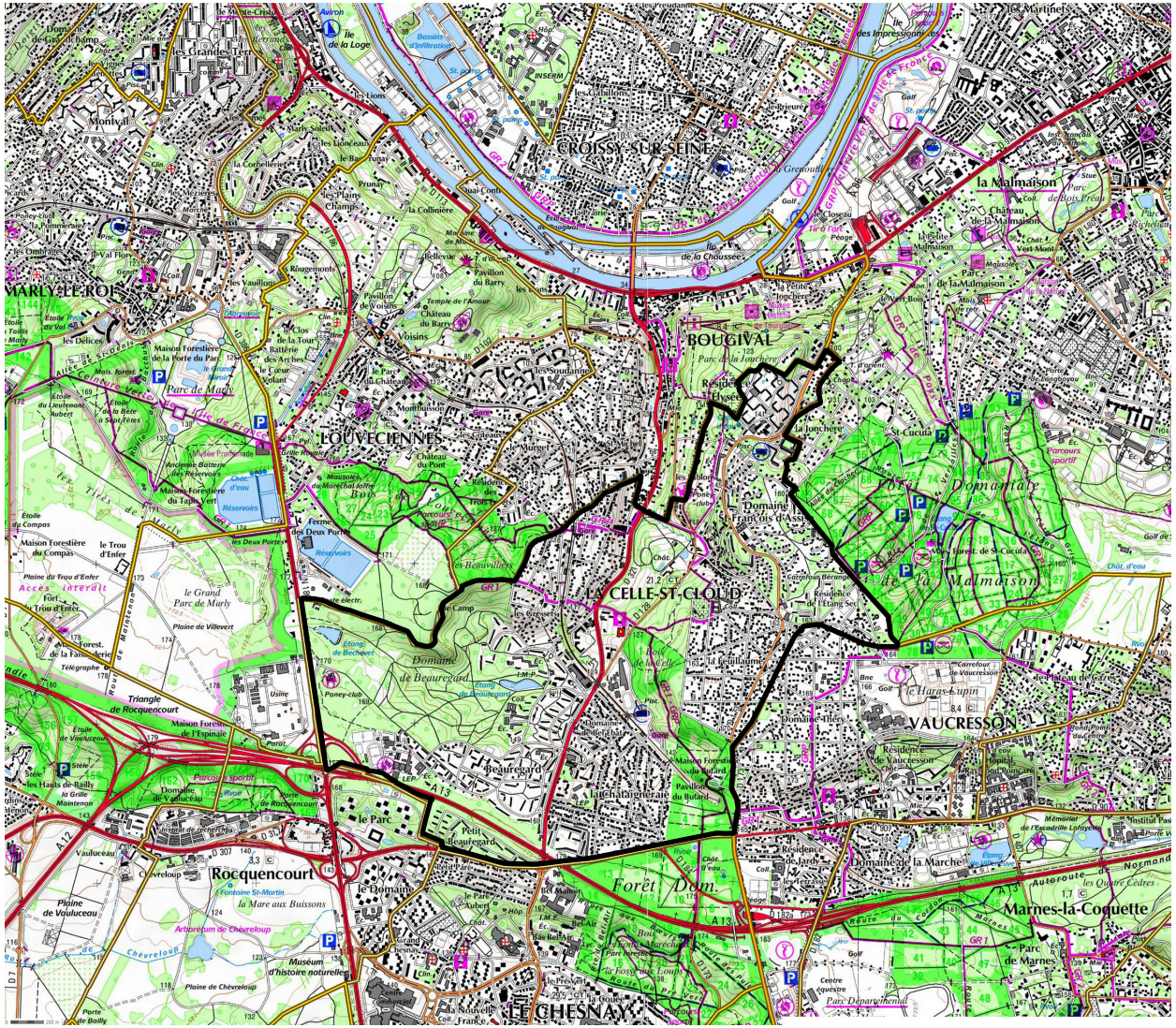
### 1.1.1 LA FORÊT HABITÉE DANS LE CŒUR URBAIN DE VERSAILLES GRAND PARC

Située dans la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines, la commune de La Celle Saint-Cloud couvre une superficie de 583 ha et compte, en 2012, 21132 habitants.

La Celle Saint-Cloud est située entre les boucles de la Seine au Nord et Versailles au sud. Localisée à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, elle se situe également à environ 10 kilomètres de Nanterre/Paris-La-Défense, de Vélizy-Villacoublay et de 20 kilomètres de Saint-Quentin-en-Yvelines/Trappes qui constituent les principaux pôles d'emploi de proximité.

La commune se situe entre la Nationale 186 et l'A13. Elle est directement desservie par les infrastructures de transport magistrales (PDUIF). Elle est également traversée par la ligne de chemin de fer sur laquelle circule le train L (Paris Saint-Lazare / Saint-Nom-la-Bretèche).

La commune fait partie, depuis le 1er janvier 2014, de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.




*- La Celle Saint-Cloud - Fond de plan : IGN. Source: geoportail.fr*

# 1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

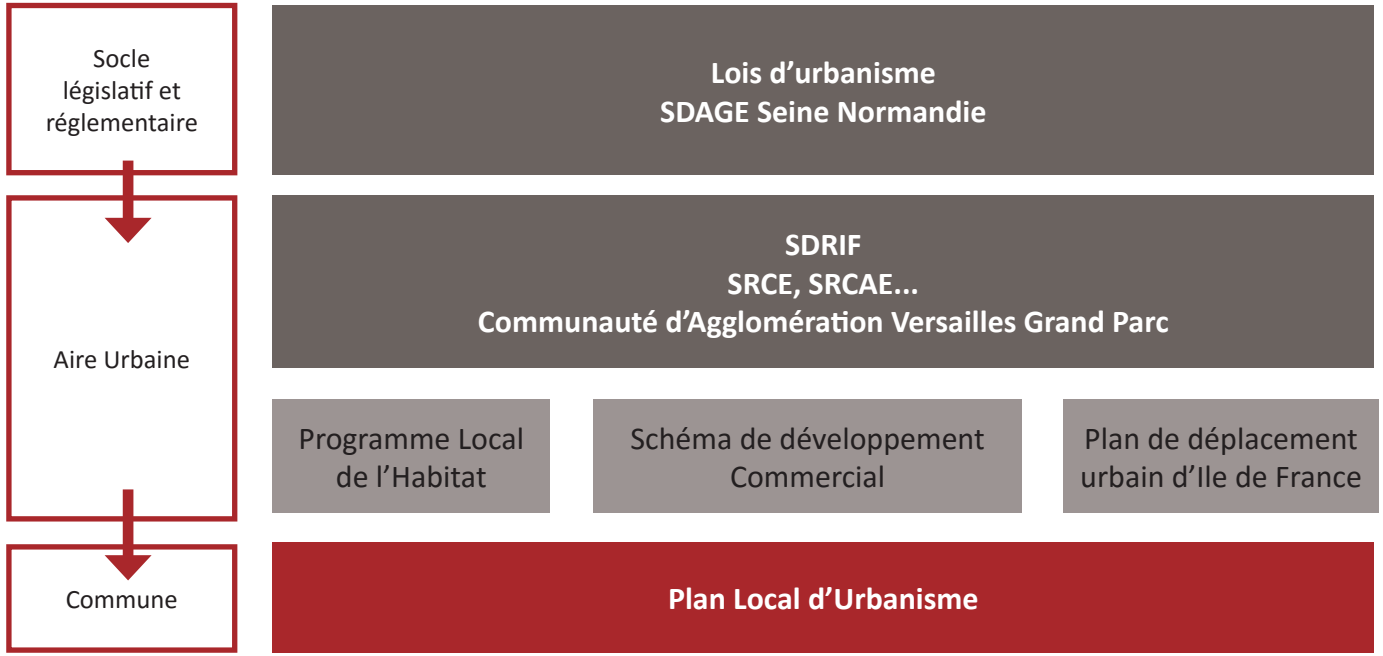
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) et conformément à l'Art. L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU de La Celle Saint-Cloud doit **être compatible** avec le *«Schéma Directeur de la région Ile-de-France»*, avec *«les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE».*

Conformément à ces mêmes références, le PLU de La Celle Saint-Cloud doit **prendre en compte** *« le Schéma régional de cohérence écologique», «Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics»*

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit **être compatible**, s'il y a lieu, avec les dispositions du *«Plan de Déplacements Urbains»* et du *«Programme Local de l'Habitat»*

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur :



# 2. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

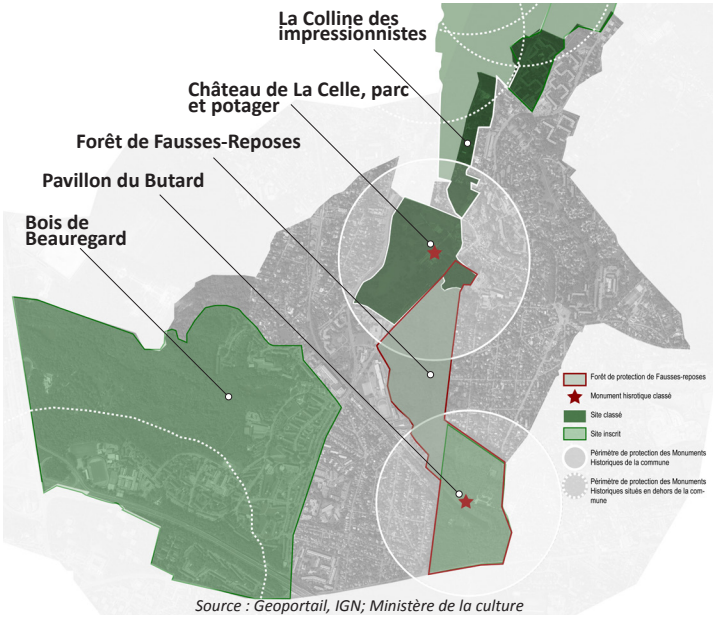
## 2.1. UN CADRE NATUREL PRIVILÉGIÉ, FONDATEUR DU DÉVELOPPEMENT D'HIER À AUJOURD'HUI

### 2.1.1. LE VILLAGE HISTORIQUE

Commune fortement boisée, alors nommée la Celle lez Saint Cloud, elle est achetée en 1670 par Colbert et constitue le territoire de Chasse de Versailles. Les témoins de cette tradition seigneuriale sont le château de la Celle-Saint-Cloud (XVIème - XVIIème) et le pavillon de chasse du Butard de Louis XV (XVIIIème). La villégiature d'Ancien Régime (XVIIIème) s'est illustrée sur la commune par la construction du château de Beauregard dont il ne reste aujourd'hui que le fronton. Ce patrimoine bâti et naturel est reconnu et protégé au titre des Monuments Historiques, des sites inscrits et classés et de la forêt de protection.

**L'héritage de noyaux urbains anciens identitaires**

La forte valeur patrimoniale et architecturale mise en valeur par des interventions récentes (réfection des espaces publics, charte chromatique, etc.), et la multifonctionnalité du bourg (activités, logement, équipements, etc.) sont des atouts à préserver.




*Source : Geoportail, IGN; Ministère de la culture*

### 2.1.2. LE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE

Les vues sur la vallée de la Seine, les routes royales desservant la commune et le territoire de forêts, de vignobles et de terres agricoles sont le cadre privilégié pour le développement de la villégiature à une époque de passion pour les grands paysages.

L'installation du chemin de fer finit d'organiser le développement géographique et social de cette villégiature aux XIXème et XXème siècle. De grandes familles rachètent et édifient des châteaux et installent des haras sur La Celle Saint-Cloud (Bel Ébat, Château d'Edmond Blanc...)

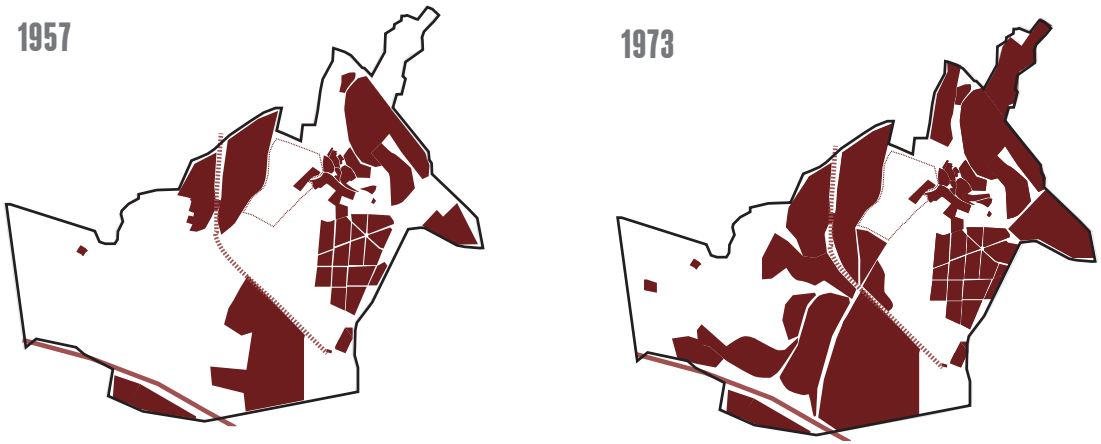
Les témoins de cette tradition de villégiature sont les lotissements de la Châtaigneraie, de la Feuillaume et de Saint-François d'Assise, développés en lieu et place d'anciens grands domaines et recherchant les mêmes sites privilégiés : environnement boisé, vues vers le grand paysage...

L'héritage de cette recherche de campagne idéalisée et de beaux sites est celui de quartiers fortement paysagers (arbres remarquables, liens aux bois à proximité) et de grande qualité dont la pérennité seront des composantes essentielles du projet de Plan local d'urbanisme.

**La sédimentation de cette histoire fait de La Celle Saint-Cloud un véritable laboratoire de l'aménagement urbain au fil des siècles, objet de réflexion pour le futur Plan local d'urbanisme.**

## 2.1.3. LES GRANDES RÉSIDENCES DANS LEURS ÉCRINS DE VERDURE

Entre les années 1955 et 1975, la commune se transforme sous l'effet de la construction de grandes résidences qui constituent aujourd'hui les quartiers de Beauregard, du Petit Beauregard, de La Jonchère, et du Centre.




*Développement de l'espace bâti sur La Celle Saint-Cloud entre 1957 et 1973. Source : Géoportail, photographies aériennes de 1957 et 1973*

Le développement d'ensembles collectifs tels que le Petit Beauregard, la résidence Sainte Claire, Beauregard I dans les années 50, Bel Ebat, Elysée I et II, l'Orangerie, Bois Fontaine, dans les années 60, Beauregard II, La Caravelle, Mesureur dans les années 70 et Grande Terre dans les années 80, forme l'essentiel du paysage urbain que l'on connaît aujourd'hui.

Ces deux décennies sont l'histoire d'un urbanisme novateur par la réflexion d'ensemble apportée sur les quartiers : des fonctions résidentielles associées à des fonctions commerciales, socio-culturelles, sportives, de services, etc.

Un nouveau rapport à la nature est également introduit : des espaces intérieurs pour le piéton, de vastes espaces verts et récréatifs...

# 2.2. UNE COMMUNE FORTEMENT MARQUÉE PAR LES ANNÉES 1955-1975 : UN POINT D'ÉQUILIBRE DEPUIS DEUX DÉCENNIES

En 20 ans, la commune a gagné plus de 20 000 habitants. Cette arrivée importante de population a des conséquences durables sur la commune, tant en termes démographiques, qu'en matière de structure du parc de logements et d'organisation urbaine.

Après une baisse du nombre d'habitants qui a commencé à la fin des années 70, un réamorçage récent de la démographie est porté par un solde naturel positif et par la réduction du déficit du solde migratoire. La population est d'environ 21 200 habitants (Insee 2011), faisant de La Celle Saint-Cloud la troisième commune la plus peuplée de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Plus de 80% des résidences principales de la commune ont été construites entre 1950 et 1975. Cette proportion est deux fois plus importante qu'à l'échelle des Yvelines (40%). La représentation très importante de ces années de construction s'explique par la réalisation d'opérations d'envergure sur cette période. La part du bâti ancien est faible au regard de l'ensemble des résidences principales : 9% des résidences principales sont antérieures à 1948.

Le parc de logements présente les principales caractéristiques :

- une forte proportion d'habitat collectif : Près des 3/4 des résidences principales sont de l'habitat collectif. Cette proportion est de 57% à l'échelle des Yvelines.

- des logements confortables : la commune présente une part importante de logements de 3 et 4 pièces. Cependant, la surface médiane des logements est sensiblement la même qu'à l'échelle nationale: 73m². Ces indices traduisent la conception de logements confortables et familiaux.

- de forts enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements : 69% des résidences principales en collectif ont une faible performance énergétique

(22% à l'échelle des Yvelines)

- le modèle de la copropriété : les copropriétés sont fortement représentées dans le parc de logements : 43,5% sont sous le régime de la copropriété sur la commune, soit 74 copropriétés, contre 36% des logements à l'échelle des Yvelines.

**L'adaptation des logements aux besoins contemporains en matière de qualité thermique, de performance énergétique et d'accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite est le principal défi à relever pour pérenniser l'attractivité des logements.**

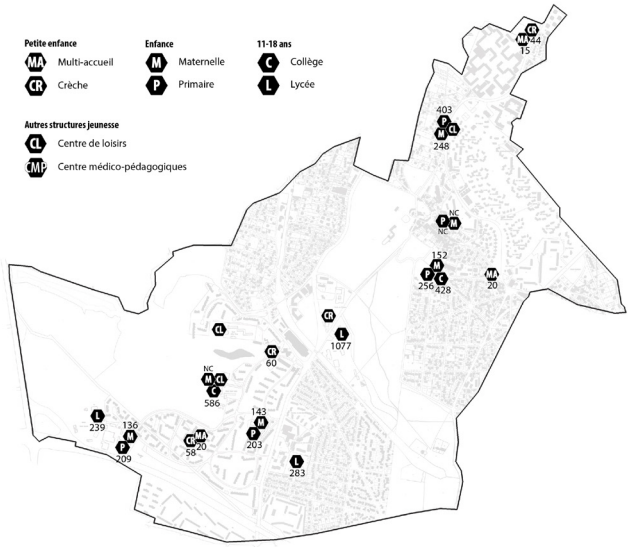
## 2.2.2. UNE COMMUNE ATTRACTIVE PAR SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

La commune est notamment attractive par son niveau d'offre en équipements scolaires. Elle comprend 11 écoles, 2 collèges, 3 lycées et 1 Institut Médico-Educatif.

Cette attractivité se traduit par des effectifs en croissance. A la rentrée 2013, près de 5000 élèves sont scolarisés sur la commune.

Cette offre développée a un impact fort dans l'emploi local: 44% de l'emploi concerne les domaines de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. A titre de repère, cette proportion est de 30% à l'échelle de la CA VGP.

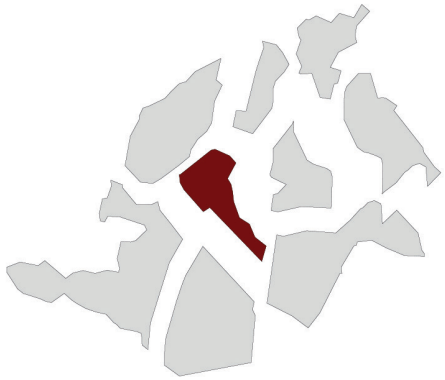
Par ailleurs, ces équipements sont structurants au-delà de l'échelle communale et induisent de nombreux flux routiers à gérer sur le territoire.




*Localisation des équipements scolaires, péri-scolaires et de la petite enfance sur la commune.*

# 2.3. UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE RÉSIDENTIELLE

## 2.3.1. UNE COMMUNE POLYCENTRIQUE



*Neuf quartiers se distinguent sur la commune.*
*La centralité (en rouge) a été définie dans les années 70 selon un critère géographique.*

L'ensemble des dynamiques urbaines, socio-démographiques et économiques qui se sont additionnées sur la commune au fil de l'histoire donnent en héritage une commune aux multiples centralités de quartier.

Le territoire de Celle-Saint-Cloud se caractérise par un héritage urbain d'un centre géographique aux fonctions administratives et très routier, par des micro-centralités multiples associées aux grandes résidences et par des infrastructures routières très utilisées, éléments fragmentants dans la commune.

L'objectif de renforcer le lien dans la ville et entre les quartiers est au cœur de la réflexion du Plan local d'urbanisme. L'appareil commercial, le rayonnement des équipements et l'intégration des infrastructures de transport seront des éléments de projet pour tendre vers cet objectif.

## 2.3.2. UNE COMMUNE STRUCTURÉE PAR UN RÉSEAU ROUTIER IMPORTANT ET DEUX GARES

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France hiérarchise le réseau viaire de la commune selon les catégories suivantes :

- le réseau magistral composé des routes nationales. L'A13 coupe le quartier du Petit Beauregard du reste de la commune. L'A86, voie souterraine, traverse également la commune.

- le réseau principal regroupe les routes départementales les plus structurantes qui irriguent fortement le territoire communal.

- le réseau local fonctionne à l'échelle du quartier. Peu de routes permettent de créer du lien inter-quartier, fonction laissée au réseau principal très routier.

La commune est également connectée aux autres territoires par la présence de deux gares, veritables atouts de desserte. La gare de la Celle-Saint-Cloud est une gare multimodale. La gratuité des stationnements est un véritable facteur d'attractivité. L'implantation des gares en milieu résidentiel ne facillite pas la fluidité des flux et leur potentiel d'évolution.

## 2.3.3. UNE ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE, UNE COMMUNE DÉPENDANTE DES PÔLES D'EMPLOIS EXTÉRIEURS

Le dynamisme local repose sur une économie  orientée vers la satisfaction des besoins des habitants présents sur le territoire. La moitié de l'emploi sur la commune ressort de l'activité de commerces, services et transports.

Cette proportion est cependant moins forte qu'à l'échelle de la CA VGP (57,5%), notamment du fait d'une structure commerciale de petite échelle, de l'ordre du commerce de proximité, associée aux résidences.

La commune présente un tissu important de petites entreprises et une forte concentration d'auto-entrepreneurs.

83% des actifs travaillent hors de la commune.

Seulement 22% des actifs occupés travaillent dans le département des Yvelines, ce qui traduit une forte importance de l'influence des pôles d'emploi situés dans les départements de l'Essonne et des Hauts-de-Seine.

La Celle Saint-Cloud est ainsi une commune fortement dépendante de pôles d'emplois extérieurs (Paris), induisant de nombreux flux domicile-travail essentiellement réalisés en voiture particulière, malgré la présence de deux gares.

# 2.4. LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES RISQUES




*Source : Ministère de la Culture, http://atlas.patrimoines.culture.fr/*

## 2.4.1. Les protections patrimoniales réglementaires

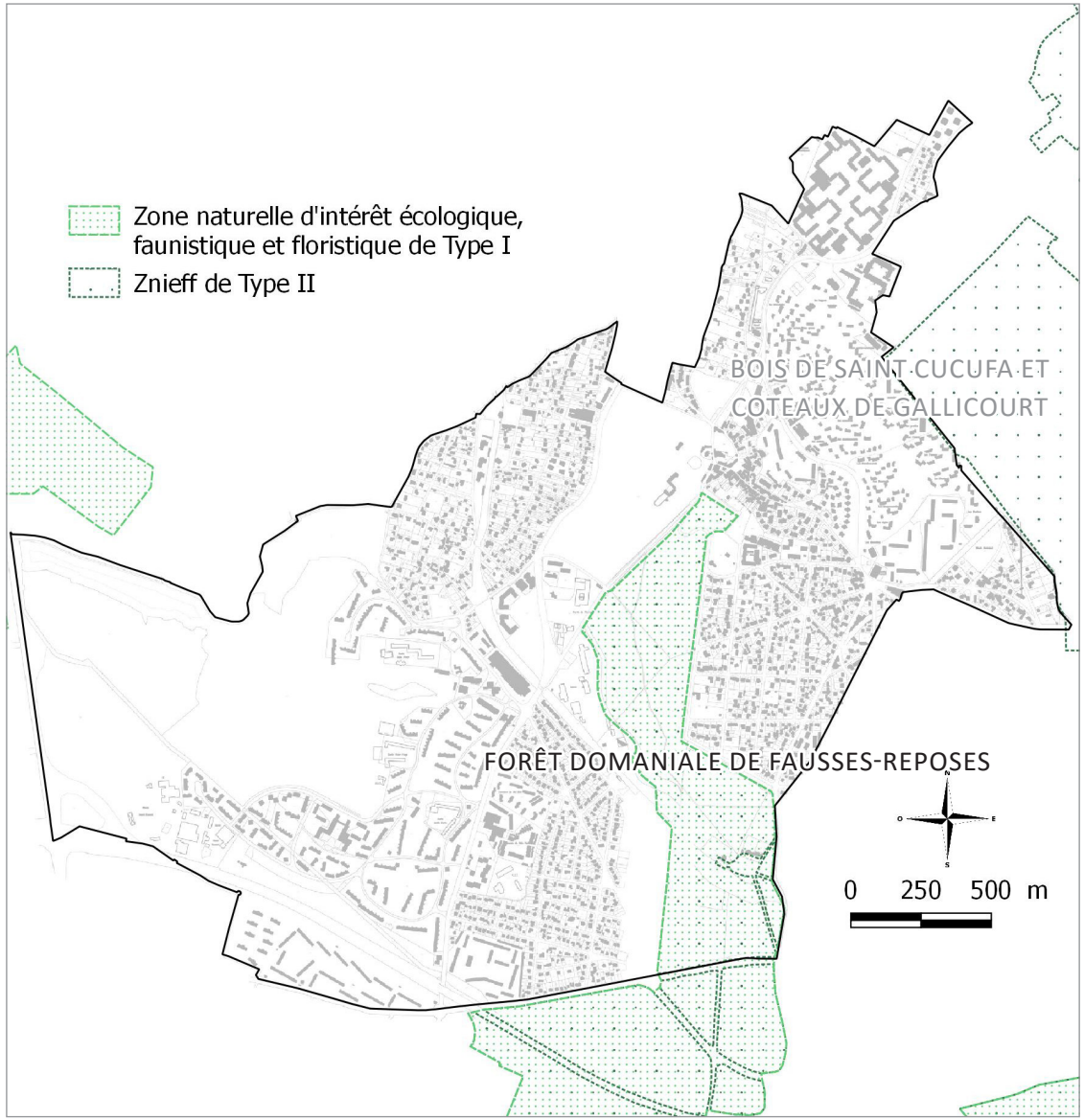
Le patrimoine forestier et boisé ainsi que les édifices qui leur sont associés font l'objet de multiples protections au titre des sites et des monuments.

La forêt de Fausses-Reposes a été classée en forêt de protection par décret ministériel en date du 23 août 2007. Elle est également protégée au titre des sites inscrit sur sa partie sud, par décret ministériel en date du 28 janvier 1971.
Sur ce secteur, le pavillon du Butard, ancien pavillon de chasse de Louis XV, a été classé Monument Historique par arrêté du 29 août 1927.

Le Domaine de Beauregard a été inscrit au titre des sites par décret ministériel en date du 20 décembre 1937. Le site inscrit comprend à la fois le bois de Beauregard, les étangs et une partie du domaine bâti.
Le Domaine de Beauregard est également concerné par le périmètre de protection du Château du Parc de Rocquencourt classé au titre des Monuments Historiques et du site classé de Versailles..

La moitié sud du territoire communal est concernée par le périmètre de protection Monument Historique du Domaine National de Versailles.

# 2.4.2. Des espaces de biodiversité inventoriés




**LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- Zone de type I : identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

- Zone de type II : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Deux Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique existent sur la commune.

- une ZNIEFF de type I : «Forêt domaniale de Fausses-Reposes»
- une ZNIEFF de type II : «Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud».

Ces ZNIEFF transcendent largement le périmètre communal.

Par ailleurs, la ZNIEFF de type I «Bois de Saint Cucufa et coteaux de Gallicourt» borde la commune sur sa limite est.

## 2.4.3. Le réseau Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

## 2.4.4. Les risques et nuisances

La commune est concernée par des risques répertoriés au PPRN liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie sur une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère et un risque retrait-gonflement des sols argileux (aléas faibles et moyens le long de l'axe de la vallée de la Drionne incliné nord/nord-ouest ainsi que sur les franges sud et est du territoire).

Le territoire communal est peu exposé aux risques technologiques, industriels, sites et sols pollués : seule la base de donnée BASIAS recense 25 anciens sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou sols pollués.

# 3. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les sessions de travail avec le comité technique, le comité restreint, la commission Aménagement et Patrimoine, les réunions publiques par quartier. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat ou encore le SDRIF.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif de préserver le cadre de vie, d'organiser un développement équilibré, de créer un coeur de ville vivant et de maintenir une ville interconnectée et dynamique.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques. Ces axes stratégiques sont :



**AXE 1 : Un cadre de vie préservé, un développement équilibré**



**AXE 2 : Un cœur de ville vivant**



**AXE 3 : Une ville interconnectée et dynamique**



**AXE 1 : Un cadre de vie préservé, un développement équilibré**

- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité et améliorer les continuités écologiques permettant de relier ces réservoirs entre eux
- Valoriser les espaces boisés par la mise en valeur des accès, des liens physiques (cheminements) et symboliques (percées visuelles)
- Favoriser une gestion écologique des plans d'eau et améliorer la qualité des eaux de l'étang de Béchevet et de l'étang de Beauregard
- Prendre en compte les risques naturels liés au sol et au sous-sol
- Veiller à la protection du bois de Beauregard
- Préserver et renforcer les coulées vertes inter-quartier
- Préserver les espaces récréatifs et piétons des quartiers, notamment du Domaine Saint-François d'Assise, du Domaine de Beauregard, de la Grande Terre
- Conduire un développement équilibré et mesuré dans le temps par une offre d'habitat plurielle et cohérente avec la structure des différents quartiers
- Accompagner le besoin d'amélioration et d'accessibilité du bâti datant des années 55-75, pour répondre aux besoins des ménages et maintenir l'attractivité communale
- Établir un zonage adapté pour les coeurs anciens du bourg, des Gressets, ainsi que pour le secteur de la colline des impressionnistes
- Préserver le patrimoine classé de la commune : le château de la Celle et son potager, le pavillon Butard et les maisons forestières associées
- Affirmer la continuité naturelle le long de la voie de chemin de fer

**AXE 2 : Un coeur de ville vivant**

- Accompagner la création d'un cœur de ville multifonctionnel et novateur
- Affirmer la place du jumelage comme la centralité commerciale du nouveau coeur de ville
- Améliorer le traitement des carrefours et des nœuds de circulation et apaiser les flux sur le réseau routier principal
- Renforcer l'espace multimodal de la gare de la Celle Saint-Cloud

**AXE 3 : Une ville interconnectée et dynamique**

- Maintenir l'attractivité des centralités des quartiers
- S'appuyer sur l'importance du patrimoine naturel pour développer une mobilité douce du quotidien à l'échelle communale et supra-communale
- Intégrer les infrastructures routières du réseau principal (RD321 et 173) aux espaces publics et commerciaux en apaisant la circulation, en améliorant la desserte des transports en commun et en privilégiant les espaces piétonniers

# 4. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE



L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévue par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

L'analyse présentée ci-après reprend la fiche communale élaborée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France qui a conduit l'analyse et l'évolution des modes d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire régional. Elle permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espace entre 2008 et 2012.

Le code de l'urbanisme prévoit que l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers soit menée sur les dix années précédant l'approbation du PLU. L'étude présente est donc une première approche qui sera complétée. A la date d'élaboration du présent diagnostic territorial, les parcelles cadastrales ne sont pas disponibles au format SIG.

La consommation d'espace sur la commune de La Celle Saint-Cloud est très faible au vu de la densité bâtie déjà existante et du rythme de construction faible depuis les années 1980. La forte croissance spatiale de la commune s'est concentrée entre les années 1955 et 975.
Entre 2008 et 2012, 1,45 hectares d'espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins, etc.) ont été bâtis pour de l'habitat collectif. Il s'agit de secteurs classés en zones Urbaines au POS. Il s'agit donc d'une optimisation de l'espace urbain.

L'analyse des permis de construire ces 10 dernières années, soit sur la période 2006-2015, permet d'identifier une absence de consommation d'espace naturel. Il s'agit uniquement d'espaces interstitiels vacants au sein des zones pavillonnaires UG ou à l'intérieur de la zone UE (habitat collectif).

# 5. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE





Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées:

-d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

-d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

## 4.1. Les zones urbaines

**La zone UA - Préserver le tissu ancien de la commune**

Cette zone correspond aux centres anciens qui se sont développés près de l'église, au centre du hameau des Gressets ainsi qu'aux places Berthet et Leclerc. En règle générale, l'implantation des constructions est en continu et à l'alignement. Les équipements collectifs, les commerces, les activités continuent à s'y développer, conjointement aux constructions à usage d'habitation.

Cette zone comprend les secteurs UA, UAa, UAb et UAc.

UA : centre ancien de la commune à caractère principal d'habitation et commerces

UAa : place Leclerc / UAb : place Berthet / UAc : hameau des Gressets

**Zone UC - Encadrer l'évolution des copropriétés horizontales**

Cette zone d'habitation à faible densité a été construite sous la forme d'ensembles groupés, suivant dispositions de plan-masse. Outre des constructions à usage d'habitations du type essentiellement pavillonnaire, y sont implantés les équipements collectifs et de commerces en secteurs UC et UCc, leur emprise laissant généralement de grands espaces verts à l'usage collectif des copropriétaires.

Cette zone comprend les secteurs UC, UCa, UCb et UCc.

UC : secteur d'habitation à faible densité au Domaine de Saint-François d'Assise et à la résidence Boileau (Home Familial)

UCa : secteur pavillonnaire correspondant à la partie Ouest du Domaine du Petit Beauregard

UCb : secteur correspondant au domaine du Bel Ebat et Hameau de Bois Fontaine

UCc : secteur situé le long de la RD 173 au Domaine de Saint-François d'Assise

**Zone UE - Encadrer l'évolution des secteurs d'habitat collectif**

Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Cette zone comprend les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd et UEe.

UE : secteur d'habitat, commerces, équipements, réalisée principalement sous forme de résidence

UEa : ensemble compris entre la RD 173 et l'avenue du capitaine Siry

UEb : secteur situé avenue des Etangs

UEc : secteur situé à proximité de la gare de Bougival

UEd : pavillons compris dans le domaine de Beauregard

UEe : secteur situé avenue Maurice de Hirsch

**Zone UG - Permettre une évolution douce du tissu pavillonnaire**

Les constructions sont principalement à usage d'habitation de type pavillonnaire. Elles sont implantées isolément ou groupées en bandes. De faible densité, elles laissent disponibles des superficies consacrées à des jardins d'agrément. Notamment, sur certaines voies de transit important, les activités tertiaires, de commerces et d'artisanats sont autorisées. Cette zone comprend les secteurs UG, UGa, UGb, UGc, UGd et UGe.

UG : secteur d'habitat individuel des Gressets, Jonchère, Bourg

UGa : secteur d'habitat individuel de la Châtaigneraie

UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume

UGc : secteur d'habitat individuel des Sablons

UGd : secteur d'habitat individuel des Gressets Haut

UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison

**Zone US - Maintenir un niveau d'offre en équipements sportifs**

La zone US est dédiée aux équipements sportifs de la commune situés pointe Feuillaume et à Beauregard.

**Zone UL - Conforter les activités économiques**

Par sa vocation, elle est définie comme une zone d'activités tertiaires et d'activités de services. C'est une zone à usage de bureaux et d'équipements collectifs. Cette zone comprend en outre le secteur ULa destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements publics.

**Zone UM - Répondre aux besoins spécifiques en matière de réseau ferroviaire**

La zone UM est la zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer et les plateformes des voies.

## 4.2. La zone A Urbaniser - Créer un «cœur de ville» vivant

**Zone 1AU**

La zone 1AU correspond au projet « cœur de ville ». Elle est destinée à accueillir une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services, commerces…

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone est frappée par la servitude d'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global pendant 2 ans.

## 4.3. La zone Naturelle - Préserver et gérer les milieux remarquables

**Zone N**

La zone N correspond à une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt esthétique et écologique du site. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- N : bois de Beauregard et forêt de Fausses Reposes
- Nb : parc et espace vert de la Grande Terre
- Ne : espace dédié à la création d'un cimetière
- Ns : équipements sportifs situés au Domaine de Beauregard
- Nl : équipements liés et nécessaires à l'activité de centre équestre

| NOM DE LA ZONE | SUPERFICIE |
|---|---|
| *ZONES URBAINES* | |
| UA | 4,5 |
| UAa | 0,96 |
| UAb | 2,39 |
| UAc | 0,33 |
| UC | 38,06 |
| UCa | 3,72 |
| UCb | 4,29 |
| UCc | 0,87 |
| UE | 138,8 |
| UEa | 0,84 |
| UEb | 1,34 |
| UEc | 1,38 |
| UEd | 7,59 |
| UEe | 0,92 |
| UG | 36,24 |
| UGa | 44,57 |
| UGb | 44,76 |
| UGc | 12,71 |
| UGd | 18,15 |
| UGe | 2,72 |
| UL | 1,03 |
| ULa | 1,64 |
| UM | 8,67 |
| US | 2,89 |
| ***Total zones U*** | ***379,37*** |

| NOM DE LA ZONE | SUPERFICIE |
|---|---|
| *ZONE A URBANISER* | |
| **1AU** | **6,66** |
| *ZONES NATURELLES* | |
| N | 0 |
| Nb | 2,68 |
| Ne | 0,17 |
| Nl | 0,78 |
| Ns | 0 |
| ***Total zones N*** | ***3,63*** |

**D'IMPORTANTES ZONES URBAINES EXISTANTES**

Les zones Urbaines représentent 397,37 ha soit 65,33% de la superficie communale.

**AUCUNE ZONE DE DÉVELOPPEMENT SUR DES SECTEURS NATURELS**

Le secteur de requalification urbaine, le projet "Cœur de Ville" représente 1,14% de la superficie communale.

**DES SECTEURS DE PROTECTION N SUR 1/3 DE LA SUPERFICIE COMMUNALE**

Des zones Naturelles, secteur de protection participant à la préservation de la trame verte et bleu de la commune, représentent 33% de la superficie communale.

# 6. LES AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU





## Intégrer la démarche environnementale

**Règles imposées en matière de gestion des eaux**

L'article 3.2.2. de l'ensemble des zones et secteurs précise que : *«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.*

*Toute création de surface imperméabilisée raccordée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.»*

**Règles imposées en matière de collecte des déchets ménagers**

L'article 3.1.3. de chaque zone précise les règles en matière de collecte des déchets ménagers. *"Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée."*

**Règles imposées en matière de plantation**

La préservation du caractère boisé de la commune fait partie intégrante du projet de territoire. L'article 2.3. du règlement permet l'atteinte de cet objectif.

" Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans les cas suivants :

- dans une bande de 0 - 3 m par rapport aux voies et emprises publiques,

- à l'intérieur des terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage à préserver » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

- à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Eléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable».

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

•Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales

•Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition :

-qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques

- que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales.

•La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

-limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable

-à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales."

# 7. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 7.1. Évaluation environnementale du projet - synthèse des impacts éventuels

L'évaluation de ces incidences a été établie de la manière suivante :

- Enjeux définis dans le diagnostic
- Incidences potentielles
- Mesures d'évitement, de suppression, de réduction et de compensation inscrites dans le PLU.

Lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux mis en lumières ont été classés suivant leur importance. Ces enjeux sont ici mis en parallèle avec les thématiques auxquels ils sont associés et les incidences potentielles ont été formulées.
Le tableau ci-contre synthétise l'ensemble des incidences potentielles du projet de PLU et le bilan après la mise en place des mesures compensatoires.

| ENJEU *(par rapport à la situation actuelle)* | | IMPACT DU PLU *(après mesures compensatoires)* | |
|---|---|---|---|
| △ | Faible | Effet positif | P+ |
| ▲ | Moyen | Impact faible | + |
| ▲ | Fort | Impact moyen | ++ |
| | | Impact fort | +++ |
| | | Impact nul | 0 |

| THEMATIQUE | NIVEAU D'ENJEU | INCIDENCES POTENTIELLES | Bilan après mesures compensatoires |
|---|---|---|---|
| **SOCLE NATUREL** | | | |
| Topographie | ▲ | ++ | + |
| Géologie | ▲ | ++ | + |
| Hydrographie | △ | ++ | + |
| **PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS** | | | |
| Paysage | ▲ | P+ | P+ |
| Espaces naturels protégés | ▲ | ++ | + |
| Espaces boisés | ▲ | ++ | |
| Zones humides | ▲ | + | + |
| **PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE** | | | |
| Typologie urbaine locale | ▲ | P+ | P+ |
| Secteurs de projet | ▲ | ++ | P+ |
| Déplacements et nuisances | ▲ | ++ | P+ |
| **GESTION DE L'EAU** | | | |
| Qualité de l'eau | △ | + | P+ |
| Surfaces imperméabilisées | ▲ | ++ | P+ |
| Eau potable | △ | + | + |
| Assainissement | △ | + | + |
| **ENERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR** | | | |
| Énergies renouvelables | ▲ | + | P+ |
| La qualité de l'air | ▲ | ++ | + |
| **GESTION DES DÉCHETS** | | | |
| Gestion des déchets | △ | + | + |
| **LES RISQUES** | | | |
| Risques naturels | ▲ | ++ | P+ |
| Risques technologiques | △ | ++ | + |

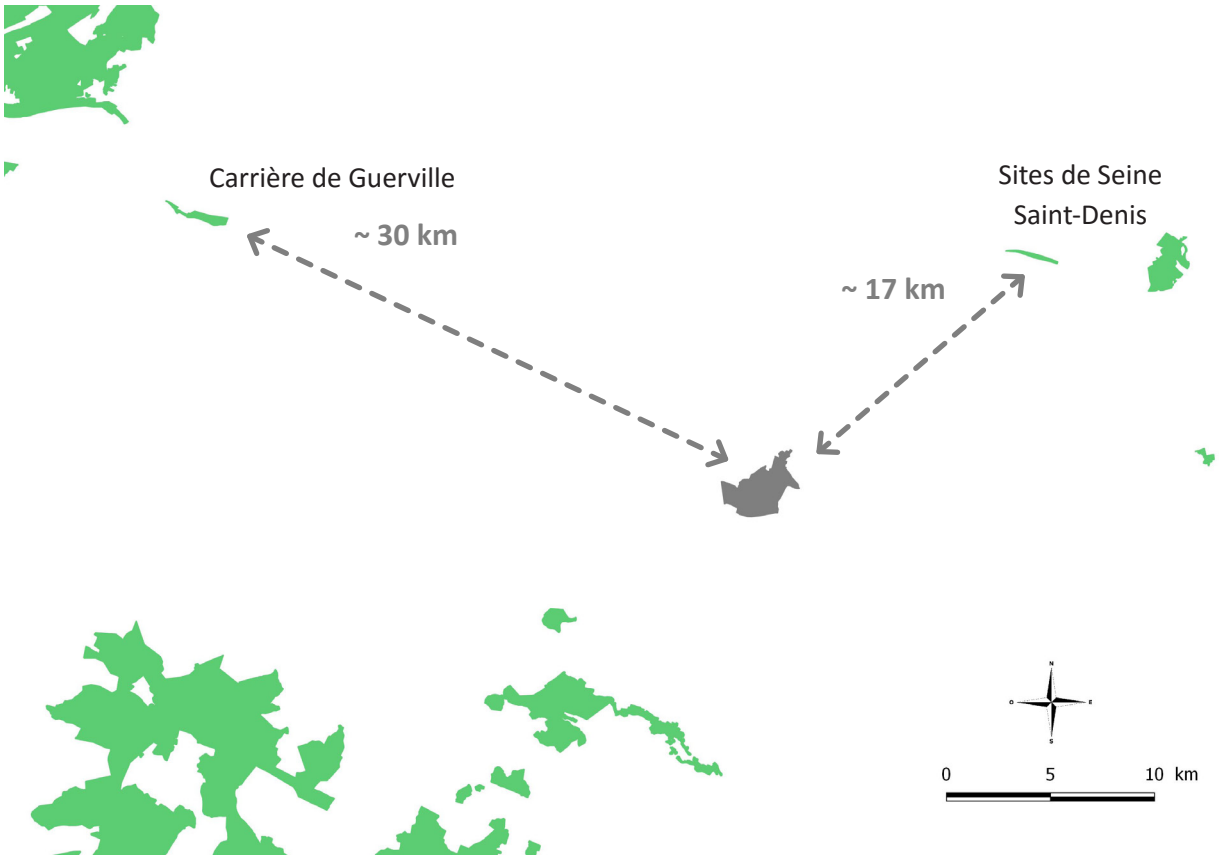
# 7.2. Étude d'incidences Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats




**CONCLUSION**

L'espace urbanisé de la Celle Saint-Cloud représente 583 ha. Le secteur de projet de la commune se situe approximativement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats

L'absence d'impact avéré au sein du projet de planification urbaine envers ces espaces Natura 2000, au vue de leur distance avec tous les sites de projets évoqués, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.

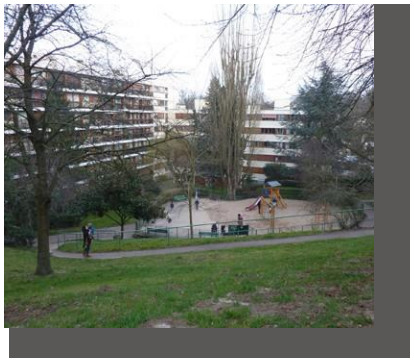
La Celle Saint-Cloud

# DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA CELLE-SAINT-CLOUD

*Version du 14 octobre 2020*







# SOMMAIRE

1. LE PROJET COMMUNAL EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT ..... 4

2. GÉNÉRALITÉS SUR LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJETS ET MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME ..... 8

3. PRÉSENTATION DES PROJETS COMMUNAUX..... 13

4. ANALYSE DES INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT..... 27

5. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU EXISTANT AVEC LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL PORTÉS PAR LA COLLECTIVITÉ ..... 50

ANNEXE..... 75

# 1. LES PROJETS COMMUNAUX EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

# 1.1 Le contexte

La commune de la Celle Saint-Cloud (78170) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2017.
Des problématiques et des éléments de contexte nouveaux nécessitent de faire évoluer le PLU, dans le cadre des orientations du PADD.

## Site et situation

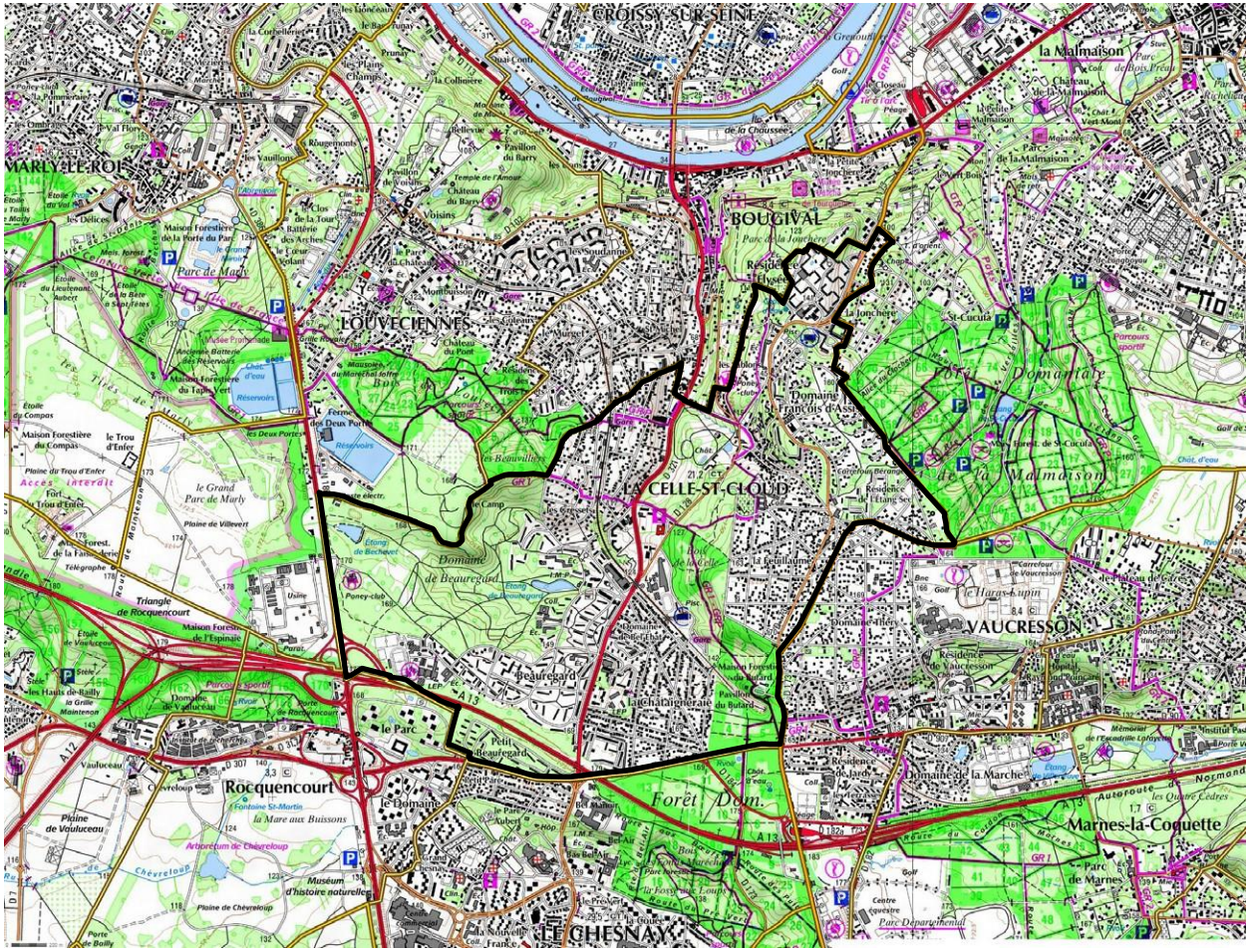
La Celle Saint-Cloud, 21 374 habitants, est située à l'Ouest de Paris, dans le département des Yvelines.
La commune couvre une superficie de 583 ha .

Les différents axes de transit existants découpent son territoire en 9 quartiers. Son paysage urbain est caractérisé par un relief assez marqué, avec des espaces boisés couvrant plus de 25% de sa superficie.

La commune est constituée de quartiers composés essentiellement d'immeubles collectifs, le reste des quartiers étant constitué principalement d'habitat individuel.

La commune se situe entre la Nationale 186 et l'A13. Elle est directement desservie par les infrastructures de transport magistrales (PDUIF). Elle est traversée par la ligne de chemin de fer sur laquelle circule le train L (Paris Saint-Lazare / Saint-Nom-la-Bretèche).

Plusieurs servitudes d'utilité publiques s'appliquent sur la commune.




*- La Celle Saint-Cloud - Fond de plan : IGN. Source: geoportail.fr*

## Contexte communautaire

La Celle Saint-Cloud est membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc depuis le 1er janvier 2014.
La commune a conservé la compétence urbanisme.

## Contexte communal

La commune souhaite répondre aux demandes et aux besoins des cellois en matière d'équipements et de diversification de l'offre de logements. Elle désire notamment favoriser les parcours résidentiels, en permettant la création, sur l'ensemble du territoire communal, de logements accessibles et de qualité.
Elle a décidé d'engager une opération importante d'aménagement urbain, avec la création d'un nouveau quartier, appelé Cœur de Ville », comportant une offre nouvelle de logements et d'activités économiques, dans le respect de la qualité de l'environnement et des paysages.

C'est dans ce cadre que la ville de la Celle-Saint-Cloud a démarré plusieurs projets, présentés lors des conseils municipaux du 16 octobre 2018 et du 20 novembre 2018, et qui nécessitent la mise en compatibilité du PLU.

## 1.2 Projets concernés par la déclaration de projet

Les projets, pour lesquels la commune se prononce sur l'intérêt général par déclaration de projet (article 300-6 du code de l'urbanisme), sont les suivants :

1. Collège Louis Pasteur : projet de rénovation et d'extension du collège, avec création d'un nouveau gymnase, avenue de Circourt,
2. Avenue Pierre Corneille : projet de construction de logements sociaux et d'une mini-crèche,
3. Avenue Jean Moulin : projet de réhabilitation d'un bâtiment en logements et en espace destiné à l'activité économique,
4. Avenue Maurice de Hirsch, domaine de Beauregard : projet de construction de logements de qualité et accessibles,
5. Projet « Cœur de Ville» / OAP : affirmer la création d'une offre nouvelle de logements de qualité, d'équipements structurants et d'activités économiques, en insistant sur la préservation des paysages
6. Réalisation d'un espace de stationnement paysager avenue Maurice de Hirsch.

## Localisation des sites des projets communaux

**1.** Collège Louis Pasteur

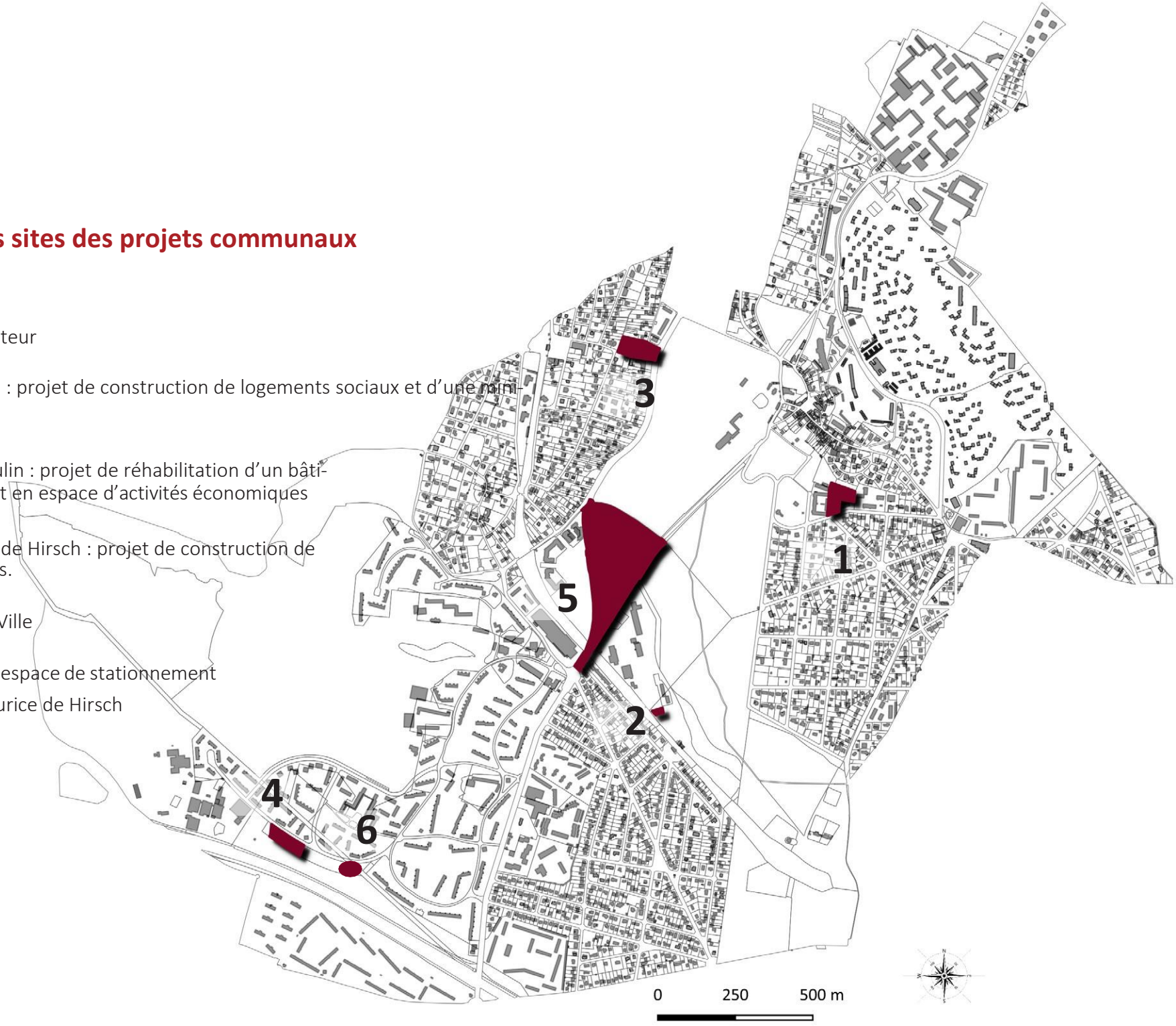
**2.** Avenue Corneille : projet de construction de logements sociaux et d'une mini-crèche,

**3.** Avenue Jean Moulin : projet de réhabilitation d'un bâtiment en logements et en espace d'activités économiques

**4.** Avenue Maurice de Hirsch : projet de construction de logements accessibles.

**5.** Projet Cœur de Ville

**6.** Réalisation d'un espace de stationnement paysager avenue Maurice de Hirsch



# 2. GÉNÉRALITÉS SUR LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJETS ET MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

La procédure proposée est celle de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure peut être utilisée lorsque le PLU doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

## 2.1 La mise en compatibilité

La procédure de déclaration de projet est régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Elle permet de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme avec le projet. En effet, lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.123-14 à L.123-14-2.
La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. Le recours à cette procédure impose à l'administration de confronter l'objet poursuivi par le projet à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou EPCI compétent.
La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet porté par la collectivité.

## 2.2 Un champ d'application large

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics et privés.
La notion d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

La déclaration de projet peut :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire une espace boisé classé, une zone agricole, 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.

## 2.3 La procédure

Le PLU relevant de la compétence communale, c'est le Maire qui conduit la procédure de mise en compatibilité (sans délibération de lancement).

*Textes de référence :*

- *Articles L.126-1 du code de l'environnement*
- *Article L.104-3 du code de l'urbanisme*
- *Articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme*
- *Articles R.126-1 à R.126-4 du Code de l'environnement*
- *Articles R 104-8 à R.104-14 du code de l'urbanisme*
- *Articles R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme*

### Étape 1 - Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique

La procédure fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique (articles L123-14-2, article L121-4 I alinéa 1er et III). Les dispositions proposées par le Maire pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de pro- jet font l'objet d'un examen conjoint du représentant de l'État dans le département, du président de l'EPCI compétent, du maire de la commune concernée, de l'Établissement Public en charge du SCOT lorsqu'il existe, de la Région, du Département, de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les périmètres de transports urbains, de l'Établissement Public de Coopération compétent en matière de programme local de l'habitat, des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux. A l'issue de cet examen conjoint est dressé un procès-verbal.

## Étape 2 - Consultation de l'autorité environnementale

La déclaration de projet, est, selon le cas, soumise à évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit à l'issue de l'analyse des incidences (quand le périmètre du PLU comprend tout ou partie d'un site Natura 2000), soit au cas par cas (saisine par le maire ou le président d'EPCI de l'autorité environnementale avant l'examen avec les personnes publiques).
L'autorité environnementale (Préfet de département) sera consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas, prévu par la réglementation, afin de savoir si ce dossier est soumis à évaluation environnementale.

## Étape 3 - Enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

## Étape 4 - L'approbation de la Déclaration de projet par délibération du Conseil municipal emportant mise en compatibilité du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la com- mission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois. Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

## Étape 5 - Caractéristiques de la procédure

La mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet peut être menée conjointement à d'autres procédures d'évolution du document.
La concertation préalable à l'enquête publique est facultative mais conseillée si la déclaration de projet change les orientations du PADD,
Il n'y a pas de consultation des personnes publiques associées mais une simple réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (L153-54 2° du code de l'urbanisme).

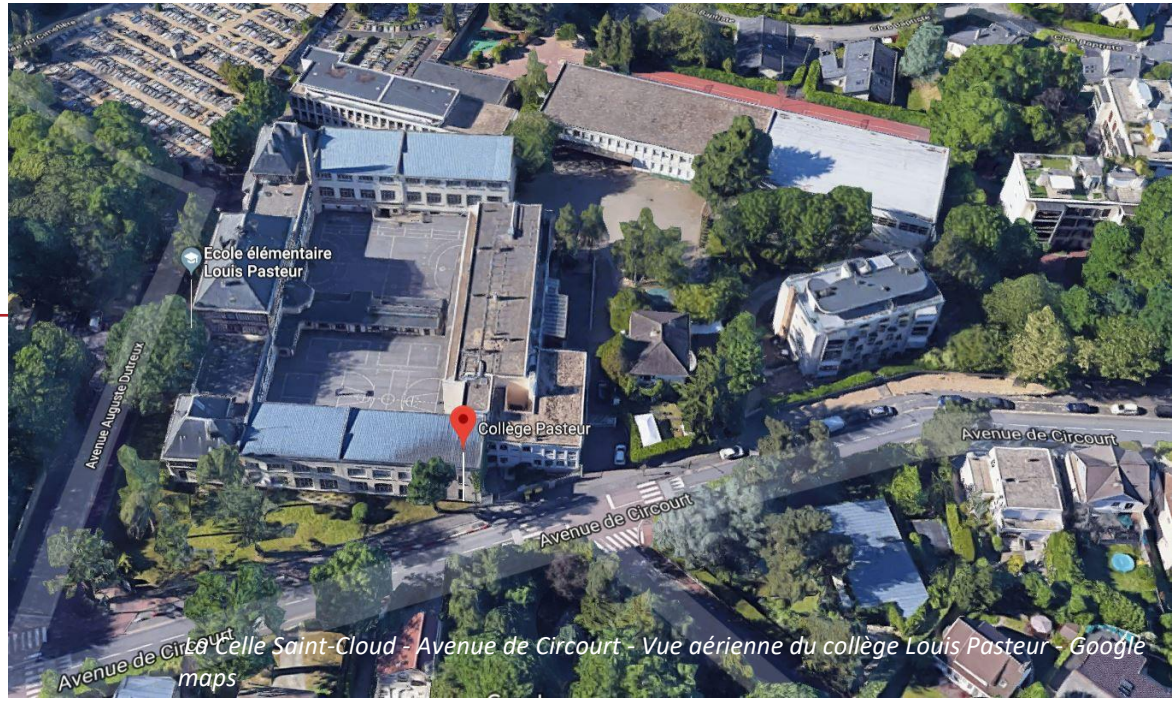
# 2. PRÉSENTATION DES PROJETS COMMUNAUX

# 2.1 Rénovation et extension du collège Louis Pasteur

## 2.1.1- Site et situation

Le collège, construit en 1969, se trouve dans le quartier arboré de la Feuillaume, à proximité immédiate de l'école élémentaire Louis Pasteur. La parcelle dispose d'un fort dénivelé d'environ 9,5 m : elle se trouve approximativement entre 160 m NGF (au sud) et 151 m NGF (au nord). Le collège actuel dispose d'un gymnase vétuste, d'équipements non adaptés et d'une saturation de ses effectifs.
Le collège accueille en son sein, un gymnase, vétuste et dégradé, situé au-dessus des salles des classes, qui subissent des nuisances acoustiques fortes.
Les effectifs de l'établissement pour la rentrée 2017/2018 s'élèvent à 460 élèves, pour une capacité donnée de 400. Les travaux de rénovation et d'extension du collège porteront sa capacité d'accueil à 500 élèves.
Le projet consiste en une opération de rénovation, de restructuration et d'extension, ainsi que d'une reconstruction du gymnase, pour une opération globale de 25 millions d'euros TTC environ, portée par le Conseil Départemental des Yvelines.




*La Celle Saint-Cloud - Avenue de Circourt - Vue aérienne du collège Louis Pasteur - Google maps*

## 2.1.2- Présentation du projet

Le programme des travaux prévus est détaillé ci-dessous :

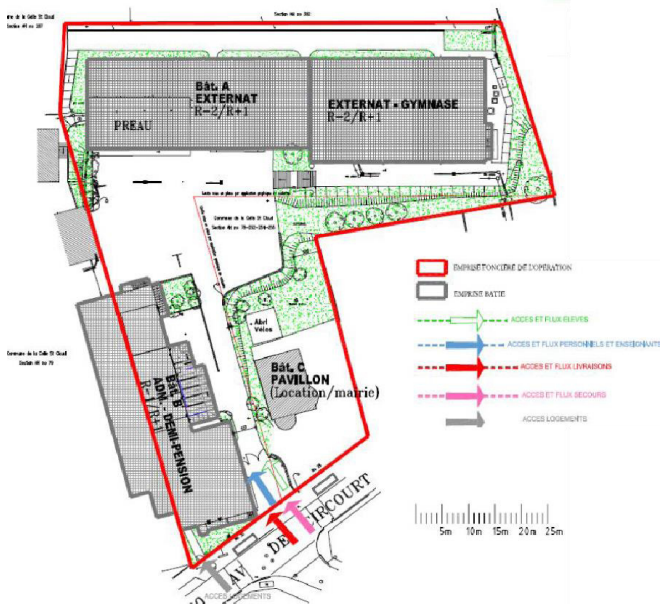
1 - Bâtiment A (externat) :
- Démolition partielle du gymnase (conservation du plancher R-1)
- Reconstruction des planchers pour la création des salles
- Restructuration complète du bâtiment A

2 - Restructuration des locaux de la maintenance au R-1
- Réorganisation et réhabilitation des locaux administration avec l'intégration d'une extension au R+1
- Rénovation de l'ensemble de logements du personnel logé

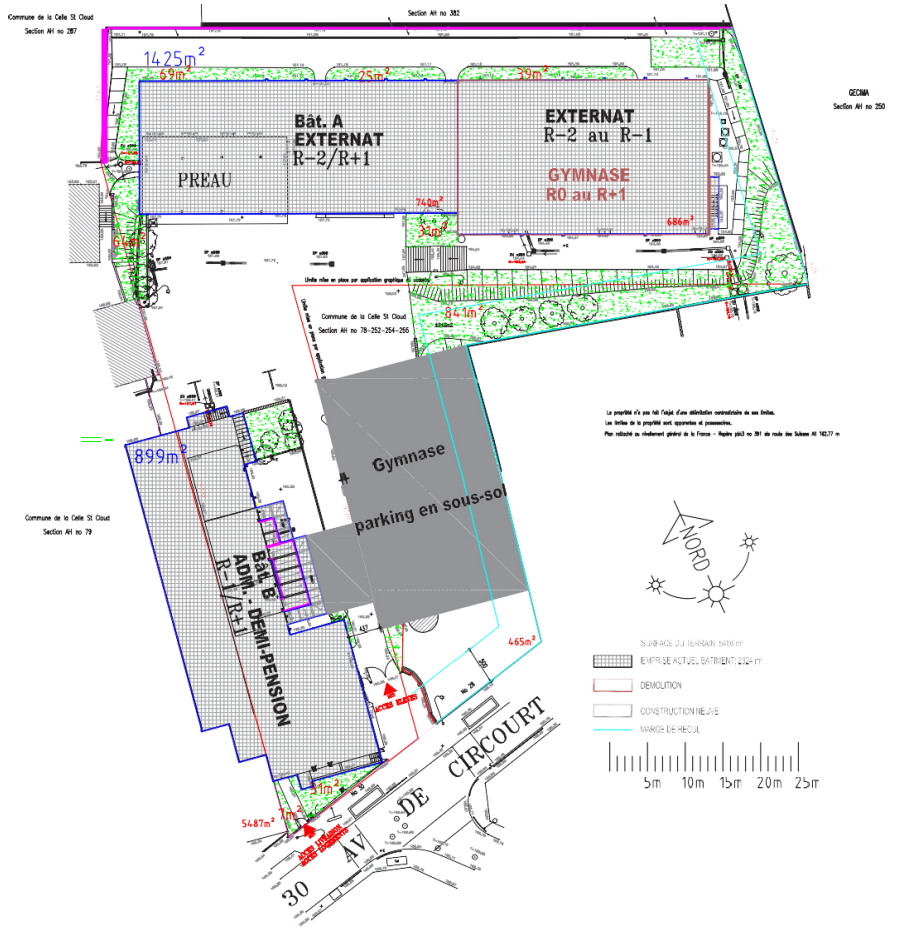
C - Construction d'un bâtiment neuf (gymnase) :
- Démolition du pavillon et construction du gymnase (catégorie B tel que l'existant) avec vestiaires et parking en sous-sol

- Intégration de la desserte verticale au R+1 face à l'administration, afin de réorganiser les locaux

### PLAN MASSE ACTUEL DU COLLÈGE LOUIS PASTEUR




### PLAN MASSE PROJETÉ DU COLLÈGE LOUIS PASTEUR SUITE À LA RÉALISATION DU PROJET



# 2.2 - Avenue Pierre Corneille : projet de construction de logements sociaux accessibles, répondant aux besoins de la population, et d'une mini-crèche

## 2.2.1 - Site et situation

Le site du projet s'insère entre plusieurs équipements publics importants déjà existants : la gare multimodale, la piscine municipale, le gymnase et le lycée Pierre Corneille. Il bénéficie d'un accès direct à la forêt de Fausses-Reposes.











*La Celle Saint-Cloud - Avenue Pierre Corneille*

## 2.2.2 - Présentation du projet

Le projet prévoit la réalisation de 48 logements sociaux et 24 places de stationnement, ainsi que d'une mini-crèche, avec restitution du parking public municipal et des espaces publics, après reconstitution de ces derniers.

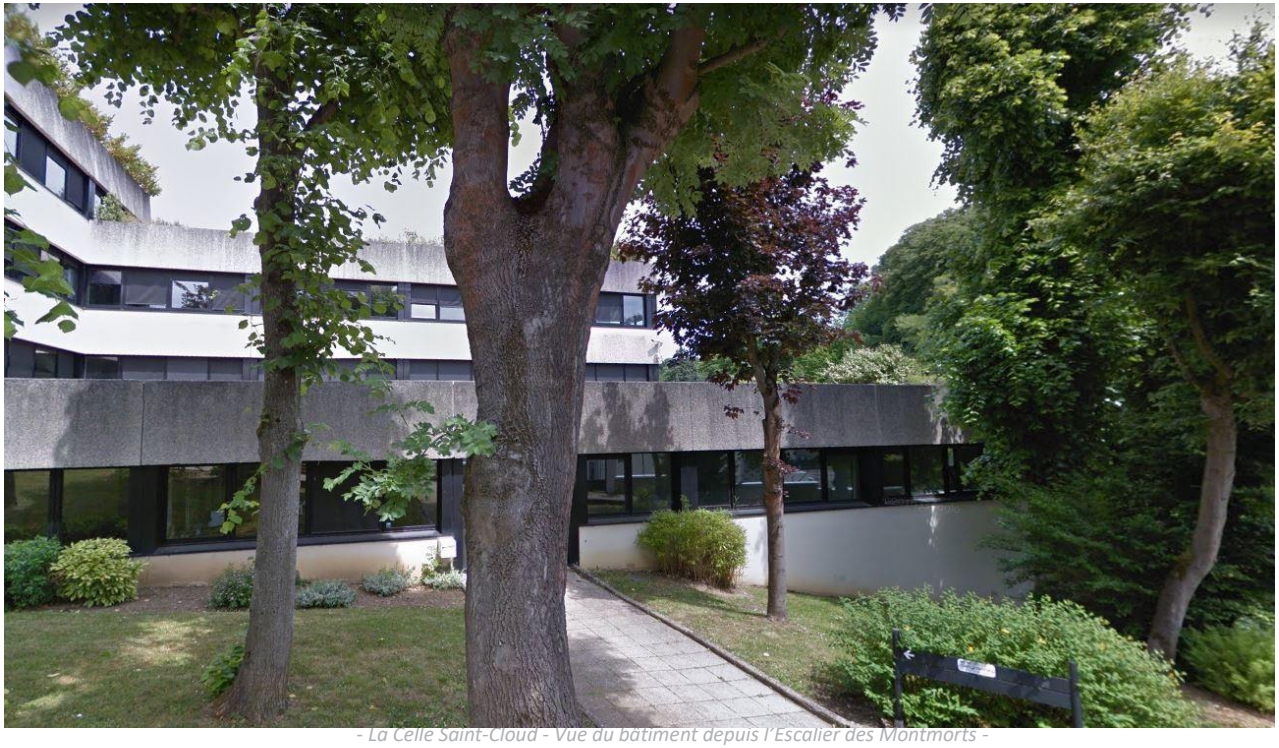


# 2.3 - Avenue Jean Moulin : projet de réhabilitation d'un bâtiment

## 2.3.1- Site et situation

Cette opération est située avenue Jean Moulin, au Nord de la commune, longée à l'Ouest par une sente piétonne, l'escalier des Montmorts. Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment existant, accueillant actuellement des activités tertiaires, conformément au PLU.



*- La Celle Saint-Cloud - Vue du bâtiment depuis l'Escalier des Montmorts -*

## 2.3.2 - Présentation du projet

L'objectif est de permettre la réhabilitation de ce bâtiment à fort potentiel d'aménagement, et idéalement situé, entre les deux gares du territoire communal. Il accueillera 68 logements locatifs aidés (3409m² de surface de plancher) et conservera la surface existante destinée aux activités tertiaires (1400m2), qui accueillera, par ailleurs, un espace de co-working, afin de répondre à la demande grandissante de micro entrepreneurs désireux de trouver un lieu d'échanges et de synergies. L'intégralité de l'offre actuelle en matière de stationnement sera maintenue (135 places, dont 115 en sous-sol), couvrant largement les besoins des futurs logements et des entreprises installées.



# 2.4- Avenue Maurice de Hirsch: projet de construction de logements accessibles

## 2.4.1 - Site et situation

Le projet se situe sur le domaine de Beauregard, sur un îlot délimité par l'avenue Maurice de Hirsch et un espace boisé classé. Il est actuellement occupé par un vaste parking.

Afin de répondre à une demande en logements modernes et de qualité, ainsi qu'aux problématiques d'accessibilité sur le domaine de Beauregard, comptant moins de 2% de logements accessibles, la ville de La Celle-Saint-Cloud souhaite réaliser un programme de 71 logements, destinés en priorité aux besoins d'accessibilité, notamment aux personnes à mobilité réduite.

Désireuse de proposer à ses habitants des logements parfaitement adaptés à leurs besoins et à leur situation, tout au long de leur vie, la ville met ainsi en œuvre les moyens permettant l'amélioration du parcours résidentiel sur le domaine de Beauregard, et plus généralement sur le territoire communal.






*- La Celle Saint-Cloud - Avenue Maurice de Hirsch -*

## 2.4.2 - Présentation du projet

Ce projet de construction, comportant 55 PLAI, 11 PLS et 5 LLI, respecte un cahier des charges strict, qui prévoit le respect de la composition urbaine générale du Domaine de Beauregard. Ces 71 logements seront répartis sur deux bâtiments, en R+3+attique, retenus pour leur qualité architecturale et pour leur une parfaite intégration à leur environnement.
Cette volumétrie simple génère une fluidité des espaces et s'efface au profit des transparences depuis l'avenue vers le paysage boisé.
Ce projet se substitue à un parking aérien particulièrement dégradé en limite d'espace boisé classé (au PLU en vigueur) qui protège le site de la proximité de l'autoroute A13.

La conception du programme retenu s'inscrit dans la poursuite des objectifs suivants (extrait du projet) :
- une démarche de développement durable exigeante,
- la recherche d'une insertion urbaine réussie,
- l'affirmation du caractère résidentiel de l'opération,
- la prise en compte du site : vues, orientations, ensoleillement,
- une attention particulière quant à la qualité des logements, une vigilance sur la durabilité des matériaux et leur maintenances,
- préserver et compléter la trame paysagère,
- créer les conditions d'une nouvelle qualité de vie par la qualité architecturale et environnementale du projet.




*Extrait du projet Avenue Maurice de Hirsch*

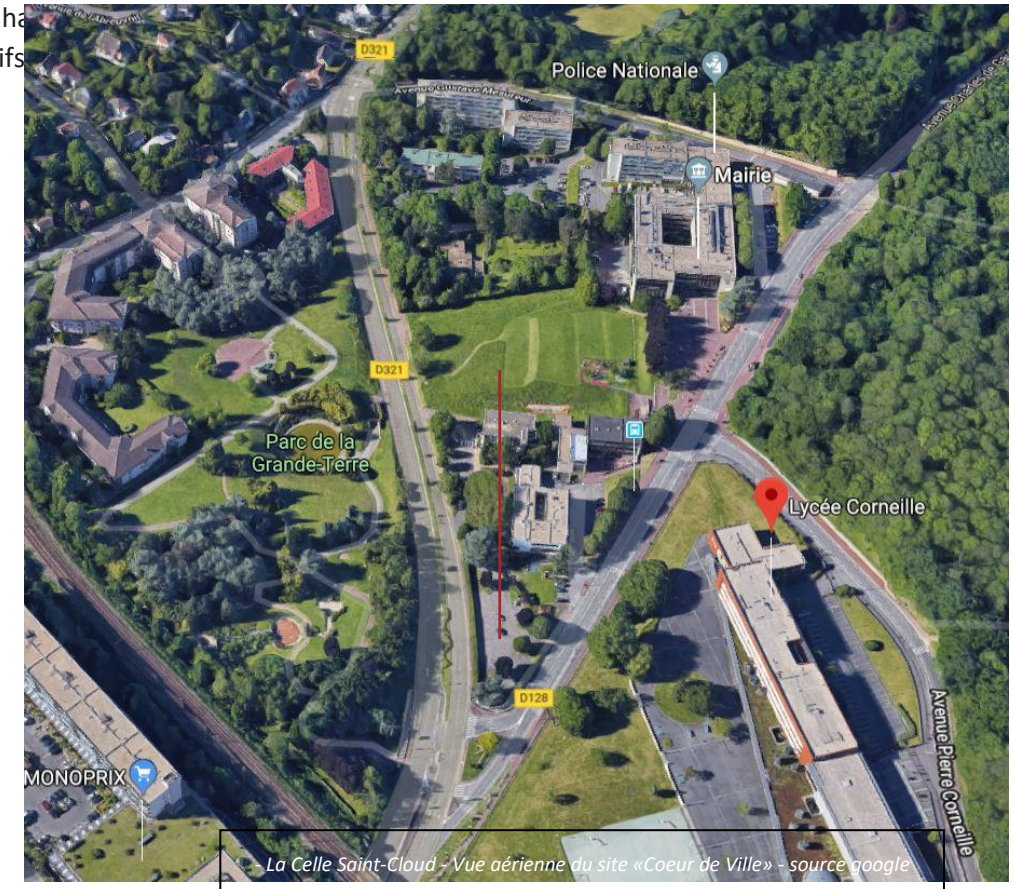
# 2.5 Projet de « Cœur de Ville »

## 2.5.1 Site et situation

Le projet «Cœur de Ville» a été lancé dans le cadre d'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage, le 17 octobre 2016, afin de créer un véritable centre à La Celle-Saint-Cloud, lieu d'échanges et de rencontres entre les habitants des différents quartiers.
Ce Cœur de Ville permettra en outre d'offrir aux Cellois de nouveaux logements, de nouvelles offres commerciales, de nouveaux services, s'ajoutant aux services existants. La construction d'une médiathèque et d'une crèche répondront à une attente forte à l'échelle de la ville. La qualité des espaces publics se traduira par l'utilisation de matériaux de qualité, la création de placettes publiques ouvertes, de circulations douces, de venelles.

La Ville dispose de la maîtrise foncière sur le périmètre concerné et souha
réaffirmer sa volonté de préservation du cadre de vie, en renforçant les objectifs
préservation de paysages et de la coulée verte qui irrigue le site.




*La Celle Saint-Cloud - Vue aérienne du site «Coeur de Ville» - source google*

## 2.5.2 Présentation du projet

L'objectif de cette déclaration de projet sur le site «Cœur de Ville» est d'intégrer les éléments issus du programme défini par la ville, avec l'aide de l'AMO. Lors de l'approbation du PLU, ce programme n'était pas suffisamment avancé pour inscrire, au sein du règlement et de l'OAP, des éléments précis.

Aujourd'hui, le parti d'aménagement retenu (ci-contre) doit être réintégré au sein des pièces réglementaires afin d'affirmer les objectifs suivants :

- préservation du cadre paysager par la limitation des hauteurs des bâtiments (R+3+attique), et du nombre de logements (250 nouveaux logements),
- préservation de la «coulée verte», au cœur du programme et élément structurant du projet,
- insertion de la médiathèque, en prolongement de l'Hôtel de Ville.

*SCHÉMA D'INTENTION PRÉVISIONNEL*



# 2.6 Création d'un espace de stationnement paysager, avenue Maurice de Hirsch

## 2.6.1 Contexte du projet

La ville de La Celle Saint-Cloud a engagé le projet de requalification de l'avenue Maurice de Hirsch, en vue de transformer cette avenue en un mail planté, d'y apaiser la circulation, d'offrir de larges espaces destinés aux piétons et de renforcer l'offre en matière de stationnement.

La création d'un espace de stationnement paysager, en lieu et place d'un dépôt technique utilisé par la société Elogie-Siemp pour le stockage de déchets verts, déchets encombrants et matériels divers usagés, fait partie intégrante du projet. Cet ancien dépôt est, en partie, propriété de la ville de Paris. La ville de la Celle Saint-Cloud a engagé les démarches auprès de cette dernière en vue de l'acquisition du terrain, d'une superficie de 500m². Cette friche urbaine, quasiment dépourvue de boisement et occupée par des installations abandonnées (cabanes métalliques, fosse en parpaings…), constitue une entrave à la valorisation du site. Il convient donc de l'intégrer au projet de rénovation et d'embellissement du secteur. Pour cela, il est nécessaire de déclasser une partie de ce terrain (500 m2), qui avait été rattachée, de façon incohérente, à l'espace boisé classé » qui le jouxte.

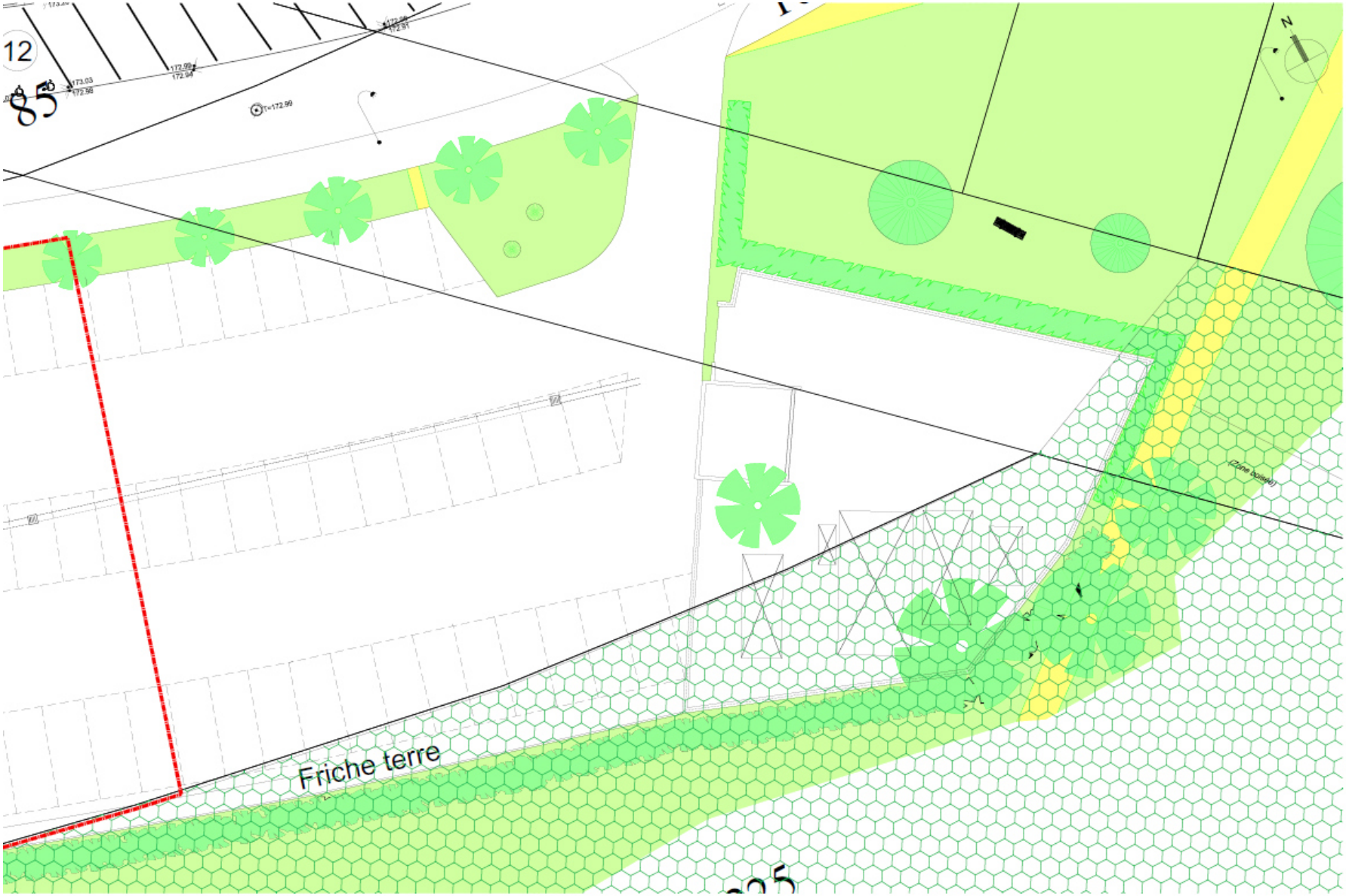
Actuellement seuls quelques arbustes (rejets) et quatre arbres, dépourvus de qualité, penchés et/ou sans avenir, selon le rapport phytosanitaire établi par la direction des espaces verts, division du Bois de Boulogne, le 18 octobre 2018 (annexe 2), se trouvent sur cette emprise. Le projet de requalification de l'avenue Maurice de Hirsch prévoit la plantation de 26 frênes, contribuant largement au renouvellement de ces sujets dépérissants.






*Vues du site de stockage de déchets*

## 2.6.2 Localisation du site de projet



# 2.8. Tableau synthétique par projet

| Site de projet | Nature du Projet | Contexte et présentation du projet | Justification de l'intérêt général du projet |
|---|---|---|---|
| Collège Louis Pasteur | Réhabilitation, extension du collège et construction d'un gymnase | Le projet a pour objectif de corriger les dysfonctionnements constatés dans le fonctionnement de l'équipement, d'accroître la capacité d'accueil future (500 élèves contre 400 aujourd'hui), d'améliorer les conditions d'accueil pour le personnel et les élèves. | Répondre aux besoins d'évolution d'un équipement public. |
| Avenue Corneille | Construction de logements locatifs aidés accessibles et d'une mini-crèche | Construction de 48 logements sur une dent creuse à fort potentiel d'aménagement (équipements publics existants nombreux et structurants, gare multimodale), dont plus de la moitié seront accessibles et dont la typologie correspond à un besoin fort sur la commune. Programme accompagné de la création d'une mini-crèche, répondant au besoin d'une structure petite enfance à proximité de la gare. | Développer un programme de logements sociaux accessibles, à proximité des transports en commun, avec création d'un nouvel équipement public (crèche), répondant à la demande de logements de type T1 et T2, en manque sur la ville.<br>Préfigurer le lien avec le Cœur de ville. |
| Avenue Jean Moulin | Projet de réhabilitation d'un bâtiment en logements locatifs aidés et en espace d'activités économiques | Réhabilitation d'un bâtiment à usage actuel d'activités tertiaires compotant près de 75% d'espaces vacants.<br>Réalisation de 68 logements locatifs aidés, rénovation d'une partie dédiée aux activités économiques, création d'un espace de co-working. | Réhabilitation de surfaces vacantes par le développement d'un programme mixte, comprenant des logements locatifs aidés ainsi que le maintien des surfaces d'activités existantes et la création d'un espace de coworking répondant à la demande de micro-entrepreneurs locaux. |
| Avenue Maurice de Hirsch, domaine de Beauregard | Projet de construction de logements accessibles, composés de logements locatifs aidés et de logements à loyers libres. | Construction de logements diversifiés et répondant aux normes d'accessibilité, en lieu et place d'un parking dégradé, dont les places seront retrouvées dans le programme de requalification des espaces publics du site. | Développer un programme de logements accessibles, répondant à la nécessité de permettre les parcours résidentiels, sur le domaine de Beauregard, dont le taux d'accessibilité est inférieur à 2%, et plus généralement sur la ville. |

| Site de projet | Nature du Projet | Contexte et présentation du projet | Justification de l'intérêt général du projet |
|---|---|---|---|
| Projet Cœur de Ville | Renforcement de la protection de l'environnement et des paysages au sein de de l'OAP, futur «Cœur de Ville» | Affirmation de l'objectif de préservation de la coulée verte, des arbres remarquables et du cadre paysager plus généralement. ; Réalisation d'un équipement structurant parfaitement intégré à son environnement. | Le schéma d'aménagement d'intention du « Cœur de Ville » étant arrêté, la ville souhaite préciser les grands principes d'aménagement, axés sur la création de logements diversifiés de qualité, d'équipements structurants (médiathèque, crèche) et sur la préservation des paysages du site. |
| Avenue Maurice de Hirsch, domaine de Beauregard | Réalisation d'un espace de stationnement paysager | Réalisation d'un espace de stationnement à taille humaine (28 places), paysager (plantation d'arbres et de haies) en lieu et place d'un dépôt désaffecté, dépourvu de boisement, utilisé pour le stockage de déchets et de matériel obsolète, et classé de façon incohérente en EBC. | Réhabilitation d'un espace désaffecté en vue d'apporter une offre complémentaire de stationnement aux résidents du domaine et retrouver un espace qualitatif, intégré au programme de requalification des espaces publics et de l'avenue Maurice de Hirsch. |

# 4. ANALYSE DES INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

# 4.1 Les incidences en termes socio-économiques

## 4.1.1. La prise en compte du parcours résidentiel des cellois

La commune de La Celle Saint-Cloud souhaite répondre aux besoins de parcours résidentiel des habitants et de logements neufs de qualité, diversifiés, sur l'ensemble du territoire communal.

## 4.1.2. Conforter les équipements de la ville

La rénovation du collège, pour tenir compte notamment de ses besoins, nécessite une adaptation des règles du PLU dans le but de permettre son extension et l'augmentation de sa capacité d'accueil.
L'accueil d'une mini-crèche rue Corneille ou encore d'une médiathèque dans le projet de cœur de ville permettront de répondre aux besoins de la population.

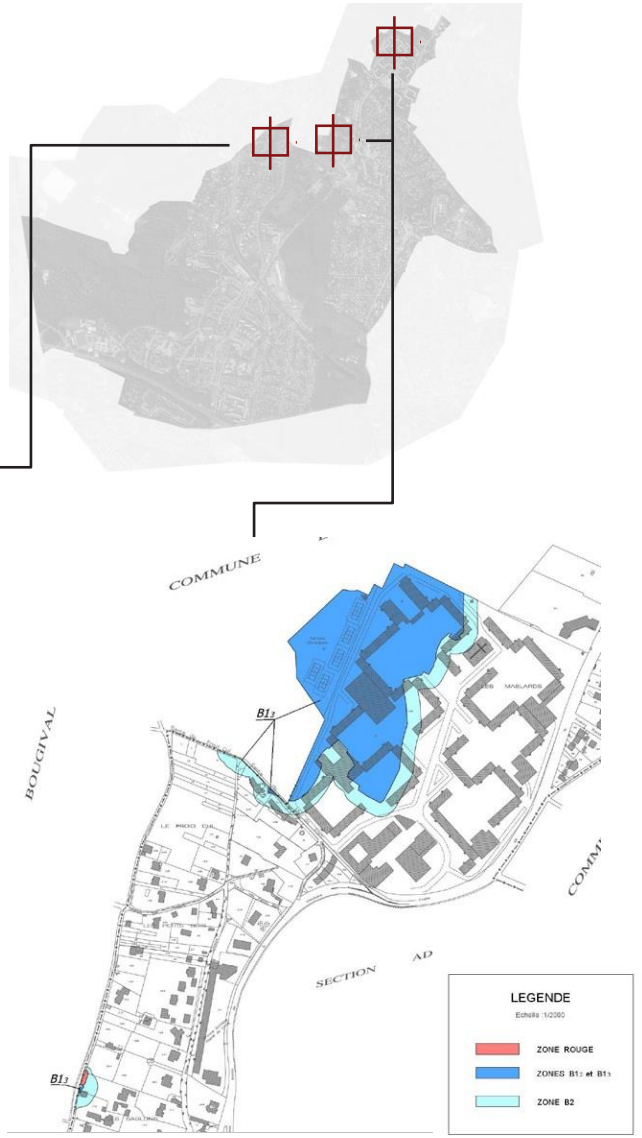
# 4.2 Les incidences sur les risques présents sur le territoire

## 4.2.1. Les risques liés au sol

**Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains :**
Le PPRN est approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2015.
Le PPRN répertorie les risques liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie.
Ces risques concernent une partie des quartiers des Gressets et de la Jonchère.

D'anciennes carrières de chaux grasses se situaient dans le quartier des Gressets, aux Billoises, sous les Robichons, proche de la gare de Bougival. On extrayait de la glaise aux Montmorts.
Cette activité occupa jusqu'à 200 ouvriers. Elle a cessé après l'effondrement des carrières en 1871 et la construction du chemin de fer en 1884. (Source Mérimée)

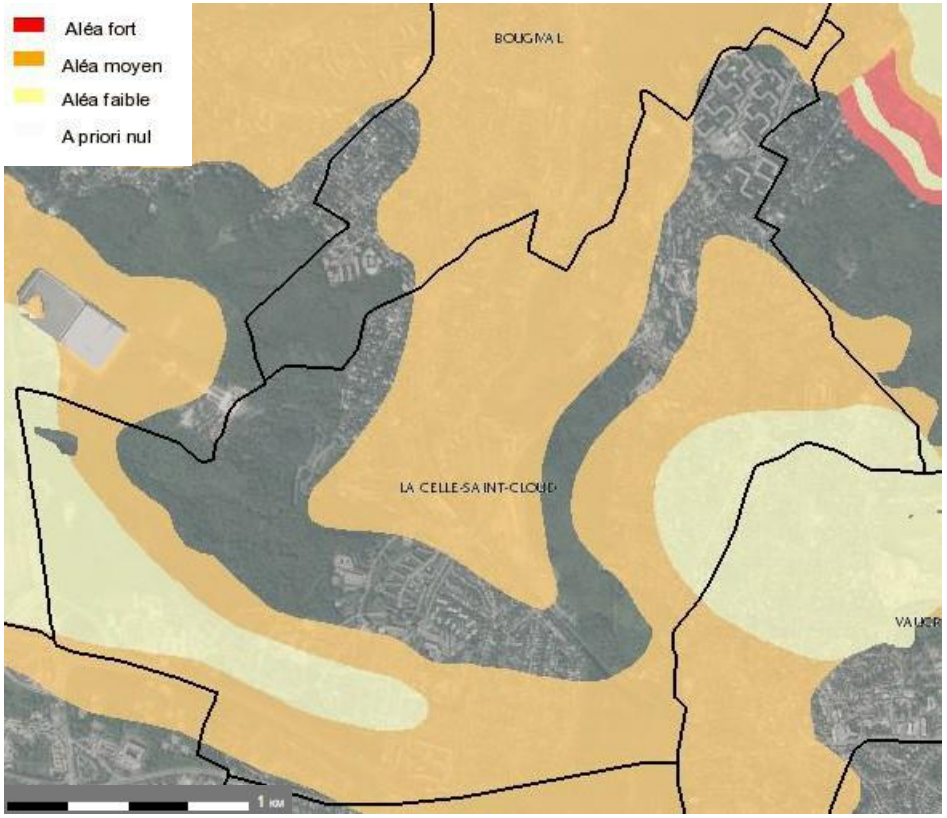
Les zones affectées par les risques naturels et encadrées par un PPRN aux règles spécifiques, ne concernent pas les secteurs faisant l'objet de la déclaration de projet.



## 4.2.2. Le risque retrait-gonflement des argiles

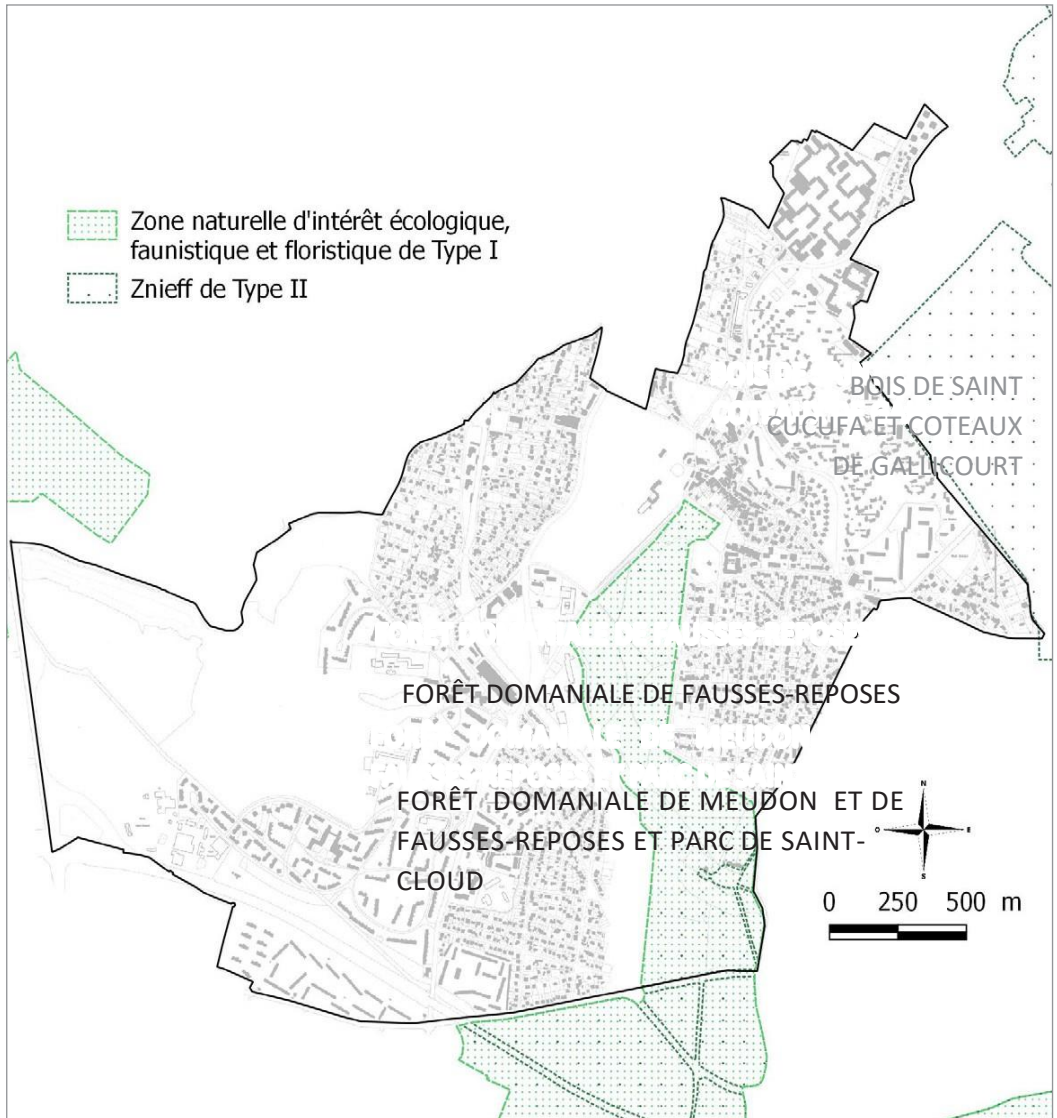
En raison des formations géologiques présentes, certaines parties du territoire de la commune sont soumises à des phénomènes de retrait gonflement des sols argileux. Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions. La commune est concernée par des aléas faibles et moyens.

Les sites de projet sont concernés par l'aléa moyen.




*Secteurs prédisposés aux gonflements retraits des argiles Source : BRGM, www.argiles.fr, DRIEE*

## 4.3.1.. Des espaces de biodiversité inventoriés




### LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- Zone de type I : identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

- Zone de type II : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

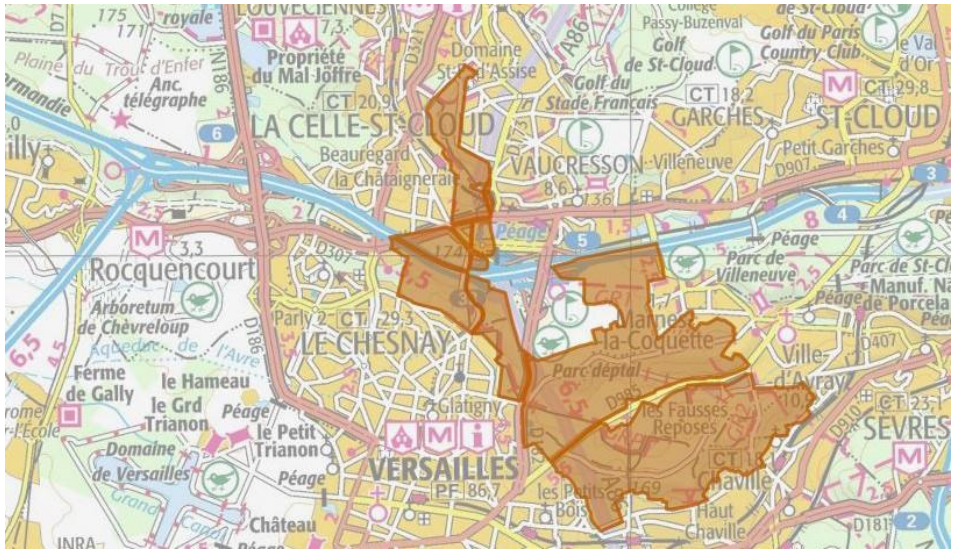
Deux Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique existent sur la commune.

- une ZNIEFF de type I : «Forêt domaniale de Fausses-Reposes»
- une ZNIEFF de type II : «Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud».

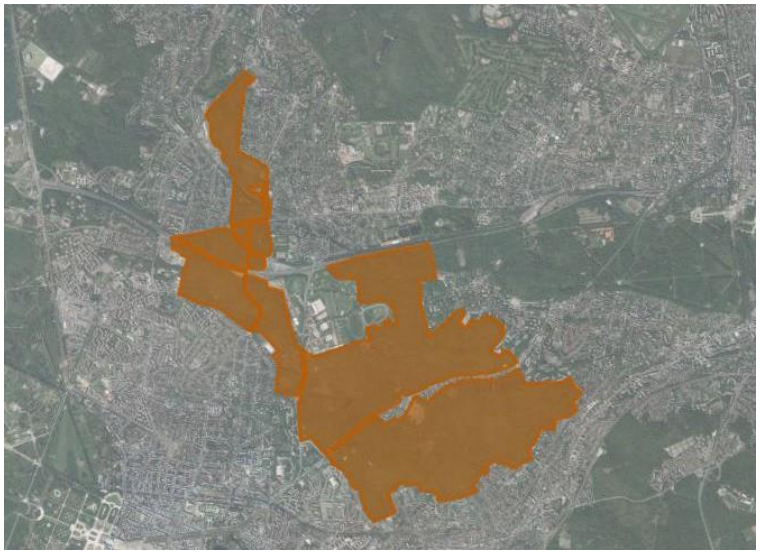
Ces ZNIEFF transcendent largement le périmètre communal.

Par ailleurs, la ZNIEFF de type I «Bois de Saint Cucufa et coteaux de Gallicourt» borde la commune sur sa limite est.

**FORET DOMANIALE DE FAUSSES-REPOSES - FR 110001691**
**651,17 hectares sur les communes de La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Versailles, Viroflay, Chaville, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Vaucresson, Ville-d'Avray.**



*Znieff de Type I Forêt domaniale de Fausses Reposes. Source : INPN MNHN. Fond de Plan IGN*


*Source : INPN MNHN, Géoportail. Fond de Plan Orthophoto*

**Description du site**

La forêt de Fausses-Reposes est une forêt domaniale située principalement dans les Hauts-de-Seine et secondairement dans les Yvelines. Ancienne forêt royale proche de Versailles, c'est aujourd'hui une forêt gérée par l'Office National des Forêts (ONF).

Ce massif forestier regroupe principalement des habitats liés aux chênaies sessiliflores et aux chênaies-charmaies. Les habitats humides se restreignent aux étangs de Ville d'Avray et à quelques mares intraforestières.

**L'intérêt de la ZNIEFF concerne plus précisément l'entomofaune** des vieux boisements. Parmi les 98 taxons dénombrés, 4 espèces sont déterminantes pour la création de ZNIEFF (dont 1 inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats »). Ces 4 coléoptères sont des espèces saproxyliques, considérées comme des bio-indicateurs forestiers.

P**lus de la moitié des bio-indicateurs répertoriés dépendent directement de la conservation de vieux et gros bois**, présentant des déficiences souvent très localisées dans l'arbre (cavités, caries, champignons) mais parfois plus étendues, générées par le recyclage naturel et progressif de la matière ligneuse.
Le plan de gestion de l'ONF prévoit à cet effet un recrutement et une conservation d'arbres de grand diamètre, mâtures, dépérissants ou morts. L'accroissement de ces micro-habitats sera favorable aux coléoptères saproxyliques et autres

invertébrés, aux champignons, aux mousses et aux lichens.

**Les menaces potentielles qui concernent ces parcelles sont la fréquentation et dégradation par le public et le non respect des consignes d'exploitation par le bûcheron.**

Outre l'intérêt pour l'entomofaune, ces vieux boisements possèdent également un **intérêt pour l'avifaune et notamment les espèces cavernicoles** comme le Pic noir (*Dryocopus martius*), le Pic mar (*Dendrocopos medius*), le Rouge-queue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), le Gobemouche gris (*Muscicapa striata*) et le Pigeon colombin (*Columba oenas*).

**Ces parcelles sont également bénéfiques à certains chiroptères** comme la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) et la Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*), recensées sur le massif forestier de Fausses-Reposes. La Pipistrelle commune et la Sérotine commune ont également été observées au sein de chemins ou en lisière de forêt.

**Les critères d'intérêt fonctionnels de la zone sont :**
Les fonctions de régulation hydraulique
Le ralentissement du ruissellement
Les fonctions de protection du milieu physique
Le rôle naturel de protection contre l'érosion des sols
La fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

**FORETS DOMANIALES DE MEUDON ET DE FAUSSES-REPOSES ET PARC DE SAINT-CLOUD - FR 110030022**

**1890,23 hectares sur les communes de La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Vélizy-Villancoublay, Versailles, Viroflay, Chaville, Clamart, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vaucresson, Ville-d'Avray.**




*Znieff de Type II Forêts domaniales de Meudon et de Fausses Reposes et Parc de Saint-Cloud.*
*Source : INPN MNHN. Fond de Plan IGN*



*Source : INPN MNHN, Géoportail. Fond de Plan Orthophoto*

**Description du site**

Les limites de la ZNIEFF, qui regroupe deux entités, permettent de prendre en compte l'ensemble des espaces et espèces remarquables. La ZNIEFF inclut tous les secteurs d'intérêt écologique et les milieux connexes qui jouent un rôle reconnu in situ auprès de la faune. Cette ZNIEFF n'héberge pas moins de 31 espèces déterminantes pour la création de ZNIEFF en Île-de-France.

L'intérêt de la ZNIEFF est tant faunistique - entomofaune notamment (16 espèces déterminantes), que floristique (10 espèces déterminantes).
Les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes sont des massifs forestiers situés principalement dans les Hauts-de-Seine et secondairement dans les Yvelines. Ce sont, en surface, les deux premières forêts des Hauts-de-Seine. Ces massifs forestiers regroupent principalement des habitats liés aux chênaies sessiliflores et aux chênaies-charmaies. Ils rassemblent aussi des habitats humides (étangs, mares et boisements humides) et des habitats « prairiaux » (prairies, pelouses, friches).
Ces forêts sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF).
[Cf. Descritpiton de la ZNIEFF de Type I Forêt Domaniale de Fausses-Reposes.]
(...)
Un autre intérêt de ces massifs forestiers est le **réseau d'habitats humides** qui regroupe des étangs, des mares intraforestières et des boisements humides. Ces habitats, en relation plus ou moins directe, permettent la reproduction et le développement des amphibiens et des odonates, dont certaines espèces sont

remarquables. Parmi les 6 espèces d'amphibiens, une espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF : le Triton alpestre (*Triturus alpestris*). Recensée dans une mare intraforestière au sein de la forêt de Meudon, sa présence n'est pas exclue dans la forêt de Fausses-reposes ou dans le Parc de Saint-Cloud.
Les **mares intraforestières et les étangs** hébergent une certaine diversité odonatologique (15 espèces recensées). Une espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF : la Libellule fauve (*Libellula fulva*).
Les habitats humides qui sont constitués de **peuplements forestiers humides** (Chênaies-frênaies et Aulnaies) constituent les habitats boisés les plus originaux des massifs forestiers. Ces boisements humides sont régulièrement parcourus par des ruisseaux et parsemées de dépressions ombragées.

Les **espaces « ouverts »** (prairies, pelouses, friches) favorisent le développement des lépidoptères et orthoptères dont la Decticelle bariolée (*Metrioptera roeselii*).

Au sein de l'Observatoire de Paris, cette ZNIEFF intègre des boisements et des prairies. Parmi ces dernières, les **pelouses sablocalcaire** constituent les habitats « prairiaux » les plus originaux de la ZNIEFF. Ces pelouses hébergent le Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*). Cette orchidée, considérée comme très rare, est protégée en Île-de-France et déterminante ZNIEFF. La présence d'une population significative relève d'un caractère exceptionnel pour la région Île-de-France.

Les **prairies et lieux enherbées**, habitats se raréfiant autour de la capitale, sont des lieux de refuge pour les lépidoptères et orthoptères dont certaines espèces sont déterminantes comme le Demi-deuil (*Melanargia galathea*), la Mante religieuse (*Mantis religiosa*) et le Grand Paon-de-nuit (*Saturnia pyri*), ces deux derniers sont protégés au niveau régional.

Au sein des **vieux boisements**, milieux plus fermés et plus frais, la fraîcheur du sol et l'humidité ambiante favorisent la croissance de plusieurs espèces de fougères dont le Polystic à soies (Polystichum setiferum). Plusieurs individus ont été recensés à l'ouest de la plaine « des Quatre Cèdres ».

Cette ZNIEFF héberge également des **populations de trois carnivores** : la Martre (Martes martes), le Blaireau d'Europe (Meles meles), l'Hermine (Mustela erminea).
Les populations de ces espèces se trouvent ici probablement isolées en contexte urbain.

**Les critères d'intérêt fonctionnels de la zone sont :**
Les fonctions de régulation hydraulique
Les fonctions de ralentissement du ruissellement
Les fonctions de protection du milieu physique
Le rôle naturel de protection contre l'érosion des sols
La fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

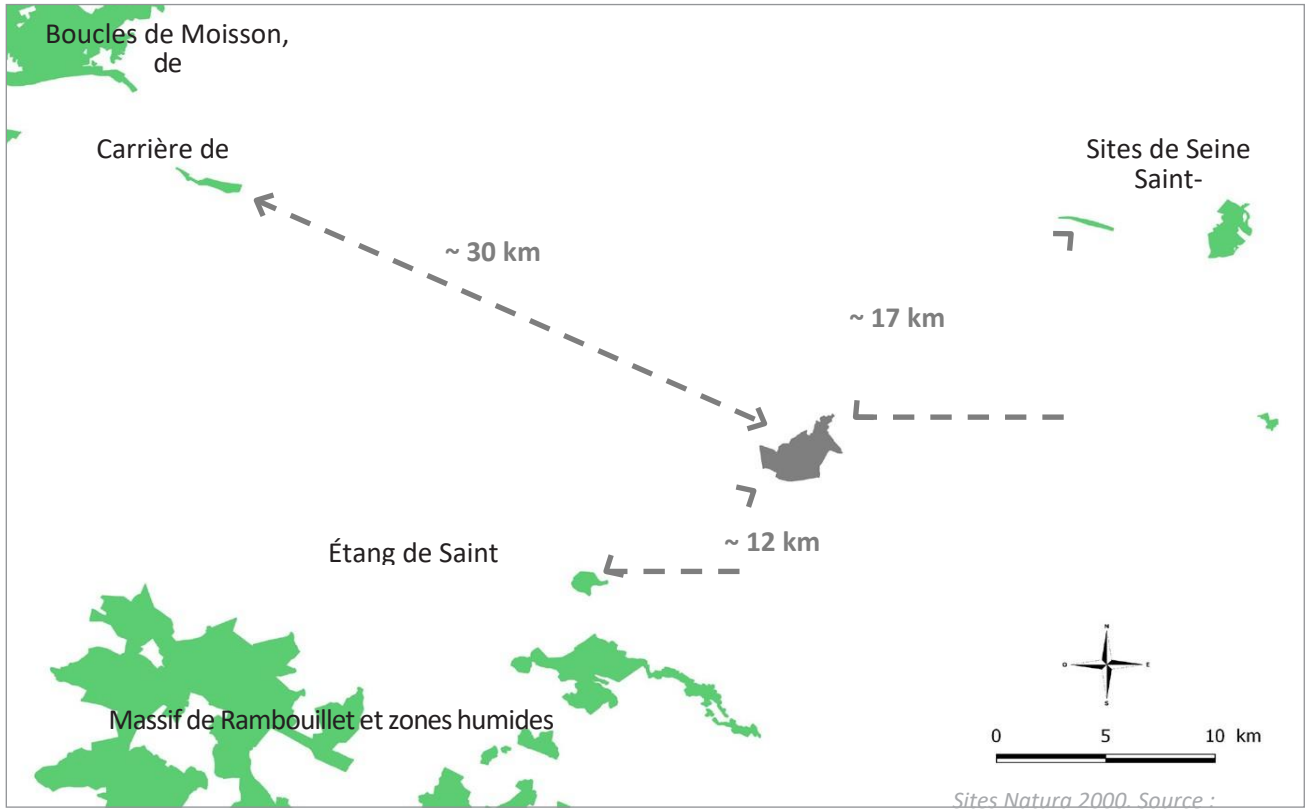
Cette ZNIEFF présente également des intérêts historiques et scientifiques

## 4.3.2. Le réseau Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.*» (source ADEME)

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de La Celle Saint-Cloud, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».Les premiers sites Natura 2000 se situent respectivement à :

- 12 km pour le site FR1110025 Étang de Saint Quentin - Directive Oiseaux
- 17 km pour le site FR1112013 Sites de Seine Saint-Denis - Directive Oiseaux
- 30 km pour le site FR1102013 Carrière de Guerville - Directive Habitats




*Sites Natura 2000. Source :*

L'absence d'impact avéré des projets envers ces espaces Natura 2000, au vue de leur distance avec tous les sites de projets évoqués, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.

## 4.3.3. Les nuisances sonores

Le classement des infrastructures bruyantes est effectué par arrêté préfectoral. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non-respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.
Les bâtiments concernés sont les nouveaux bâtiments d'habitation, d'enseignement de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique (Article R 111-1 et R123-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

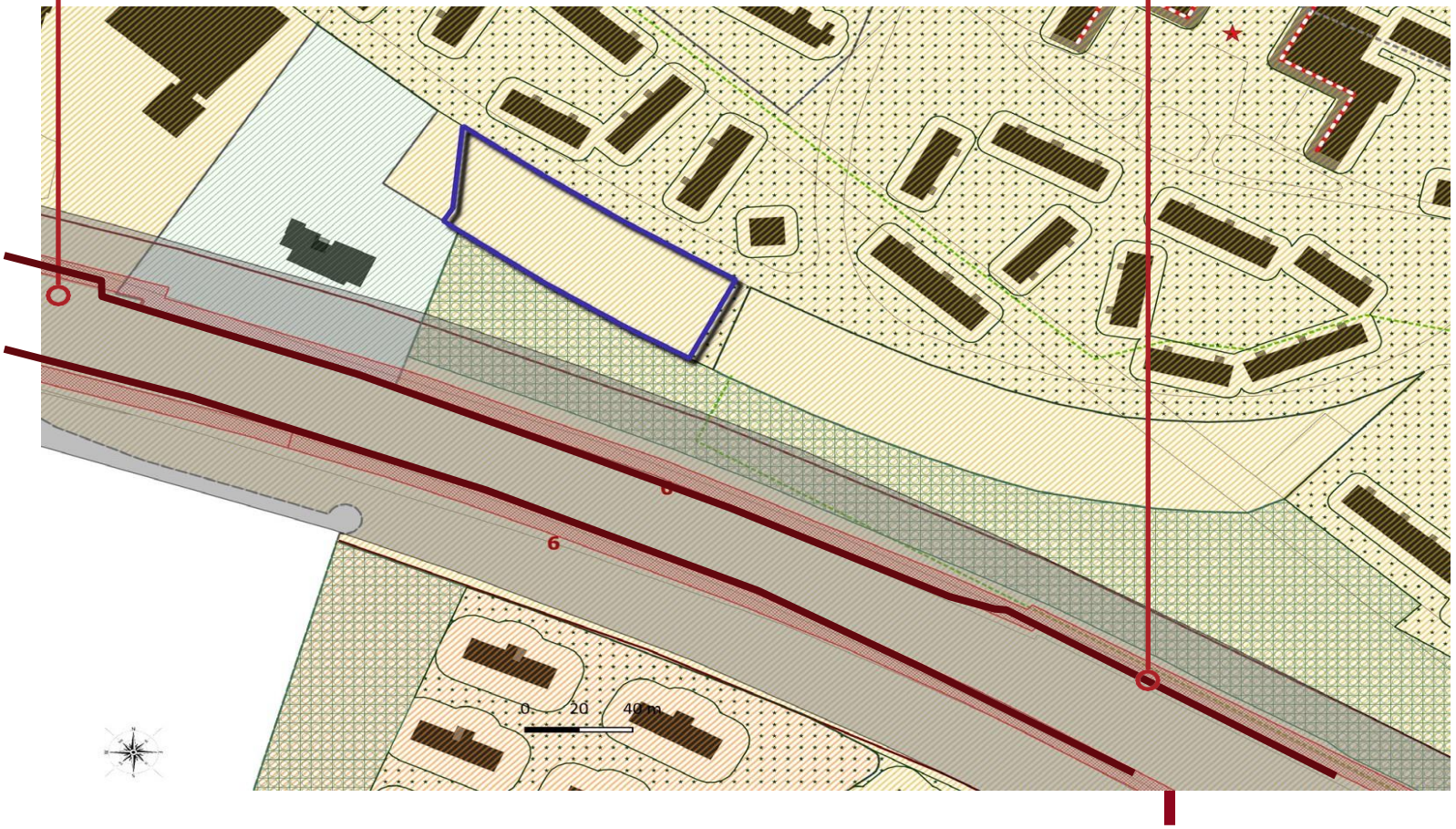
Le bruit n'est pas une servitude et n'entraîne aucune limitation de constructibilité, que celle-ci soit régie par un Plan Local d'Urbanisme ou le Règlement National d'Urbanisme, précisé ou non par une Carte Communale. Bien que les classements et les secteurs affectés par le bruit soient reportés dans les annexes graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme, ils ne le sont qu'à titre informatif.

La commune est traversée par l'A13 séparant le Petit-Beauregard du reste de la ville, l'A86 à l'Est en souterrain et bordée par la N186 à l'extrême ouest.
Une zone non aedificandi inconstructible de 50 m de part et d'autre de l'A13 figure au règlement graphique, seule route à grande circulation de la commune.
Le secteur de projet situé Avenue Maurice de Hirsch, destiné à recevoir de nouveaux logements, se trouve au-delà de la zone inconstructible. Le parti d'aménagement du site prévoit le maintien de la frange boisée permettant d'atténuer les éventuelles nuisances.
Le mur anti-bruit réalisé de part et d'autre de l'A13 par l'État et la Région, en 2006, permet de respecter les normes en vigueur relatives au bruit, et protège les bâtiments existants implantés à proximité de l'autoroute, ainsi que les futurs bâtiments, objets de la déclaration de projet, plus éloignés encore de l'infrastructure autoroutière.
Enfin, les prescriptions imposées au maitre d'œuvre en matière de protection acoustique concernant la création des logements avenue Maurice de Hirsch sont très strictes et vont au-delà des normes en vigueur.
Les façades orientées vers l'A13, en plus du mur anti-bruit, bénéficieront d'un dispositif spécifique permettant un affaiblissement acoustique notable.
Seront mis en place :
1. Des vitrages spécifiques équipés d'un double vitrage acoustique comprenant :
> 1 glace STADIP SILENCE de 9mm
> 1 vide d'air de 12mm
> 1 glace PLANILUX de 10mm
> 1 Lame argon pour basse émissivité.

2. Des coffres Coferming 50 db dont le caisson est le produit le plus efficace du marché s'agissant du traitement thermique et acoustique des caissons de volets roulants.

A13 et sa bande d'inconstructibilité de 50 mètres

Mur anti-bruit






# 4.4. Les incidences paysagères

Parmi tous les projets concernés par la procédure de Déclaration de Projet, deux ont un impact sur la réduction de protection du paysage.
Tout d'abord, avenue Maurice de Hirsch, la construction du programme de 71 logements réduit des «éléments du paysage à préserver». Il a été montré précédemment que le vaste parking (photo ci-dessous à gauche) sur lequel ce programme doit s'implanter avait été rattaché de façon incohérente à ce périmètre de protection.
Il en est de même, ensuite, pour la création d'un espace de stationnement paysager en lieu et place d'un ancien dépôt technique utilisé pour le stockage de déchets multiples (photo ci-dessous à droite), dépourvu de boisement, dont le classement en Espace Boisé Classé est inadapté. La requalification de cette friche en espace de stationnement paysager de qualité va contribuer à améliorer l'existant en participant à la rénovation des espaces publics dans ce quartier.



*Site de projet avenue Maurice de Hirsch pour la création de 71 logements*



*Site de projet avenue Maurice de Hirsch pour la création d'un parking paysager*

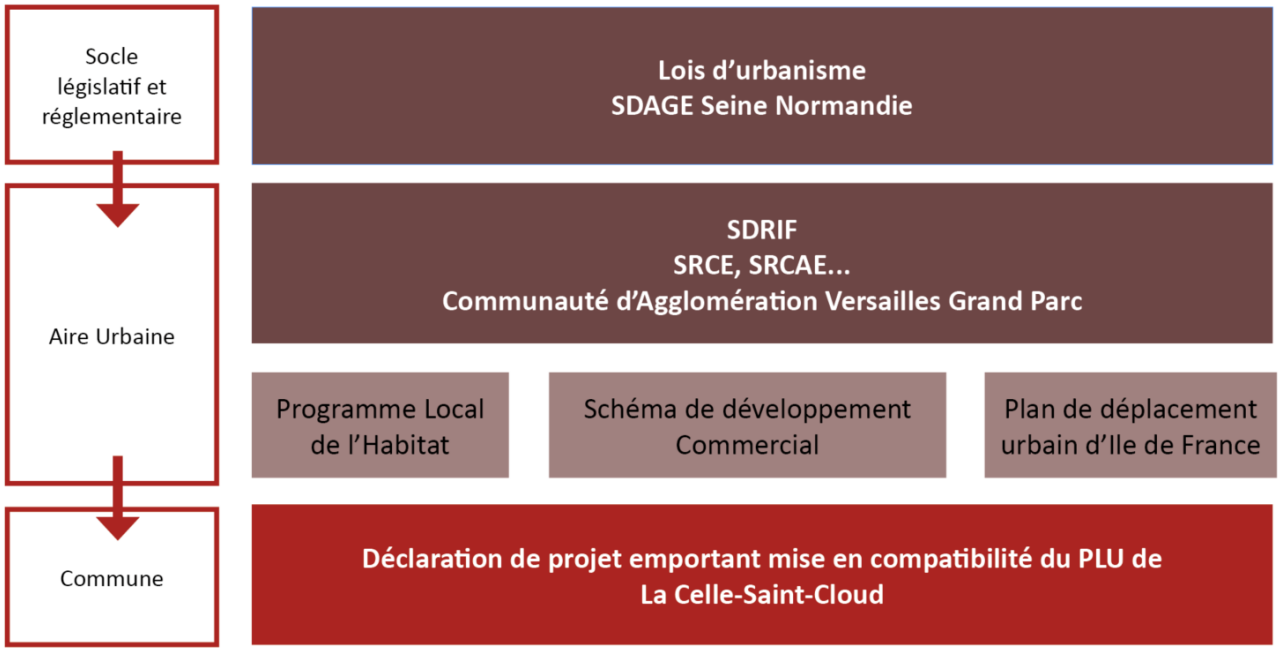
Le projet «Coeur de Ville» aura quant à lui une incidence positive sur la préservation des sites et paysages emblématiques de la commune. La coulée verte du cœur de ville, la préservation des haies majeures et des arbres remarquables sont autant d'actions en faveur de la qualité du cadre de vie.

# 4.5. Les documents supra-communaux

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) et conformément à l'Art. L131-7 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projets emportant la mise en comptabilité du PLU de La Celle Saint-Cloud doit **être compatible** avec le «Schéma Directeur de la région Ile-de-France», avec «les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE».

La déclaration de projets emportant la mise en comptabilité du PLU doit **être compatible**, s'il y a lieu, avec les dispositions du « Plan de Déplacements Urbains » et du «Programme Local de l'Habitat».

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur :



# COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF

Conformément avec les articles L.123-3 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projets emportant la mise en comptabilité du PLU doit être compatible avec le SDRIF. Pour justifier de cette compatibilité, les principales dispositions du SDRIF sont reprises ici et mises en parallèle avec les dispositions du PLU. Elles sont basées sur le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 par décret.

La Celle Saint-Cloud se situe en limite de petite couronne et est considérée comme une commune de «l'agglomération centrale » du SDRIF de 2013. Elle partage à ce titre des enjeux communs avec 414 communes de cette entité géographique. Elle est également identifiée comme appartenant au "cœur de métropole"

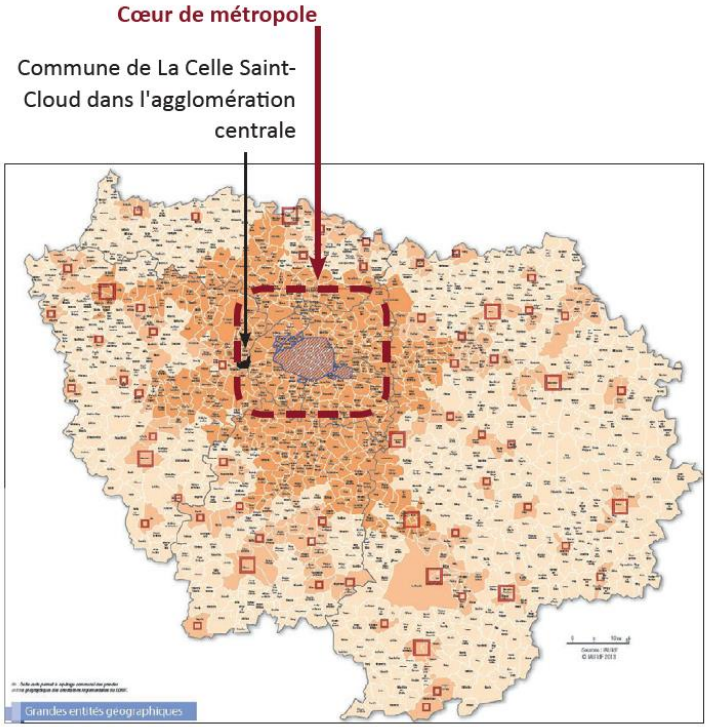
A l'instar de l'ensemble des communes comportant au moins une gare, le développement choisi devra permettre une « densification des espaces d'habitat » et une « densification humaine » de l'ordre de 15%.

Les orientations du SDRIF prévoient pour la commune une mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares, en cohérence avec des espaces boisés, des espaces naturels et des espaces de loisirs à valoriser et à préserver :



*- La Celle Saint-Cloud au sein du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/*




*- La Celle Saint-Cloud au sein de l'agglomération centrale du SDRIF - Source: http://www.iledefrance.fr/*

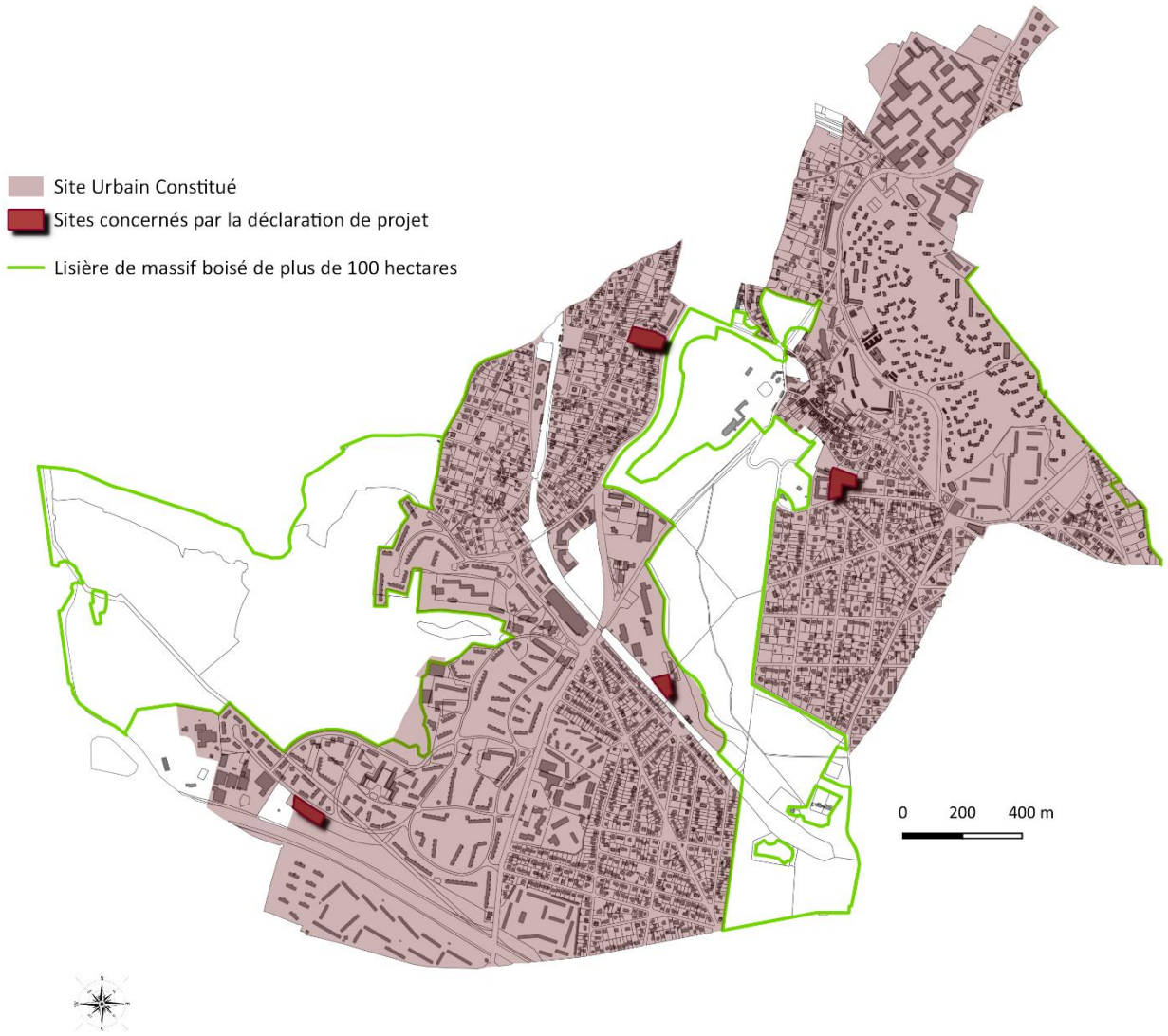
**1. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.**

**Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères et notamment l'extension du patrimoine forestier ouvert au public notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.**

Tous les projets concernés par la déclaration de projet sont compris à l'intérieur du site urbain constitué et se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine sur des espaces non boisés. Il s'agit de projets en densification.

**2. Il conviendra de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc ; et de favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines.**

Tous les projets cités dans la déclaration de projet favorisent l'optimisation du foncier et/ou la réhabilitation de bâtiments existants.



**3. Il conviendra de renforcer la mixité des fonctions se traduisant avec l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ; de renforcer les centres-villes existants et leur armature ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles.**

Le projet « Cœur de Ville » a pour objectif la création d'un véritable « Cœur de Ville » au caractère contemporain, offrant, à travers une architecture de qualité, des activités plurielles mixant les vocations : habitat, loisirs, services et activités économiques, culturelles et administratives.

**4. L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiant, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).**

Plusieurs projets vont participer à la diversification de l'offre en matière d'habitat :

- Le projet de construction de logements locatifs aidés accessibles, répondant aux besoins de la population, et d'une mini-crèche
- La construction de logements locatifs aidés et d'espaces pour des activités économiques et de co-working avenue Jean Moulin
- Projet de construction de logements accessibles avenue Maurice de Hirsch
- Le projet Cœur de Ville

**5. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

La commune de La Celle-Saint-Cloud doit pouvoir accueillir 70 logements par an d'ici 2030 pour répondre aux objectifs de densification des espaces d'habitat et environ 165 habitants par an pour répondre aux objectifs de densité humaine.

> Les hypothèses de développement réalisées au cours du PLU montrent une cohérence entre le développement préconisé par le SDRIF et souhaité par les élus. En effet, selon le scénario de développement de 0,5% de croissance par an, 70 logements devraient être créés par an.

> Cet objectif de croissance de 0,5% engendrera un accueil de 170 habitants environ par an, ce qui est légèrement inférieur à ce que prescrit le PLU mais cela reste néanmoins compatible avec le document supra-communal.

Les projets affichés au sein de cette procédure vont permettre d'accroitre la « densité humaine » et la densité moyenne de certains quartiers. En effet, les projets ciblés à travers la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU visent, entre autre, une optimisation du foncier, une réhabilitation d'un bâtiment d'activités et une reconversion d'un espace de parking. Tous les projets vont donc dans le sens d'une absence de consommation de l'espace et d'une requalification des espaces urbains existants.

# COMPATIBILITÉ AVEC LE PDUIF

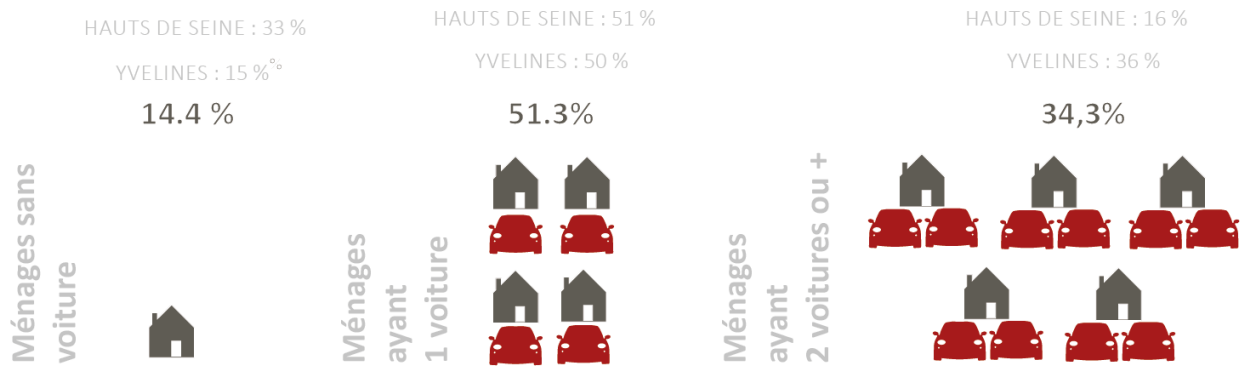
Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).
Le PDUIF a été approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France par délibération du 19 juin 2014.

Le règlement de PLU intègre les normes de stationnement pour les vélos,
Ainsi, dans le règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), les espaces dédiés au stationnement vélo dans les constructions neuves doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire doit être clos et couvert, intégré au bâti ou constituant une entité indépendante ;
- le local doit être d'accès direct à la voirie ou via un cheminement praticable parle vélo ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement réservé aux vélos.

Le règlement de PLU fixe des prescriptions portant sur le stationnement privé, rappelées ci-après :

- obligation d'inclure une norme **plancher** de stationnement à réaliser au sein des opérations de logement (au plus 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constatés dans la commune) ;



*Source : Insee, RGP2011*

- obligation d'inclure une norme plafond de stationnement pour les opérations de bureau (au plus 55 m² de SDP).

Rappel du règlement du PLU en vigueur : *1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.*

# COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).
Le PDUIF a été approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France par délibération du 19 juin 2014.
Les communes de l'agglomération centrale partagent des enjeux communs et des actions à mettre en œuvre afin de réaliser les objectifs définis par le PDUIF. Ces actions sont répertoriées par ordre de priorité (Cf. le tableau ci-dessous).

Conformément avec l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.
Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 révisé a été arrêté par arrêté publié au JO en date du 20 décembre 2015, rendant sa mise en œuvre effective à partir du 1er janvier 2016. Le SDAGE a pour objectif de définir les grands enjeux de préservation et de valorisation de la ressource en eau.
8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
-Limiter et prévenir le risque d'inondation
Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : «Acquérir et partager les connaissances» et «Développer la gouvernance et l'analyse économique».




*- Les unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Ile-de-France - Source : DIREN Ile-de-France -*

**1. Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives**

Cette orientation du SDAGE vise à optimiser le système d'assainissement et de gestion des eaux pluviales en privilégiant la maîtrise des pollutions dès l'origine du ruissellement.

> L'article 3.2 de l'ensemble des zones précise que : " toute création de surface imperméabilisée raccordée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha ".

**2. Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement**

> Tous les sites de projets sont raccordés aux réseaux collectifs et la capacité actuelle épuratoire de la commune est satisfaisante pour l'accueil de nouveaux habitants.

# 4.6. La capacité des réseaux

## L'EAU POTABLE

**> La ressource, l'approvisionnement et la gestion de l'eau potable :**

L'eau potable de la commune provient principalement de la nappe souterraine de Croissy-sur-Seine où se trouvent 11 forages. Une station de pompage située à Bougival relève l'eau non traitée jusqu'aux bassins de Louveciennes où une usine de traitement rend l'eau potable, qui est ensuite acheminée dans l'ensemble des réservoirs alimentant une trentaine de communes. L'eau distribuée à La Celle-Saint-Cloud est de bonne qualité.

Le SMGSEVESC (Syndicat Mixte de Gestion du Service de l'Eau de Versailles et de Saint-Cloud) est responsable de la production et de la distribution.

L'usine de Louveciennes traite quotidiennement 120 000 m3, assurant les besoins des 360 000 consommateurs des 24 communes du syndicat.

Depuis le 1er janvier 2015, le SMGSEVESC a chargé la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) de faire fonctionner l'usine de production d'eau potable, d'exploiter le réseau de distribution d'eau et de répondre aux usagers du service.

Aucun captage n'est présent sur la commune ni aucun forage.

*(Source : Commune de La Celle Saint-Cloud)*

**> Capacité du réseau d'eau potable**

Toutes les zones urbaines et la zone 1AU (correspondant au projet « Cœur de Ville ») sont desservies actuellement par le réseau d'eau potable. Un confortement du réseau devra être réalisé en fonction du projet réalisé sur le Cœur de Ville.

L'article 3.2 du règlement de l'ensemble des zones indique que « toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable ».

La consommation annuelle en eau potable étant de 133 L/jour/hab et la commune comptant accueillir environ 182 logements nouveaux soit environ 455 habitants supplémentaires. L'opération Cœur de Ville est déjà compatibilisée dans le PLU en vigueur.

Les besoins supplémentaires par rapport à ceux estimés au PLU sont de 60 m3/j. Les capacités de production en eau sont suffisantes.

## L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

**> Le réseau des eaux usées et pluviales**

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau d'assainissement public et vont se jeter dans la Seine.

Les eaux usées sont acheminées par un autre réseau vers la station d'épuration d'Achères (SIAAP Seine-Aval, traitant 70% des eaux usées de l'agglomération parisienne) pour la totalité de la ville sauf pour le quartier de Petit-Beauregard dont les eaux usées sont traitées dans la station d 'épuration du Carré de la Réunion située sur les communes de Bailly et Saint-Cyr-l'Ecole.

Les eaux usées sont d'abord débarrassées de leurs déchets les plus volumineux, évacués en incinération. Une opération de déssablage et déshuilage permet ensuite de séparer les particules les plus lourdes des plus légères. Enfin, des tamis et des décanteurs éliminent la pollution particulaire la plus fine. Un traitement biologique permet alors d'obtenir une eau dépolluée.

La station d'épuration d'Achères, d'une capacité de 7 500 000 eq.hab, a une charge maximale en entrée de 4 283 333 eq.hab en 2014.

La commune dispose d'un règlement communal d'assainissement (annexé au 6.3.).

Le système d'assainissement collectif est délégué à la SEVESC dans le cadre d'un contrat d'affermage. Le Société des Eaux de Versailles et Saint-Cloud (SEVESC) est en charge de la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.

**> La capacité des réseaux**

L'évolution du tissu urbain par le biais des différents projets prévus sera absorbée par le réseau actuel qui est suffisant.

Sur le secteur 1AU, projet « Cœur de Ville », les eaux pluviales générées par le projet devront être absorbées à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Pour les eaux usées, le réseau intercommunal borde l'avenue de la Drionne.

# 5. LA NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU EXISTANT AVEC LES PROJETS COMMUNAUX

# 5.1 Rénovation du collège Louis Pasteur et construction d'un gymnase

## 5.1.1. La nécessaire évolution du règlement du PLU existant

Le terrain se trouve en zone UE au PLU approuvé le 13 juin 2017.

La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

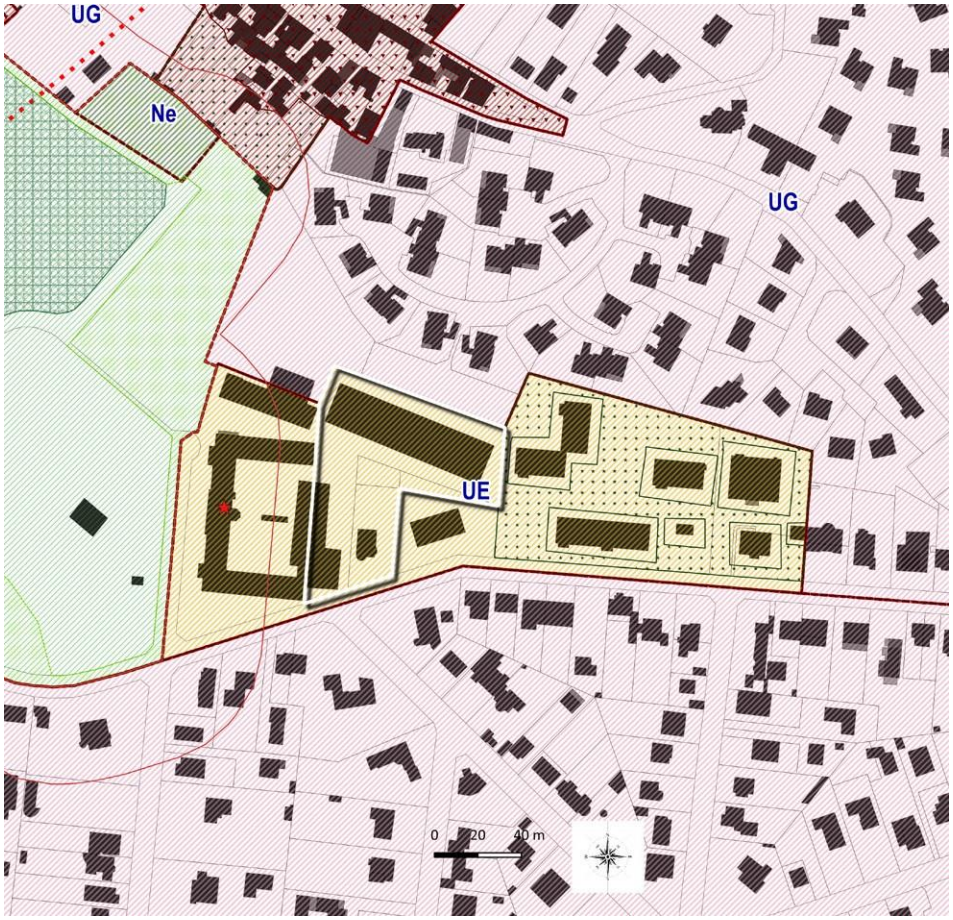
Un certain nombre de règles ne permettent pas la réalisation du projet de restructuration du collège Louis Pasteur et de construction d'un gymnase.

Les tableaux ci-après identifient les prescriptions à faire évoluer. Cela concerne les articles du PLU suivants:

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- TITRE IV- DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES : CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS



## 5.1.2. Tableau d'évolution du règlement du PLU

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public : | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent **en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.**<br>Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :<br>- Les clôtures,<br>- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,<br>- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%). | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet de restructuration du collège Louis Pasteur et la construction du gymnase.** | Rajout au règlement du PLU : « **Secteur UEg : Non réglementé** ». |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe<br>§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager **une «marge séparative» non aedificandi, dont la largeur sera au moins :**<br>a) égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, **sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.**<br>b) égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), sans toutefois pouvoir être inférieure à **5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).** | | |

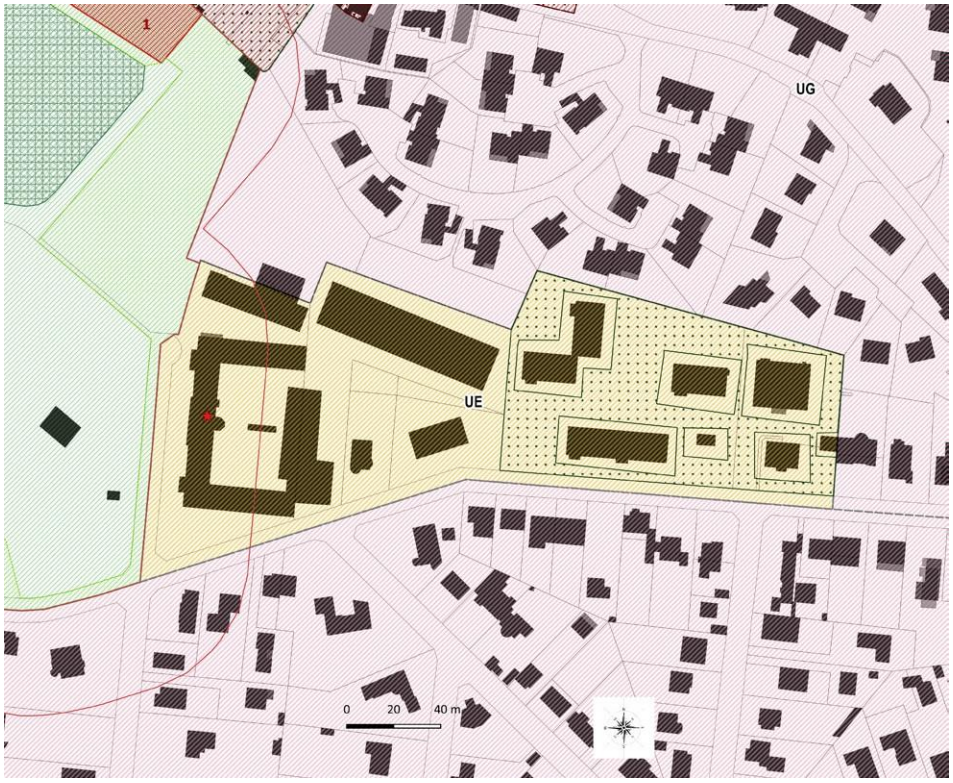
| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : | Dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :<br>a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.<br>b) Si les deux bâtiments comportent des baies supérieures à 0,30m2 en vis-à-vis, excepté les portes pleines non vitrées non ajourées, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.<br>c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines ou non ajourées, la marge séparative ne peut être inférieure à 8 mètres.<br>Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes (remises, abris vélos…) est ramenée à 3 mètres. | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet de restructuration du collège Louis Pasteur et la construction du gymnase.** | Rajout au règlement du PLU : « **Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul** ». |
| Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions | Dans les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd, l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, **ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.**<br>**Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.** | **Les règles d'emprise au sol ne permettent pas la réalisation du projet de restructuration du collège Louis Pasteur et la construction du gymnase. en effet, l'emprise actuelle du collège est de 100% de la parcelle (entre les bâtiments et les espace de la cour).** | Rajout au règlement du PLU : « **Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol** ». |
| Dispositions relatives à la hauteur des constructions : | **Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.**<br>**L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.** | **Les règles de hauteur ne permettent pas la construction du gymnase dont les volumes sont supérieurs à ceux autorisés dans le PLU existant.** | Rajout au règlement du PLU : « **Pour le secteur UEg, la hauteur est limitée à 15 mètres.** ». |

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées | **Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable** (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en «espace végétal» de pleine terre. | **Au regard des contraintes urbaines du site du collège Louis Pasteur, les règles actuelles du PLU en matière d'espace vert ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.**». |
| 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations<br>Pour tous les secteurs mis à part UEe : | **Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain.**<br>**La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.** | | |
| TITRE IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS GRAPHIQUES | | | |
| CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS | Nouvelles constructions à usage d'habitation<br>Le changement de destination d'une surface doit être considéré comme une construction nouvelle.<br>Surface de plancher inférieure à 70m2 : une place couverte* ou non<br>Surface de plancher comprise entre 70 et 199m2 : 2 places, couvertes* ou non<br>A partir de 200m² de surface de plancher : 2 places couvertes ou non minimum et 1 place supplémentaire par tranche (achevée) de 50m2 supplémentaire de surface de plancher, dans la construction (garage en sous-sol de la construction, garage accolé à la construction) ou dans une construction annexe (garage indépendant de la construction).<br>*carport, auvent, garage, sous-sol<br>Toute place extérieure couverte (carport, auvent…) attenante ou non attenante à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés et d'une surface maximale de 40m2 n'est pas comptée dans l'emprise au sol. | **Au regard des contraintes urbaines du site du collège Louis Pasteur, les règles actuelles du PLU en matière de stationnement des logements ne sont pas adaptées au contexte et aux logements de fonction.** | Rajout au règlement du PLU : « **Logement de fonction lié et nécessaire à un équipement d'intérêt collectif.**<br>**Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.**» |

## 5.1.3. La nécessaire évolution du zonage du PLU existant

Afin de prendre en compte les différentes évolutions réglementaires pour assurer la faisabilité du projet, un secteur UEg a été créé au plan de zonage.

### Extrait du PLU avant modification




### Extrait du PLU après modification



# 5.2 Avenue Pierre Corneille : projet de construction de logements accessibles et d'une mini-crèche

## 5.2.1. La nécessaire évolution du règlement du PLU existant

Le terrain se trouve en zone UE au PLU approuvé le 13 juin 2017.

La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Les règles actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation du projet de construction de logements sociaux et d'un équipement d'intérêt collectif.

Les tableaux ci-après identifient les prescriptions à faire évoluer. Cela concerne les articles du PLU suivants :

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 5.2.2. Tableau d'évolution du règlement du PLU

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public : | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe<br>Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent **en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.**<br>Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :<br>- Les clôtures,<br>- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,<br>- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%). | | |

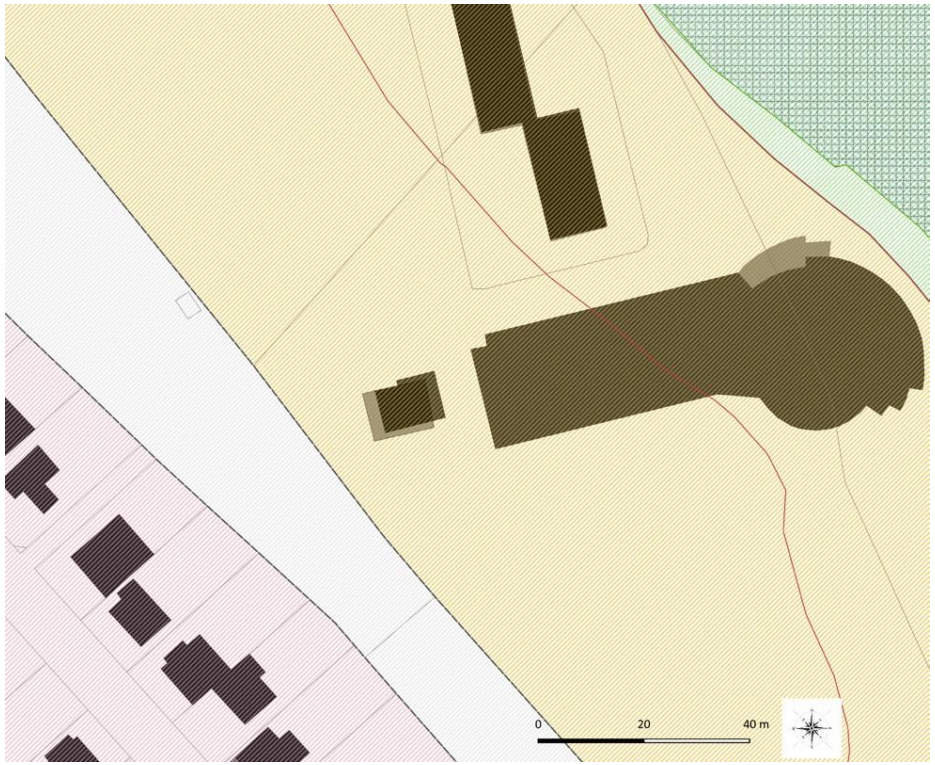
| | | | |
|---|---|---|---|
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe<br>§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager **une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins :**<br>**a)** égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, **sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.**<br>**b)** égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), sans toutefois pouvoir être inférieure à **5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).** | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé pour le secteur UEh**». |

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : | Dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :<br>a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.<br>b) Si les deux bâtiments comportent des baies supérieures à 0,30m2 en vis-à-vis, excepté les portes pleines non vitrées non ajourées, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.<br>c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines ou non ajourées, la marge séparative ne peut être inférieure à 8 mètres.<br>Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes (remises, abris vélos…) est ramenée à 3 mètres. | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : «**Non réglementé pour le secteur UEh**». |
| Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions | Dans les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd, l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, **ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.**<br>**Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.** | **Les règles d'emprise au sol ne permettent pas la réalisation du projet. Il s'agit d'une densification légère du tissu existant.** | Rajout au règlement du PLU : « Pour le secteur UEh, l'**emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain**». |
| Dispositions relatives à la hauteur des constructions : | **Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.**<br>**L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.** | **Les règles de hauteur sont préciser en termes de volumétrie pour une faciliter d'adaptation au projet.** | Rajout au règlement du PLU : «Pour le secteur UEh, **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+3.**». |

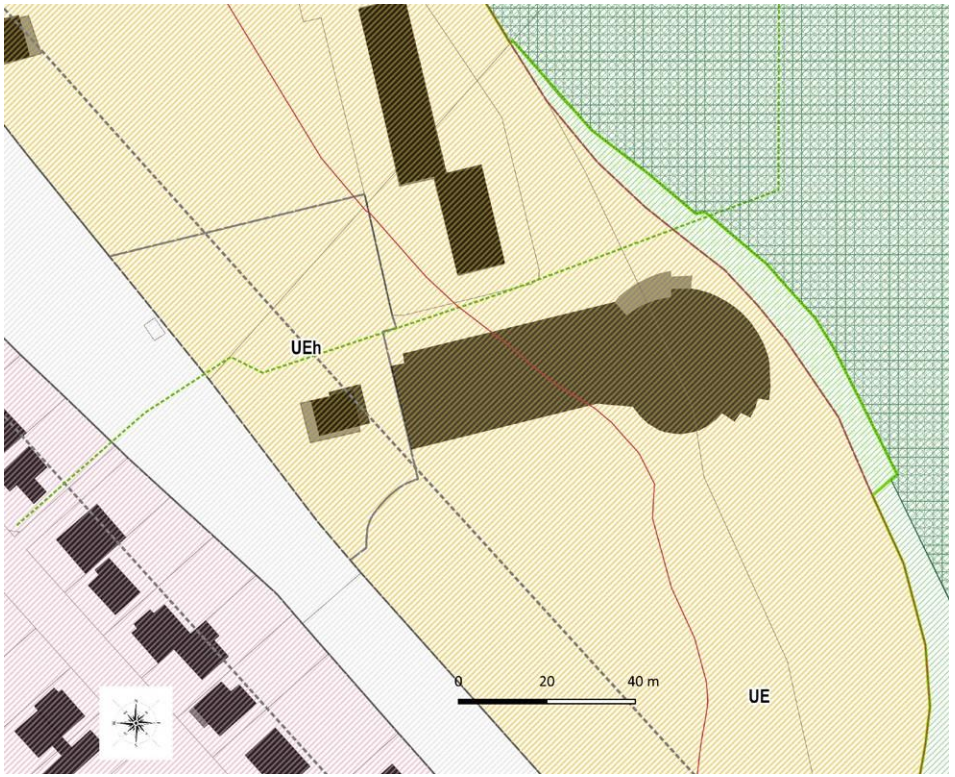
| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées | **Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable** (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en « espace végétal » de pleine terre. | **Au regard des contraintes urbaines du site de projet, les règles actuelles du PLU en matière d'espace vert ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.** ». |
| 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations<br>Pour tous les secteurs mis à part UEe : | **Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain.**<br>**La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.** | | |

Afin de prendre en compte les différentes évolutions réglementaires pour assurer la faisabilité du projet, un secteur UEh a été créé au plan de zonage.

## Extrait du PLU avant modification




## Extrait du PLU après modification



# 5.3 Avenue Jean Moulin : projet de réhabilitation d'un bâtiment en logements et en espace d'activités économiques

## 5.3.1. La nécessaire évolution du règlement du PLU existant

Le terrain se trouve en zone UL au PLU approuvé le 13 juin 2017.

CARACTÈRE DE LA ZONE UL (selon le rapport de présentation) :
Par sa vocation, elle est définie comme une zone d'activités tertiaires et d'activités de services. C'est une zone à usage de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone comprend en outre :
- le secteur ULa destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif.

Un certain nombre de règles ne permettent pas la réalisation du projet de réhabilitation d'un bâtiment d'activités en logements sociaux.
La création d'un secteur ULb s'avère nécessaire pour intégrer les évolutions réglementaires du site.

Les tableaux ci-après identifient les prescriptions à faire évoluer. Cela concerne les articles du PLU suivants :

- ARTICLE UL 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

## 5.3.2. Tableau d'évolution du règlement du PLU

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| ARTICLE UL 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | | | |
| Occupations et utilisations du sol interdites | Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>Dans le secteur UL uniquement :<br>- Les exploitations agricoles et forestières<br>- Les hébergements<br>- Les industries<br>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les établissements d'enseignement, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public<br>Dans le secteur ULa uniquement :<br>- Les exploitations agricoles et forestières<br>- Les industries<br>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs. | **La vocation de la zone UL interdit le changement de destination de bâtiment vers la vocation d'habitat.** | Rajout au règlement du PLU : «Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>Dans le secteur UL uniquement :<br>- Les exploitations agricoles et forestières<br>- Les hébergements<br>- Les industries<br>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les établissements d'enseignement, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public<br><br>**Dans les secteurs ULa et ULb uniquement :**<br>- Les exploitations agricoles et forestières<br>- Les industries<br>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs |
| Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions | Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>Dans le secteur UL uniquement :<br>- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.<br><br>Dans le secteur ULa uniquement :<br>- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes âgées ou handicapées. | | Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br>Dans le secteur UL uniquement :<br>- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.<br>Dans le secteur ULa uniquement :<br>- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes âgées ou handicapées.<br>**Dans le secteur ULb uniquement :**<br>**- le changement de destination des constructions vers la vocation d'habitat sous réserve d'une insertion paysagère et urbaine.** |

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| ARTICLE UL 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions | - | **La zone ULb est déjà très urbanisée et bâtie. La définition d'une emprise au sol sur ce site urbanisé n'a pas de sens.** | Rajout au règlement du PLU<br>**Dans le secteur ULb uniquement :**<br>**- l'emprise au sol des construction est non réglementée.** |

## 5.3.3. La nécessaire évolution du zonage du PLU existant

La création du secteur ULb permet d'intégrer les évolutions réglementaires exigées par le projet uniquement sur l'emprise du site.
Vocation du secteur (extrait du regèlent) : « le secteur ULb autorise le changement de destination vers la vocation d'habitat.»

### Extrait du PLU avant modification




### Extrait du PLU après modification



# 5.4 Avenue Maurice de Hirsch, domaine de Beauregard : projet de construction de logements accessibles

## 5.4.1. La nécessaire évolution des règlements graphique et écrit du PLU existant

Le terrain se trouve en zone UE au PLU approuvé le 13 juin 2017.
Extrait du règlement écrit du PLU existant : « La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement. »

Le zonage du PLU en vigueur affiche une limitation de constructibilité sur la parcelle du projet en la classant en « élément du paysage à préserver ».

Les règles actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation du projet de construction de logements sociaux c'est pourquoi le secteur UEf a été créé pour répondre aux exigences du projet.

Les tableaux ci-après identifient les prescriptions à faire évoluer. Cela concerne les articles du PLU suivants :

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

# Tableau d'évolution du règlement du PLU

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public : | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe<br>Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent **en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.**<br>Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :<br>- Les clôtures,<br>- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,<br>- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%). | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet.** | Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public<br>Rajout au règlement du PLU : «**Pour le secteur UEf, le recul minimum à respecter est de 3 mètres**». |
| | Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe<br>§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager **une «marge séparative» non aedificandi, dont la largeur sera au moins :**<br>**a)** égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, **sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.**<br>**b)** égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), sans toutefois pouvoir être inférieure à **5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).** | | Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<br>Rajout au règlement du PLU : «**Pour le secteur UEf, le recul minimum à respecter est de 3 mètres**» |

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : | Dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :<br>a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.<br>b) Si les deux bâtiments comportent des baies supérieures à 0,30m2 en vis-à-vis, excepté les portes pleines non vitrées non ajourées, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.<br>c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines ou non ajourées, la marge séparative ne peut être inférieure à 8 mètres.<br>Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes (remises, abris vélos…) est ramenée à 3 mètres. | **Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : **«Secteurs UEf : Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 3 mètres.»** |
| Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions | Dans les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd, l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, **ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.**<br>**Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.** | **Les règles d'emprise au sol ne permettent pas la réalisation du projet. Il s'agit d'une densification légère du tissu existant.** | Rajout au règlement du PLU : «**Pour le secteur UEf, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain**». **Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : Les ouvrages ou constructions techniques utiles aux concessionnaires des réseaux publics. »** |
| Dispositions relatives à la hauteur des constructions : | **Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.**<br>**L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.** | **Les règles de hauteur sont préciser en termes de volumétrie pour une faciliter d'adaptation au projet.** | Rajout au règlement du PLU : « **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+3+ attique.**». |

| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | | | |
| ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées | **Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable** (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en «espace végétal» de pleine terre. | **Au regard des contraintes urbaines du site de projet, les règles actuelles du PLU en matière d'espace vert ne permettent pas la réalisation du projet.** | Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.** ». |
| 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations<br>Pour tous les secteurs mis à part UEe : | **Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain.**<br>**La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.** | | |

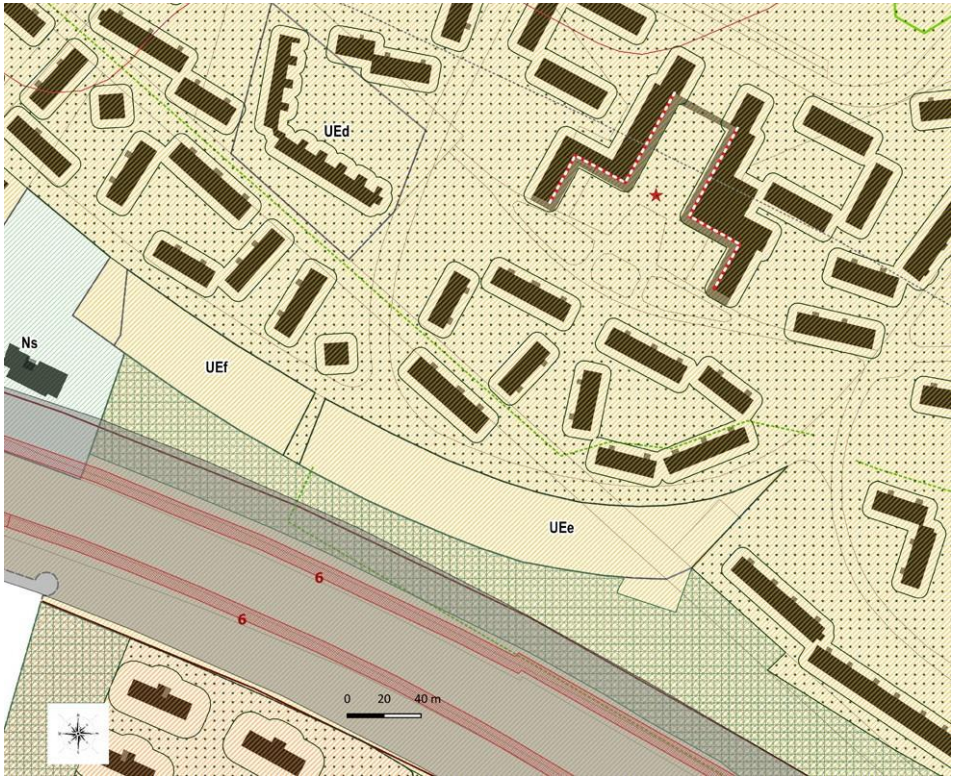
## 5.4.2. Évolution du règlement graphique

Afin de prendre en compte les différentes évolutions réglementaires pour assurer la faisabilité du projet, un secteur UEf a été créé au plan de zonage.
Le zonage fait également apparaître la diminution des « éléments du paysage à préserver » sur cette parcelle.

### Extrait du PLU avant modification




### Extrait du PLU après modification

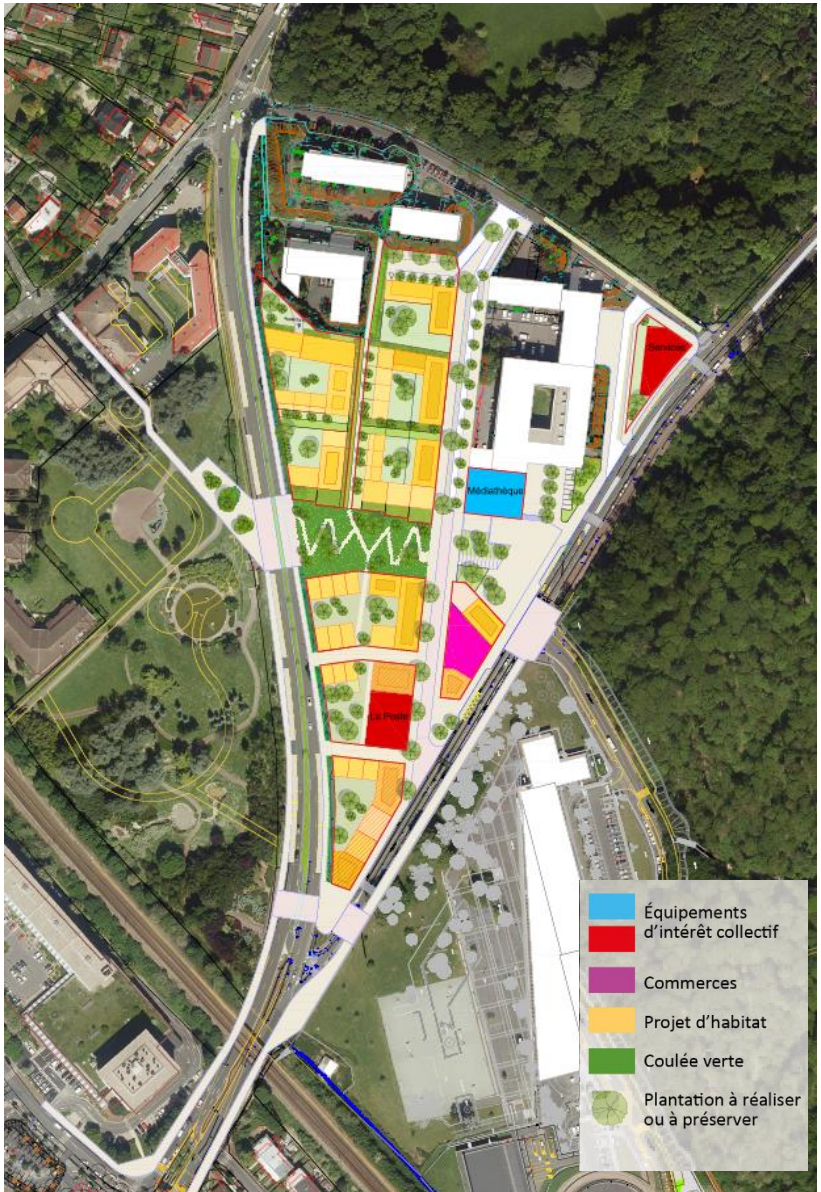


La diminution de la protection «élément du paysage à préserver» sur le site du parking totalement imperméabilisé n'a aucun impact sur les espace boisés ou sur le paysage. Le parti d'aménagement proposé préserve la totalité des boisements situés au Sud et à l'Est. L'opération s'intègre totalement dans l'environnement boisé du quartier de Beauregard sans le dénaturer.
Le classement au PLU existant de cette parcelle en élément du paysage à préserver est de l'ordre de l'erreur d'appréciation.



# 5.5 Projet « Cœur de Ville»/ OAP : affirmer la volonté de préservation des paysages, l'accueil de nouveaux logements de qualité, d'équipements structurants et d'activités économiques

**SCHÉMA DE PRINCIPE**




## 5.5.1. Évolution de l'OAP « Cœur de Ville »

Au regard de l'état d'avancement des études de programmation sur le quartier « Cœur de Ville », le schéma d'aménagement retenu a été ajouté au sein de l'OAP.

Des éléments dans la description du projet urbain ont également été précisés, ils apparaissent en rouge dans l'extrait ci-dessous :

**« DESCRIPTION DU PROJET URBAIN**
**- La ville s'attachera à respecter 30% de logements sociaux sur le quartier cœur de ville.**
**- L'opération d'aménagement comprendra un programme de logements compris d'environ 250 logements environ.**
**La volumétrie à respecter pour les bâtiments est R+3+attique maximum.**

**DESCRIPTION DU PROJET EN MATIÈRE DE PAYSAGE**
- Prendre en compte le relief, s'étirant en pente douce d'Est en Ouest, dans les aménagements futurs.

- Créer une place publique ouvrant sur l'environnement boisé.

- Prévoir des liaisons douces permettant aux cyclistes et aux piétons de relier le cœur de ville au pôle multimodal de la Gare, au Parc de la Grande Terre et au pôle commercial du Jumelage.

**- Préserver la coulée verte, axe fondamental du site**

**DESCRIPTION DU PROJET EN MATIÈRE DE MOBILITÉS ET D'INFRASTRUCTURES**
- Apaiser la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet et reconfigurer les intersections repérées sur le document graphique.»

## 5.5.2. Tableau d'évolution du règlement du PLU

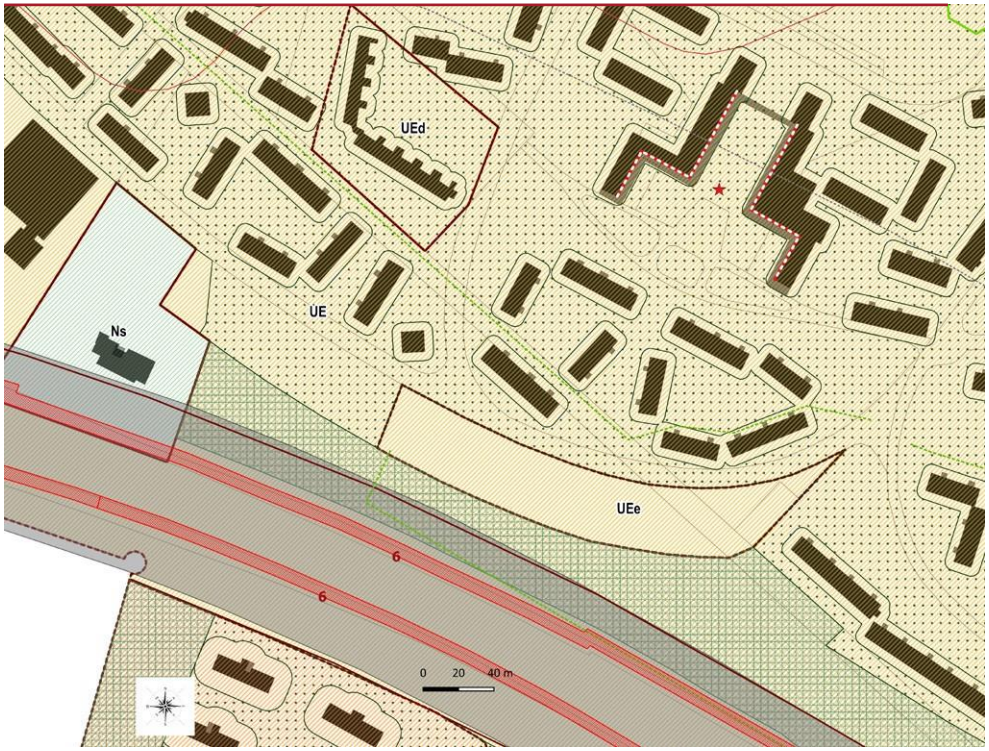
| RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 | | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ACTUELLES | PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 13 JUIN 2017 APRÈS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU |
|---|---|---|---|
| ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | |
| Dispositions relatives à la hauteur des constructions : | Non réglementé. | **La préservation des sites et des paysages de La Celle Saint CLoud sur ce site emblématique du Coeur de Ville passe par la limitation des hauteurs et l'intégration par rapport à la pente du terrain.** | **«La hauteur des constructions devra respecter la typologie maximale R+3+ attique.»** |

# 5.6- Réalisation d'un espace de stationnement paysager avenue Maurice de Hirsch

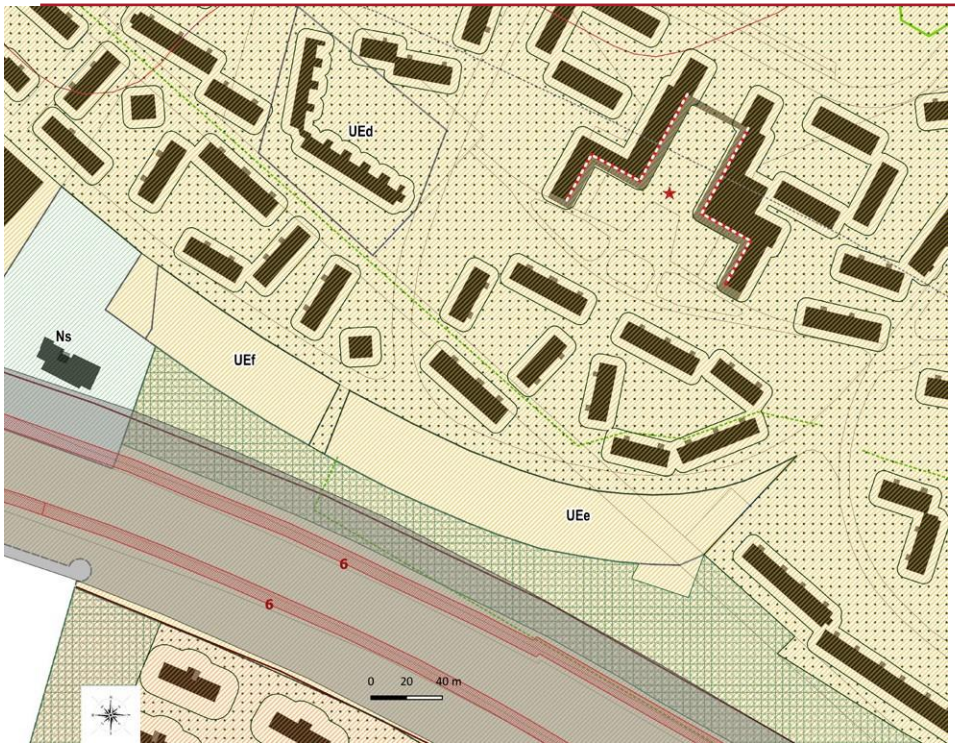
## 5.6.1- Nécessaire évolution du règlement graphique du PLU existant

L'ajustement de la protection «Espace Boisés Classé» sur l'ex dépôt, site de stockage de déchets divers par la société Elogie-SIEMP, n'a aucun impact sur la trame verte car ce site est quasiment dépourvu de boisement, et complètement rattaché au parking existant qui le jouxte. Il s'agit d'une incohérence de classement, qu'il convient de rectifier afin d'engager la réhabilitation du site et sa valorisation.
Le déclassement de 500 m2 d'EBC au PLU est nécessaire pour valoriser cette parcelle au bénéfice du stationnement public du quartier.

**Extrait du PLU avant modification**




**Extrait du PLU après modification**



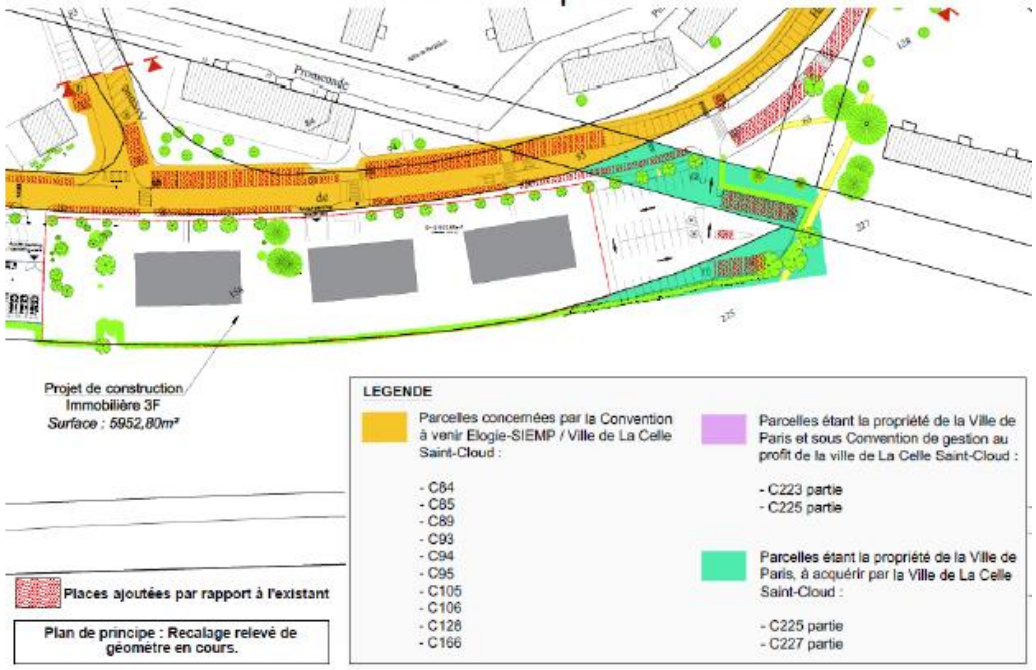
# ANNEXES

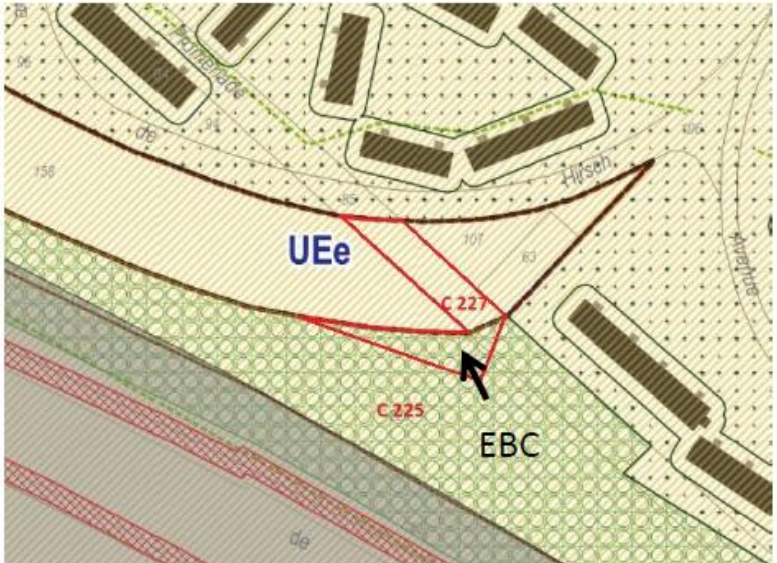
**Annexe 1 - Analyse phytosanitaire de la parcelle, réalisée par la direction des Espaces Verts, mairie de Paris – 18 octobre 2018.**

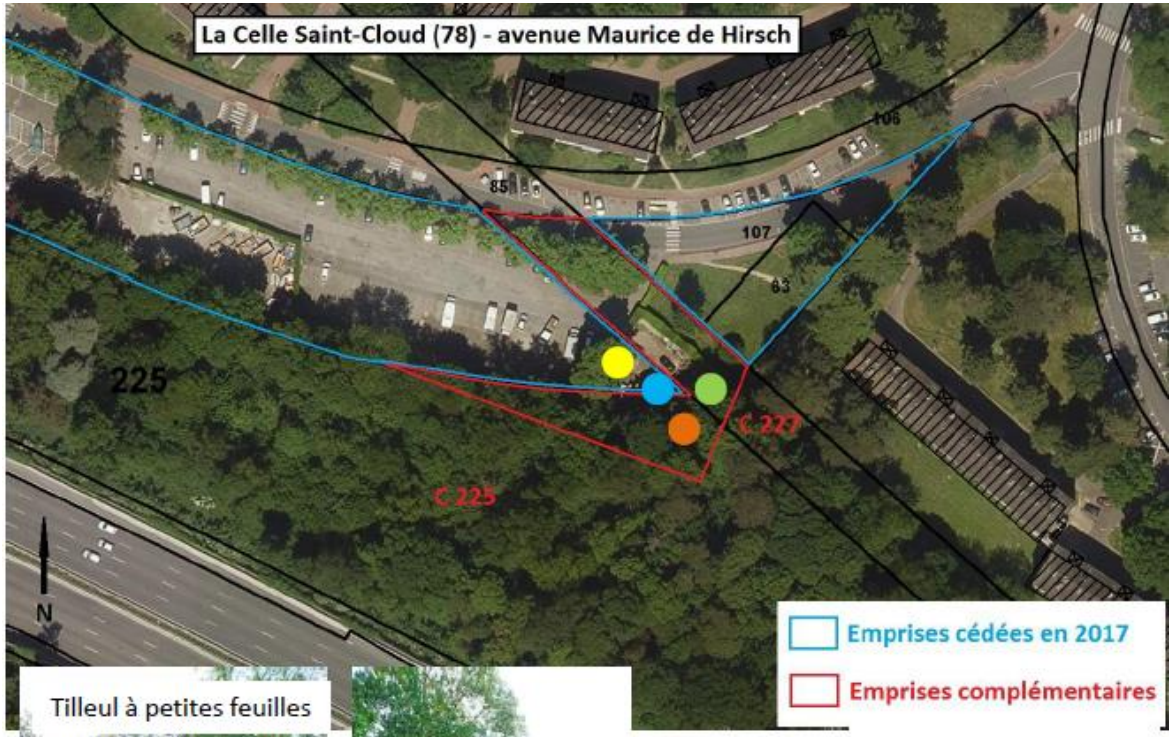
PROJET LA CELLE SAINT CLOUD-78

Réalisation de stationnements

Parcelle C225 partie-EBC

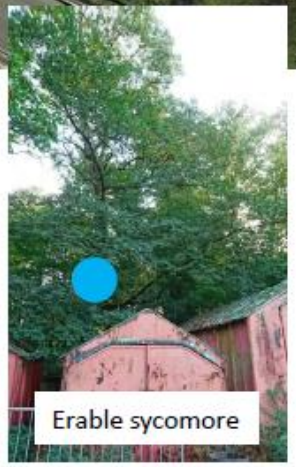






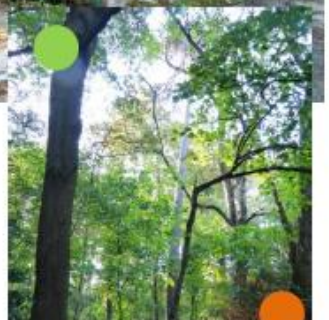






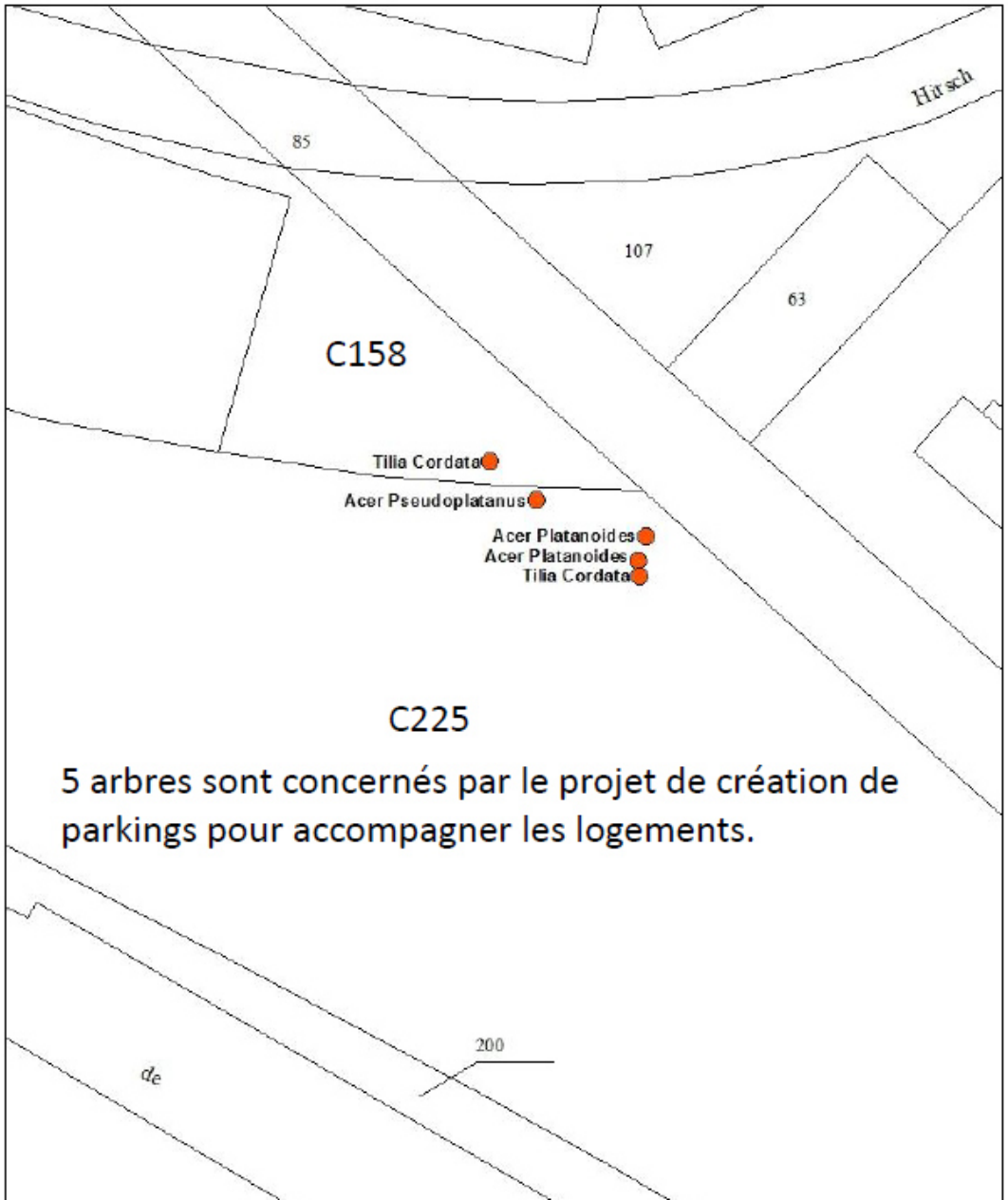




Positionnement
des arbres

Espace Boisé Classé
Analyse phyto-sanitaire des arbres concernés
Relevé GPS et cadastral



Parcelle C158: emprise SIEMP
Tilleul à petites feuilles/Tilia cordata
D 75 H 18m

Sujet mature au vu de son diamètre, à bonne végétation, ayant subi des tailles de réduction de couronne, sur les coupes desquelles se sont développés des rejets. Pas mal de plaies cariées, à proximité se situe une souche avec un champignon lignivore de type ganoderme, ce qui peut laisser supposer une infection possible des racines de l'arbre sur pied voisin, par ailleurs un peu penché.
**Problème:** la destruction d'une fosse adjacente avec dénivelé important de sol ne rend pas possible la conservation de cet arbre qui va se retrouver très instable.
**Ce sujet ne peut pas être conservé**



Sujet déséquilibré



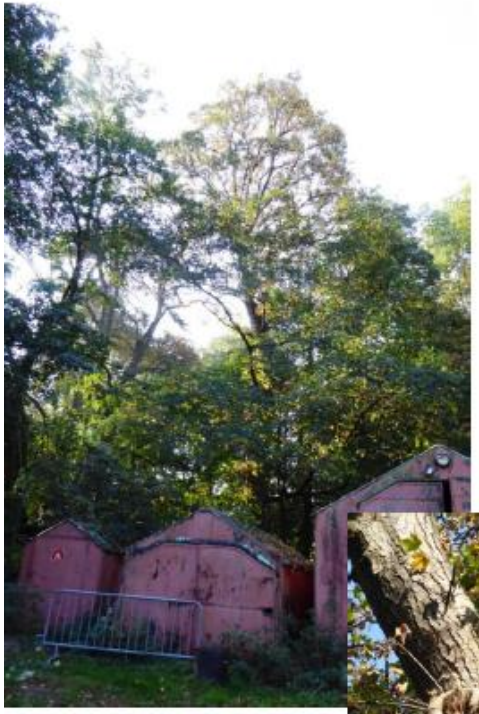
Anciennes plaies de taille



Fosse à détruite

Parcelle C225: emprise SIEMP
Erable sycomore/Acer pseudoplatanus
D 80 H 16m

Sujet mature au vu de son diamètre, montrant des signes de dépérissement.
Pas mal d'anciennes plaies cariées diminuant le tenue mécanique de l'arbre.
Arbre coincé entre un muret qui va être cassé, et les anciens baraquements de la SIEMP.
**Problème:** ce sujet est dépérissant, la destruction du muret va entrainer des dégradations au collet et au système racinaire, ce que l'arbre ne pourra supporter.
**Ce sujet ne peut pas être conservé**





Présence de bois mort important
Houppier clair



Anciennes

Sujet coincé
contre le mur



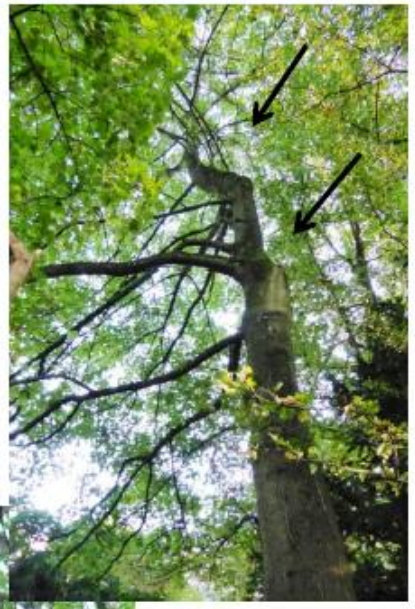
Parcelle C225: EBC-Emprise gestion DBB/SAB/DEVE
Erable plane/Acer platanoides
D 45 H 18m

Sujet adulte, déséquilibré vers la zone du projet avec peut-être un léger soulèvement au pied, début de basculement.
Présence d'anciennes plaies sur le tronc, plus ou moins recouvertes, constituant des points de faiblesse mécanique  avec risques de casse.
A côté se situe un autre érable plane de 10cm de diamètre, complètement dominé, sans avenir.
**Problème:** arbre présentant un risque de basculement, voire de casses en tête,.
**Ces 2 sujets ne doivent pas être conservés**

L'érable adulte penché

Petit érable dominé







Anciennes plaies de taille

Parcelle C225: EBC-Emprise gestion DBB/SAB/DEVE
Tilleul à petite feuille/Tilia cordata
D 65 H 18m

Sujet adulte, légèrement déséquilibré vers la zone du projet.
Arbre présentant des signes de dépérissement avec production de gros bois mort.
Présence d'anciennes plaies sur le tronc correspondant à des coupes radicales sur lesquelles sont repartis des rejets mal ancrés, cariées, dangereuses (fourches, dessus de branches...), constituant des points de faiblesse mécanique.
**Problème:** ce sujet commence à montrer des signes de faiblesse physiologique et présente des risque de casses en tête.
**Ce sujet ne doit pas être conservé**





Fourche avec risque de déchirement et caries







**Annexe 2 Textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité**

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée conformément aux articles L.123-14, L. 123-14-1, L.123-14-2 et R123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-14

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012- art. 3

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

Article L.123-14-1

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012- art. 3

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec une directive territoriale d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune.

(…)

Le préfet adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme n'est pas compatible avec l'autre document ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer une mise en compatibilité nécessaire.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois prévu à l'alinéa précédent ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité. »

Article L.123-14-2

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012- art. 3

« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :
6
1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.
Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :
1° Émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'État.
La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

**Article R123-23-1**

Modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013
« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu à l'article L.123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet.
Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.
L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.
Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.
Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »

## Textes réglementaires régissant l'évaluation environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2), en particulier son article 16, a réformé les dispositions législatives du Code de l'Urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 en a précisé les modalités d'application. Les dispositions relatives au champ d'application, au contenu de l'évaluation environnementale et à l'avis obligatoire de l'autorité environnementale sont codifiées (articles R.121- 14 à R.121-18 du Code de l'Urbanisme) et applicables à compter du 1er février 2013.
Les articles mentionnés ci-avant précisent largement les documents d'urbanisme (selon leur nature et selon le cas) pour lesquels une évaluation environnementale est nécessaire (ou décidée selon une procédure « au cas par cas » dans le cadre de leur élaboration, de leur révision ou de leur modification).
Mais si jusqu'à présent les procédures de mise en compatibilité de documents d'urbanisme étaient dispensées de cette évaluation environnementale (sauf en cas d'incidence sur un site Natura 2000, cf. article R.123-16 dans sa version applicable 7 jusqu'au 31 janvier 2013), désormais, dans un certain nombre de situations, elles peuvent donner lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, soit systématique, soit après un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale.
Ainsi, désormais, l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme précise que :
« Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :
1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 (Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprenant tout ou partie un site Natura 2000, ou ouvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement ou situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.145-
11) qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
3° En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale :
a) Les révisions ;
b) Les déclarations de projet lorsqu'elles portent atteinte aux orientations défi nies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou changent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5 ;
4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :
a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet

qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent 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 ;
b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;
c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
5° En ce qui concerne les cartes communales :
a) Les révisions de celles des communes dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
b) Les révisions de celles des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. L'évaluation environnementale prend la forme, soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »
Le décret du 14 février 2013, pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, ajuste en conséquence la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Afin de conserver l'historique des conséquences de la procédure de mise en compatibilité des documents soumis à évaluation environnementale (SCOT-PLU notamment), le rapport de présentation est complété de l'exposé des motifs des changements apportés. En pratique, le dossier de mise en compatibilité complet avec évaluation environnementale est annexé au rapport de présentation et tient lieu de mise à jour de ce dernier.

NOTA : Les dépôts et zones de compensation de crues pourront faire l'objet, suivant leur importance, de permis d'aménager ou de déclaration préalable de travaux.
En effet, l'article R.421-19k du Code de l'Urbanisme précise que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager…à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. »

L'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme précise quant à lui que :« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants … à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussement du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres. »

La Celle Saint-Cloud

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

# Projet Sente du Gui, Domaine de Beauregard

Dossier projet en vue de son approbation
au Conseil Municipal du 10 octobre 2023

# Sommaire


## 1/ Rapport de présentation

**Introduction, choix de la procédure**

1. **Présentation du site de projet**
2. **Présentation du projet**
3. **Un projet d'intérêt général**
4. **Prise en compte des documents supra communaux**
5. **Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet**

## 2/ PLU modifié : plan de zonage, extrait avant / après

# 1. Rapport de présentation

# Introduction et choix de la procédure

## Introduction

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne la création d'un programme de 40 logements sociaux sentier du Gui, au sein du domaine de Beauregard sur la commune de La Celle-Saint- Cloud.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un plus vaste projet de réhabilitation mené en partenariat par Elogie-Siemp et la ville de La Celle Saint-Cloud sur le domaine de Beauregard.

Le Domaine de Beauregard est un ensemble résidentiel datant de la fin des années 1950, début des années 1960, d'une superficie d'environ 61 ha (hors forêt), appartenant à la Ville de Paris qui l'a porté à bail emphytéotique à Elogie-Siemp.

L'objectif est aujourd'hui de requalifier et de rénover le domaine, composé de logements collectifs vieillissants non accessibles aux PMR, en proposant une offre nouvelle de logements accessibles et de qualité, répondant aux besoins en matière de parcours résidentiel des habitants du quartier.

La rénovation du Domaine de Beauregard porte également sur le traitement des espaces publics et la mise en valeur des paysages.

Une étude de commercialité est menée conjointement.

## Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, à travers son article L.153-54, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.



# Présentation du site de projet

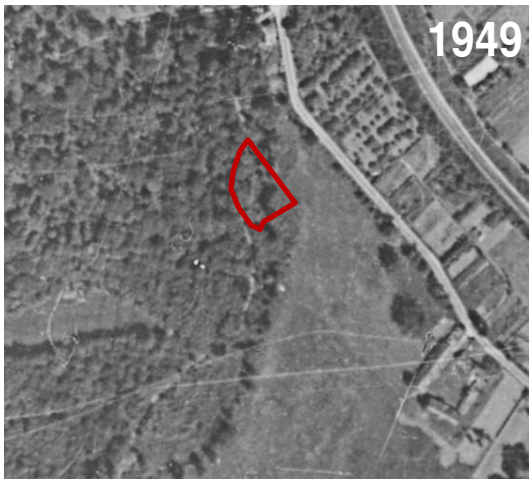
## Histoire du site

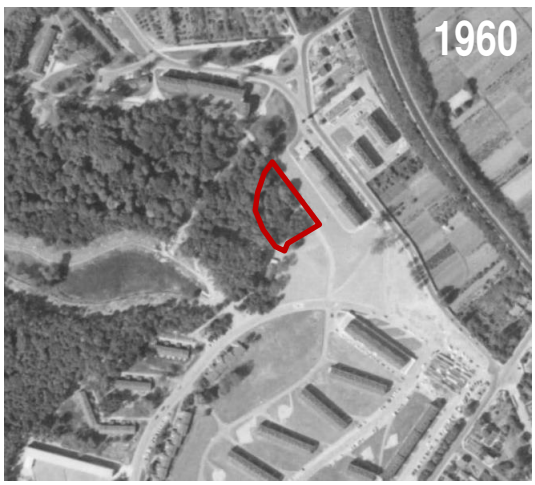
Longtemps rural, le territoire de la commune se couvre d'habitat diffus suite à l'urbanisation des parcelles agricoles le long des axes de communication. Après 1950, le territoire est déjà bien couvert de logements individuels.

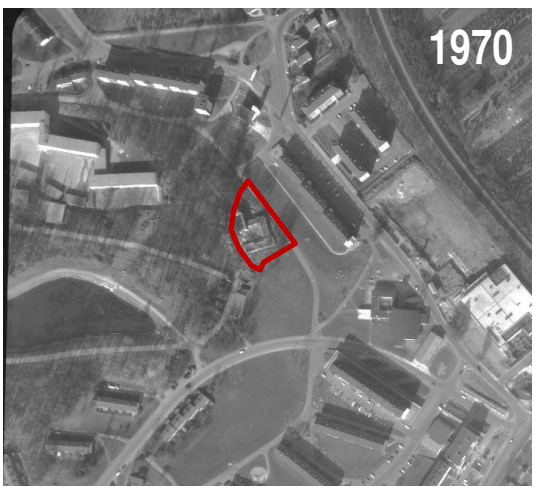
L'analyse des photographies aériennes permet de comprendre l'organisation actuelle du domaine de Beauregard tant les axes du château ont influencé sa structure. La toponymie des places et rues contribue également à la mémoire du lieu. Les vastes espaces du domaine s'articulaient autour du château, point focal du site qui s'installait sur une terrasse, en position dominante. Autour du château gravitait l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie du château : la ferme, l'orangeraie, le potager, les prés etc...

Dans les années 1960, les bâtiments du Domaine de Beauregard se construisent, conséquence de la politique de reconstruction d'après-guerre. Les 115 immeubles d'habitation du domaine regroupent 2 600 logements au total, soit près d'un tiers de la population actuelle de la commune. Construit principalement entre 1957 et 1968, le quartier n'a connu aucune évolution majeure depuis sa création.

Le site du programme projeté est situé au centre du territoire communal de La Celle-Saint-Cloud, sur des terrains restés forestiers et de plaines jusqu'au début des années 1960, au sein même du Domaine de Beauregard. Un peu avant les années 1970 nous voyons l'apparition des locaux encore présents sur le site de la sente du Gui. Ces derniers étant aujourd'hui inutilisés et dégradés, le site présente l'aspect d'une « friche urbaine », identifié comme secteur potentiel d'accueil de constructions neuves par l'étude urbaine en cours.



# Présentation du site de projet

## Localisation et accessibilité

La commune de La Celle-Saint-Cloud, située dans les Yvelines à l'ouest de Paris entre les boucles de la Seine au nord et Versailles au sud, est reliée aux villes environnantes par plusieurs lignes de bus et deux gares de transilien. La commune est intégrée à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Le Domaine de Beauregard, situé au sud de la commune, est un ensemble d'une superficie de 174 ha appartenant à la ville de Paris, dont un bois d'environ 100 ha. Il comprend aujourd'hui trois zones principales :

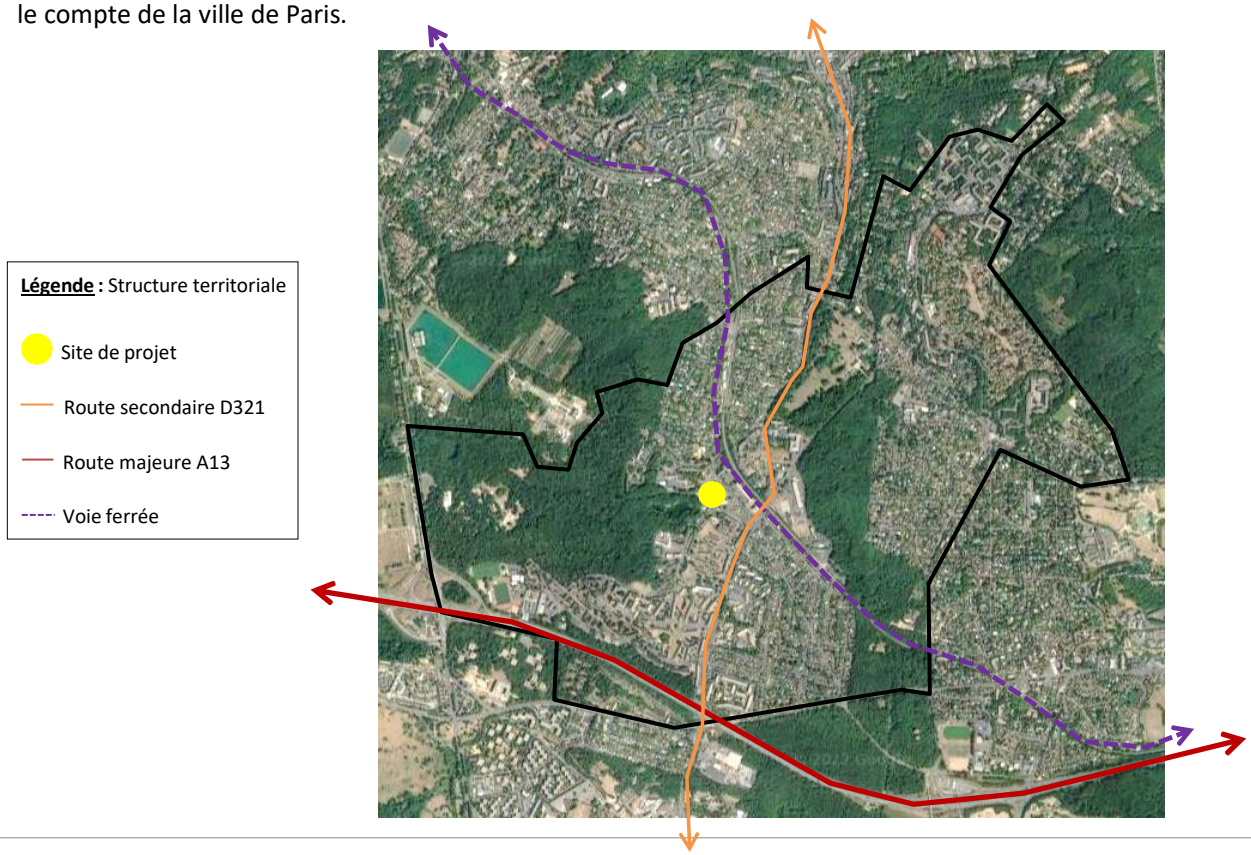
- Une zone forestière, gérée par les services municipaux de la ville de Paris
- Une zone d'équipements publics, gérée par la commune de La Celle-Saint-Cloud
- Un parc locatif comprenant 2 531 logements, 30 ateliers d'artistes, des locaux d'activités réparties sur 98 bâtiments et gérés par Elogie Siemp pour le compte de la ville de Paris.

La RD321, qui traverse la commune du Nord au Sud, permet de relier l'autoroute A13 au Sud à la RD113 au Nord. Cet axe est facilement accessible depuis le site de projet de la sente du Gui, via l'avenue André René Guibert.

La gare est accessible en 14 minutes à pied et 6 minutes en vélo depuis le site du projet et le centre bourg ancien en 23 minutes à pied et 9 minutes en vélo.

D'autre part, le site de projet est desservi par plusieurs lignes de bus.

De plus, la ligne Trancilien L permet de connecter rapidement la commune et le site de projet au quartier de la Défense et à Paris jusqu'à Saint-Lazare.



# Présentation du site de projet

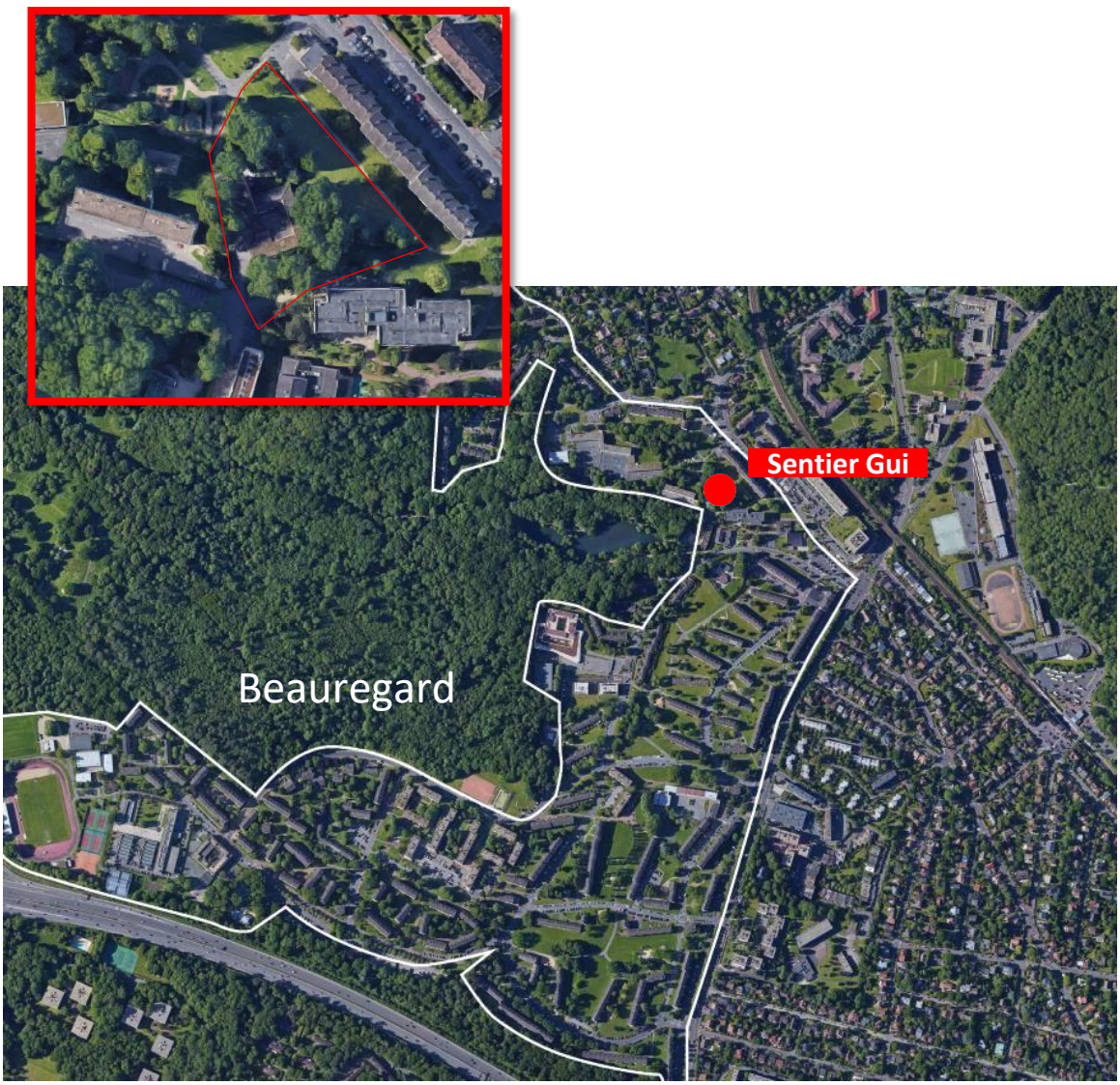
## Description du site

La sente du Gui est idéalement située au sein de La Celle-Saint-Cloud, au cœur du Domaine de Beauregard. Le site se positionne à moins de 400 m de la place du Jumelage, véritable centralité de la commune, avec son marché et ses commerces. Le site est par ailleurs tout proche de l'étang Beauregard et de sa forêt.

Le quartier bénéficie d'un cadre paysager remarquable. De nombreux arbres existants apportent une réelle plus-value au site et fabriquent désormais l'identité du lieu.

Le site du projet fait partie d'une vaste unité foncière, de près de 67 ha, composée de plusieurs parcelles cadastrales contiguës et d'un seul tenant (les parcelles 44, 163 et 230) appartenant à Elogie Siemp (bail emphytéotique).

Le site, dit de « l'ancienne Régie », est enfin entouré du groupe scolaire Jules Ferry, d'une crèche, d'une maison de retraite, d'un institut médicosocial et de logements en R+3. La parcelle surplombe une barre de logement au Nord- Est sur l'avenue André René Guilbert.



# Présentation du site de projet

## Description du site

Actuellement, se trouve un ensemble de locaux délabrés et inoccupés. Il s'agit de locaux de service utilisés auparavant par les équipes techniques du bailleur Elogie-Siemp, à proximité immédiate du square du Pré d'Orient.

Les bâtiments sont entourés d'espaces verts ainsi que d'une végétation de grande hauteur.

Le bâti ne représente aucune valeur architecturale et/ou patrimoniale, et s'accompagne, à l'avant, d'une cour entièrement bitumée, imperméabilisée, et peu qualitative.

**Plan de situation de la parcelle**





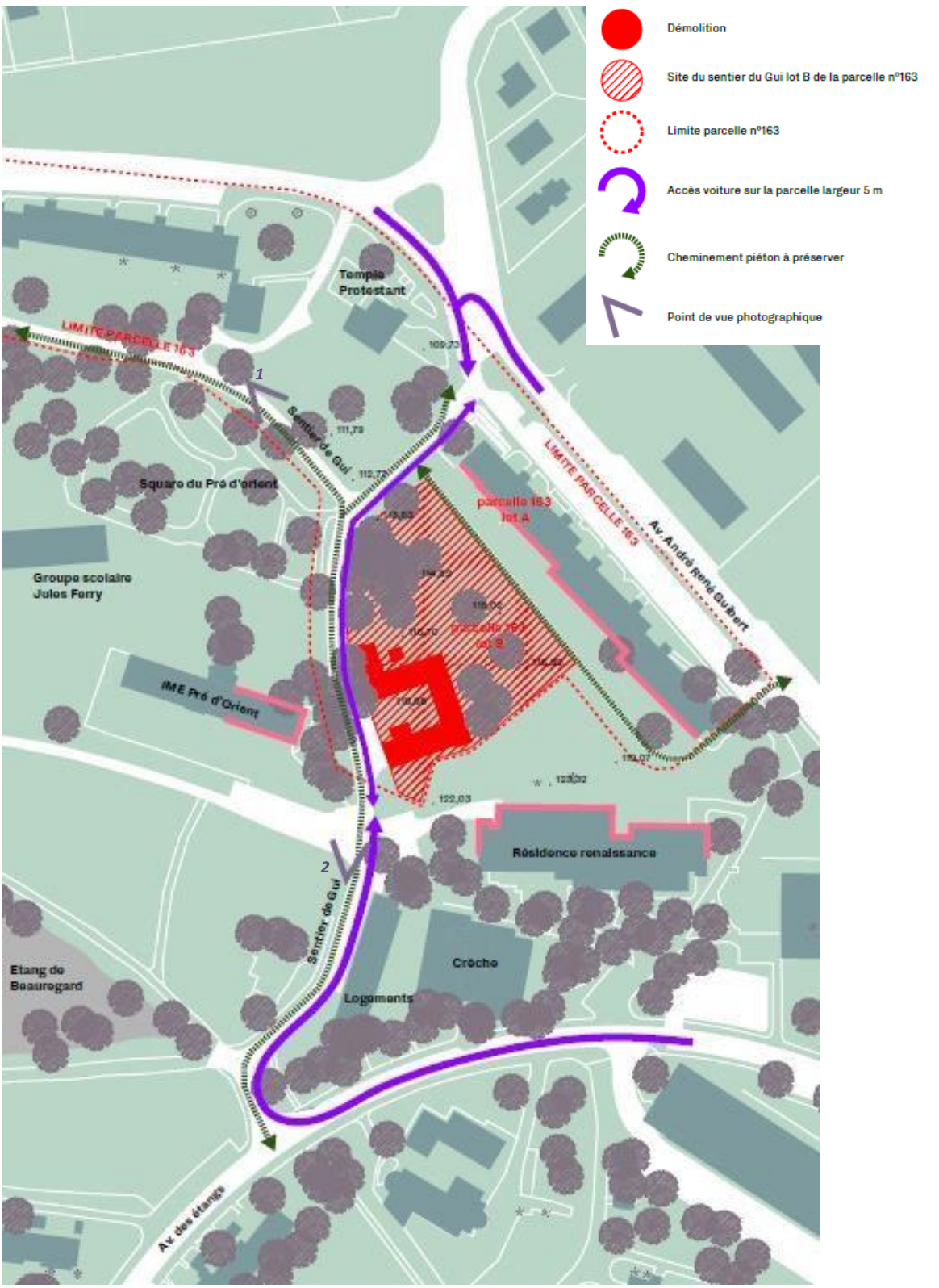

*Photographie 1*



*Photographie 2*

# Présentation du site de projet

## Occupation actuelle du site



## Contexte et enjeux

Le Domaine de Beauregard n'a connu aucune évolution majeure depuis sa création. La diminution de son attractivité est aujourd'hui sensible et se traduit par une accélération du taux de rotation dans les logements.

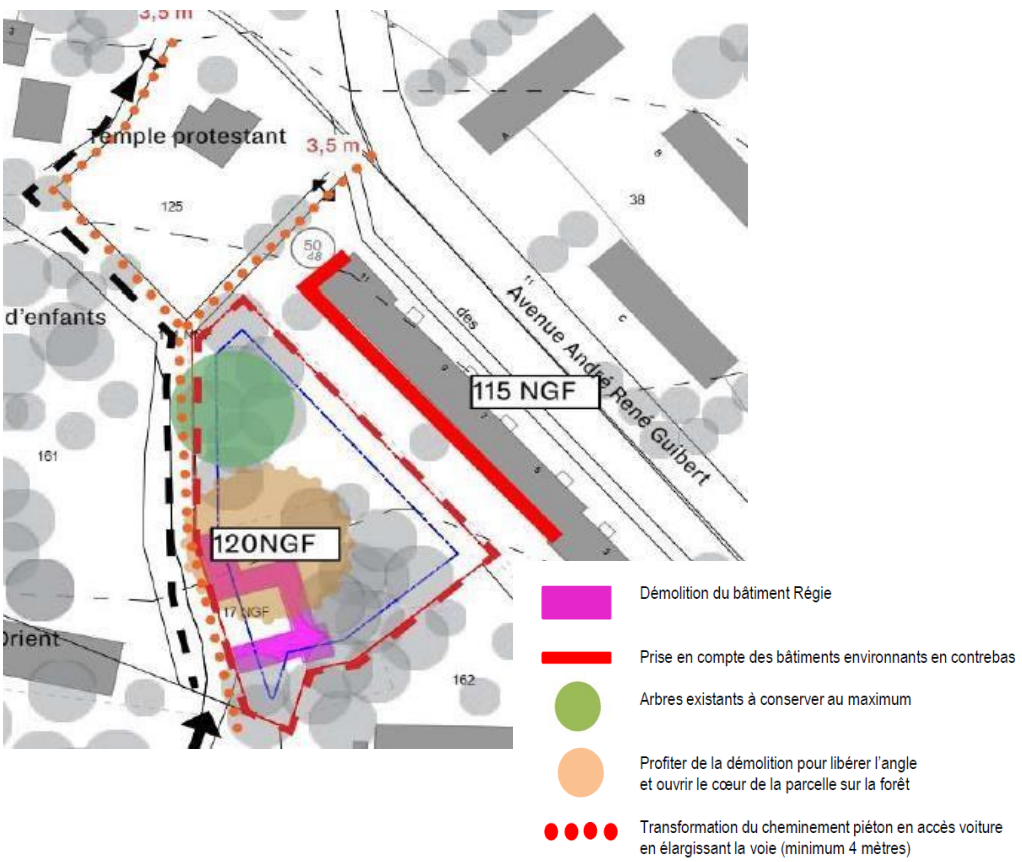
Par ailleurs, le manque de logements accessibles aux PMR ne permet pas de répondre à la forte demande des habitants âgés dans le cadre de leur parcours résidentiel.

Un projet urbain porté par la commune et Elogie Siemp est actuellement à l'œuvre sur le Domaine. Il a pour but d'identifier les potentialités et les problématiques du Domaine et ainsi de proposer les aménagements nécessaires à une redynamisation et une valorisation du quartier.

A l'horizon fin 2023, le projet urbain aboutira à un plan guide d'aménagement.

En parallèle, comme une 1ère phase à ce projet urbain d'envergure, un programme de réhabilitation est mené par Elogie-Siemp. Environ 700 logements ont déjà été réhabilités et 300 vont l'être prochainement. Le reste des logements sera ensuite réhabilité à un rythme de 100 logements par an environ.

Le plan guide du Domaine de Beauregard actuellement en projet a déjà permis de définir un certain nombre de sites stratégiques d'aménagement dont le site de la sente du Gui. Ce terrain de 3 251 m2, actuellement occupé par une friche urbaine composée de bâtiments à l'abandon et de cours de service, constitue une opportunité en matière de renouvellement urbain. La démolition des locaux insalubres, la requalification et la mise en valeur du site permettront la réalisation de logements sociaux neufs, de qualité et accessibles, sans empiéter sur les espaces verts et naturels présents sur le Domaine.



## Intentions d'aménagement

Le projet de la sente du Gui porte sur la création de 40 appartements allant du T1 au T5, avec une répartition équilibrée des typologies de logements, dans une volonté de diversification et d'amélioration du parcours résidentiel des habitants en proposant une offre de logements de qualité et accessibles.

De par la position singulière et l'histoire du Domaine de Beauregard, le projet sera attentif au traitement du paysage sur la parcelle. Il sera conçu en parfaite cohérence avec le projet paysager issu du plan guide de l'étude urbaine, dans une logique et une volonté d'insertion et d'harmonisation.
Les logements devront disposer d'une orientation favorable. Ils devront être traversants ou à minima bénéficier d'une double orientation.

Les arbres de haute tige existants seront conservés au maximum par l'implantation du nouveau bâti.
L'étude phytosanitaire réalisée mentionne la présence d'un séquoia géant remarquable de l'autre côté de la sente du Gui, à prendre en compte pour la bonne insertion du projet dans son environnement. En conformité avec le PLU, le terrain sera planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain, qui s'inscriront dans l'esprit de continuité boisée et de parc habité.



| | Nbre de logts | % | Total SU m² | PLAI SU m² | PLUS SU m² | PLS SUm² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| T1 | 10 | 25% | 325 | 130 | 97,5 | 97,50 |
| T2 | 10 | 25% | 485 | 194 | 145,50 | 145,50 |
| T3 | 10 | 25% | 685 | 274 | 205,50 | 205,50 |
| T4 | 6 | 15% | 507 | 253,50 | 169 | 84,5 |
| T5 | 4 | 10% | 378 | 94,50 | 94,5 | 189 |
| TOTAL | 40 | 100% | 2 380 | 946 | 712 | 722 |

Une attention particulière sera portée sur la pérennité des matériaux utilisés : sur sa structure et sur son enveloppe. La façade devra décliner une palette de matériaux issus si possible de filières locale à faibles impact carbone.

Les systèmes constructifs privilégiés sont une structure en pierre porteuse, structure bois, structure bois-chanvre et structure en brique.
En réponse aux objectifs environnementaux (stockage des eaux de pluies, préservation de la biodiversité...) mais aussi pour inscrire davantage le bâtiment dans son cadre végétal, les toitures terrasses seront largement végétalisées.
Il sera demandé de favoriser une conception bioclimatique d'ensemble et de respecter l'objectif réglementaire RE 2022.

Sous réserve des études géotechniques, le stationnement sera géré en en sous-sol (36 places) et en surface (10 places).

A noter qu'un bureau d'étude accompagnera la maitrise d'ouvrage pour la rédaction d'un cahier de prescriptions environnementales, remis aux candidats de la procédure de désignation des architectes.

Ce programme est la 1ère pierre d'un vaste chantier de requalification et rénovation du Domaine. Il participe pleinement au respect des engagements de la commune, en lui permettant, notamment, d'atteindre 24.8 % de LLS en 2024.

# Un projet d'intérêt général

## L'intérêt général du projet

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- **Un projet qui permet de renforcer la mixité et la cohésion sociale :**

  Ce projet permettra de contribuer à la mixité sociale via la diversification de l'offre de logements : le projet permettra d'apporter des logements locatifs sociaux neufs sur la commune (19 % en 2022), répondant ainsi aux obligations de la loi SRU. Cet effort de construction permettra également de favoriser les parcours résidentiels en proposant une offre nouvelle de logements.

- **Un projet de renouvellement urbain qui participe à l'effort de densification qui s'inscrit dans le cadre de la loi climat résilience**

  La requalification du site s'accompagne d'une densification qui, bien que maitrisée, est réelle. Cette opération permet d'optimiser un potentiel identifié au sein d'espaces urbanisés et ainsi de participer à l'effort de construction sans consommer d'espaces naturels ou agricoles. Le projet sente du Gui vise par ailleurs à utiliser en priorité les espaces déjà artificialisés (le local existant ainsi que la cour en enrobés) et non optimisés aujourd'hui, s'inscrivant ainsi dans une logique de zéro Artificialisation Nette (ZAN).

- **Un projet qui s'inscrit dans une requalification urbaine et une amélioration plus globale du cadre de vie du quartier :**

  Le projet du secteur Beauregard revêt également un caractère d'intérêt général dans la mesure où il aura pour conséquence une amélioration significative du cadre de vie et des conditions de logement. En effet, le quartier est aujourd'hui vieillissant et des dysfonctionnements, qu'ils soient techniques sur les bâtiments (isolation thermique et phonique très peu performantes, problèmes d'humidité…), ou urbains (gestion du stationnement, mobilités, espaces verts, …) sont à noter. Les logements neufs prévus ici, plus performants, modernes, confortables, organisés au sein d'un ilot à taille humaine d'une part, et les aménagements publics paysagers d'autre part, offriront un cadre de vie largement revalorisé aux habitants actuels et futurs de ce quartier.

- **Un projet permettant de renforcer les continuités écologiques :**

  La conception même de la requalification du quartier et les aménagements publics prévus prennent en compte le cadre paysager et naturel de La Celle-Saint-Cloud, avec ses forêts environnantes. Ils participeront ainsi à une meilleure gestion de ce patrimoine naturel.

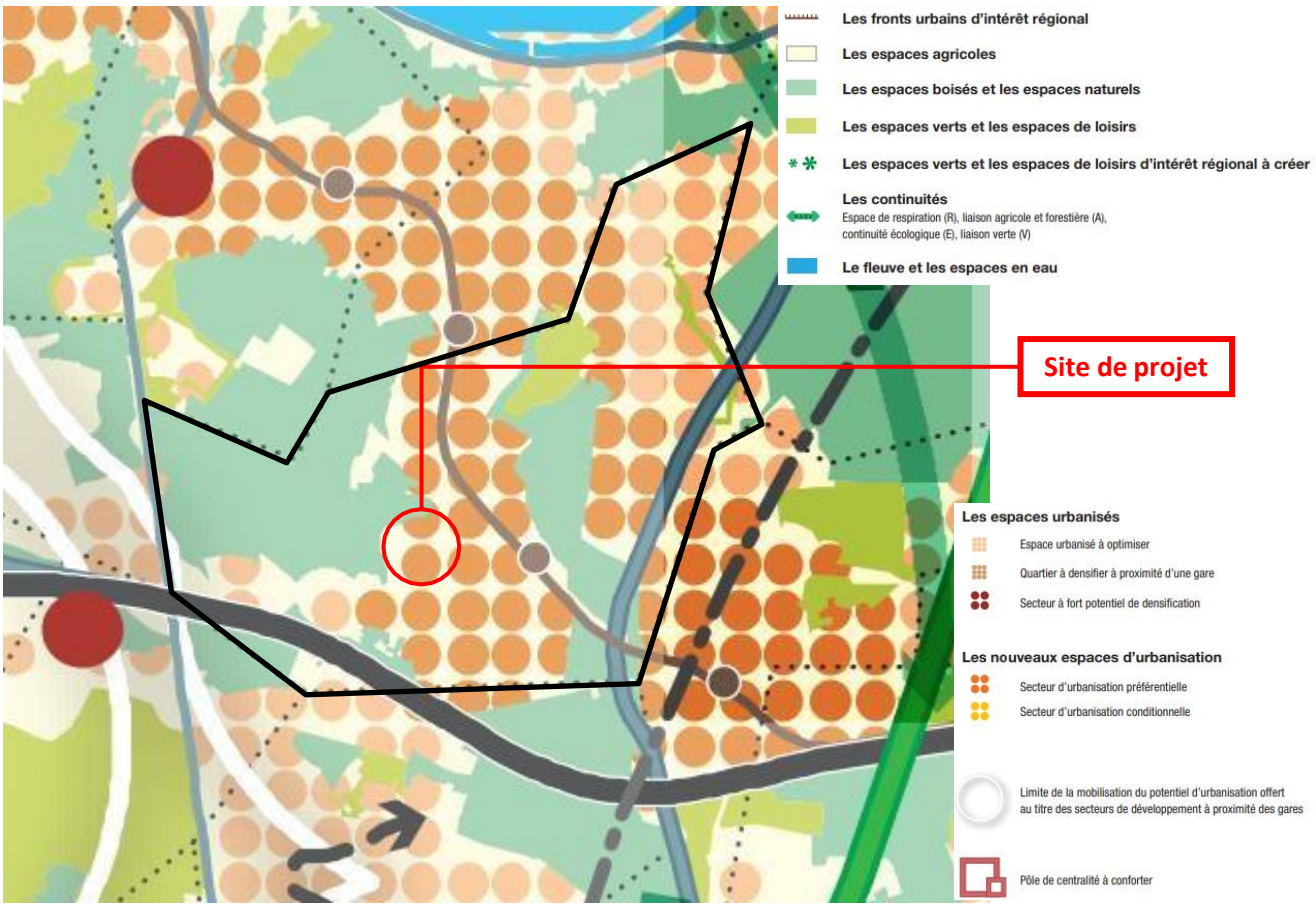
## Le SDRIF

En l'absence de SCOT, le document supra communal de référence en matière d'urbanisme à La Celle-Saint-Cloud est le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), document en vigueur depuis son approbation le 27 décembre 2013.

La commune de La Celle-Saint-Cloud comprend des « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* ». Le SDRIF impose donc que, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet de construction du site du sentier du Gui, et sa traduction dans le PLU, permettront de participer à la réponse de cet objectif du SDRIF.

Le site de projet en tant que tel est classé en « *quartier à densifier à proximité d'une gare* » sur la carte du SDRIF et il n'est impacté par aucune protection ou continuité au titre de ce document. Le projet ne présente donc aucune incompatibilité avec le SDRIF.

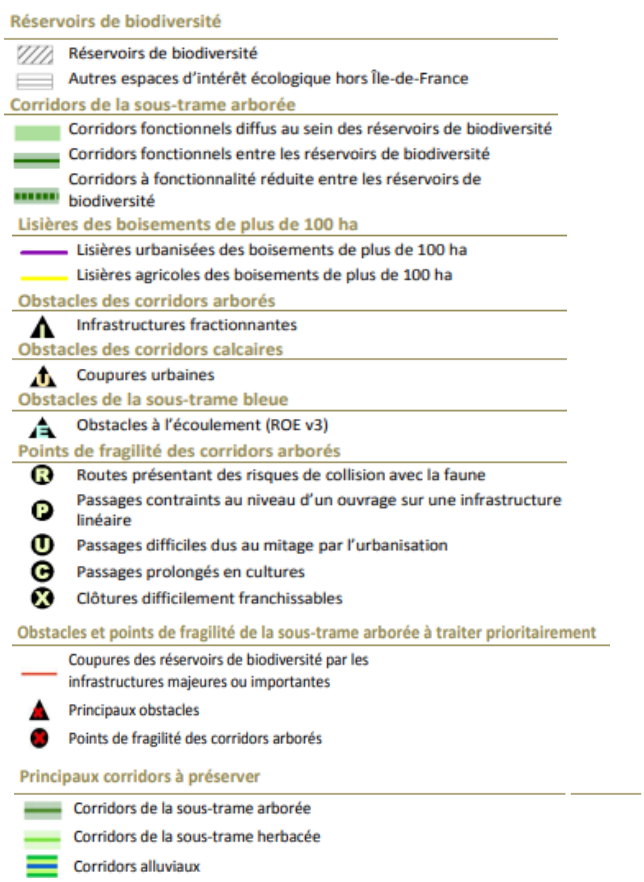


## Le SRCE

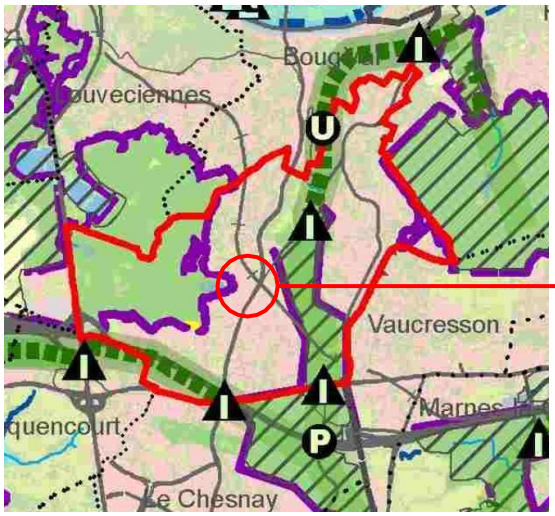
Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ainsi que les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques.

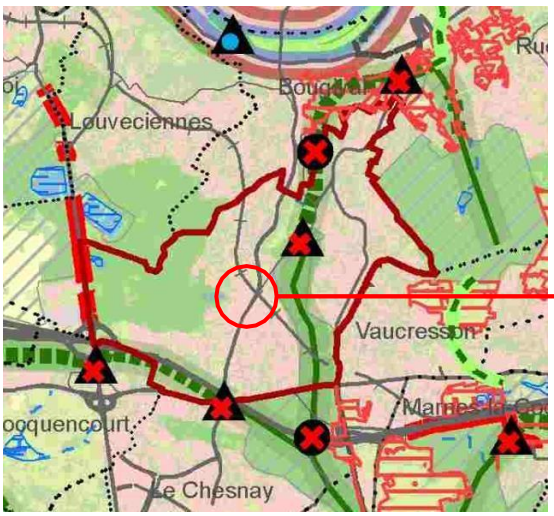
Les cartes du SRCE, que ce soit la carte des composantes ou la carte des objectifs, n'identifient aucun enjeu ou objectif spécifique sur le site concerné par le projet.




*Carte de composantes :*




*Carte des objectifs :*




**Site de projet**

# Dispositions du PLU ajustées

## Les documents impactés

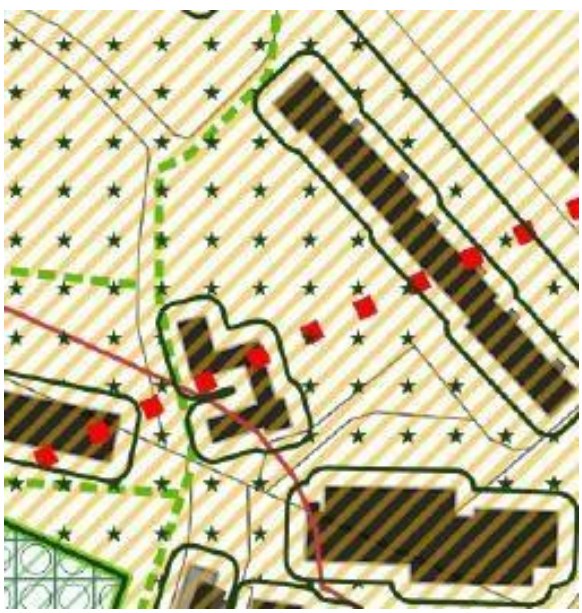
Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général il est nécessaire d'ajuster le PLU. Cet ajustement concerne uniquement le plan de zonage.

En effet, le site est actuellement classé en zone UE, dont le règlement permet la réalisation du projet. En revanche, l'ensemble du domaine de Beauregard est concerné par un aplat « *Eléments de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur* », détourant uniquement le bâti existant. Cette protection empêche tout projet.

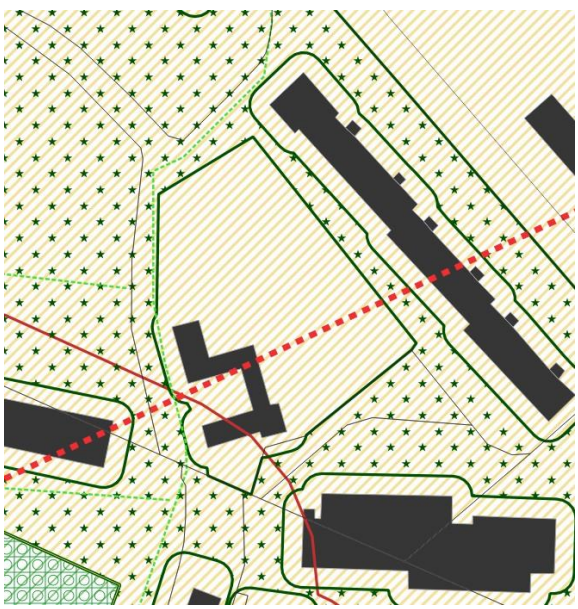
Il est donc nécessaire de procéder, dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, au déclassement du terrain d'assiette du projet de cette protection édifiée au titre de l'article L,151-23 du code de l'urbanisme. Au total ce sont 2 455 m² de cette protection qui sont déclassé, sur un total de près de 441 000 m² (soit 0,55 %)

Il s'agit du seul ajustement nécessaire.

*Extrait plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU :*



*Extrait plan de zonage après mise en compatibilité du PLU :*



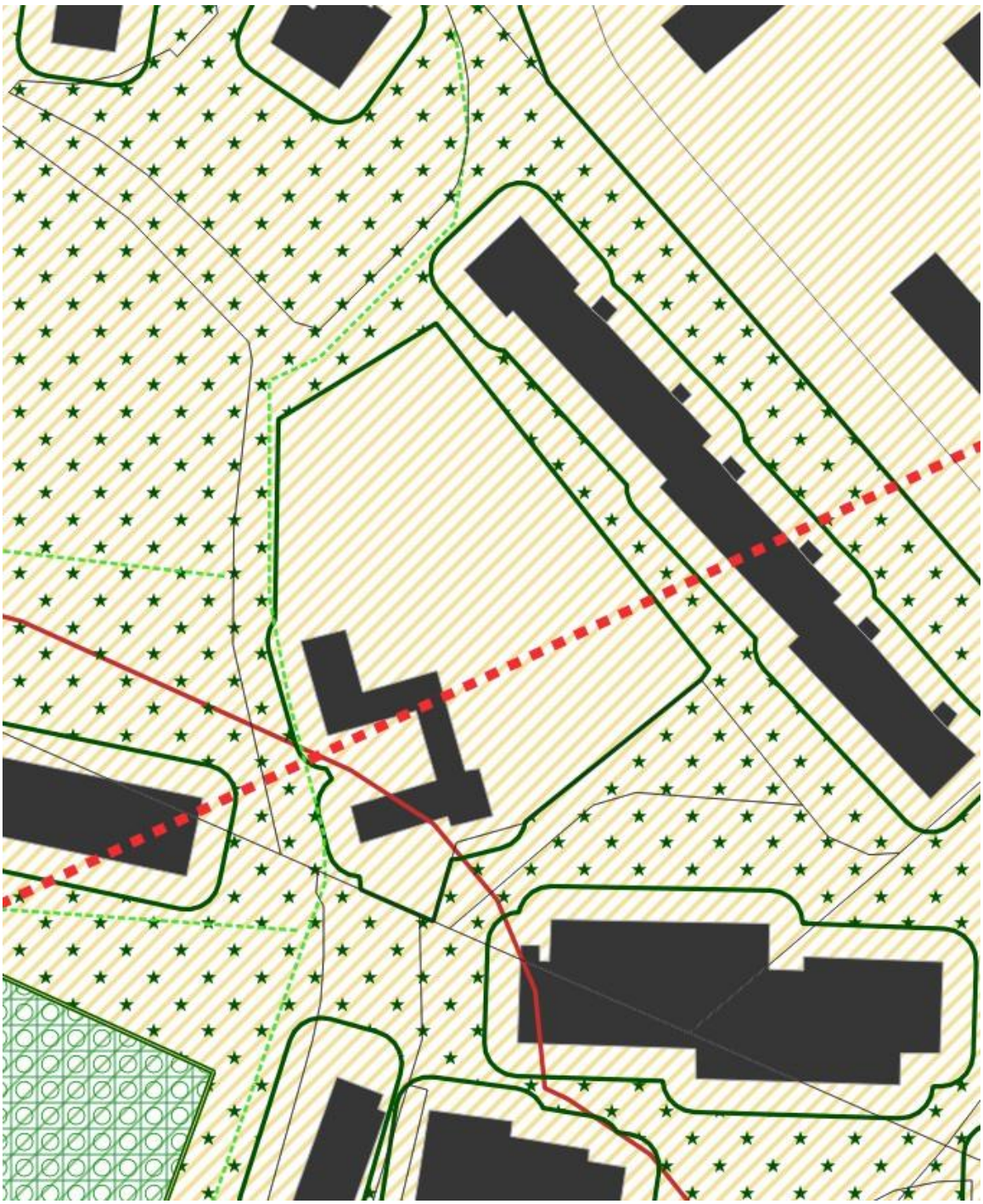
Eléments de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur

# 2. PLU modifié : plan de zonage, extrait avant / après

# Plan de zonage extrait avant



# Plan de zonage extrait après



La Celle Saint-Cloud

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

# PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2024

# Sommaire

## Rapport de présentation


1. **Introduction et choix de la procédure**

2. **Présentation et justifications des modifications**

# 1. Rapport de présentation

# Introduction et choix de la procédure

## Les objets de la modification

*Le paysage urbain typique de la commune, occupé par près de 35 % d'espaces naturels (bois, parcs et jardins) participe à l'identité des quartiers. Les jardins privatifs paysagers, souvent en partie, boisés créent un prolongement naturel des massifs forestiers bordant ou traversant la ville. Ils apportent fraicheur, ombre, refuge pour la petite faune, ils participent grandement à l'infiltration progressive des eaux à la parcelle et à un cadre de vie verdoyant.*

*Ces espaces naturels tendent à disparaitre et à s'artificialiser du fait, notamment, d'un règlement trop permissif ayant abouti à la suppression progressive d'espaces boisés, d'ilots de fraicheur, et à l'imperméabilisation grandissante des sols.*
*Une analyse urbaine détaillée, suivi d'un travail minutieux avec les associations de quartiers, ont permis de faire émerger des propositions d'évolution des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Cette évolution entre dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette modification est, par ailleurs, l'occasion de procéder à des corrections mineures facilitant la compréhension des règles, évitant le contournement de celles-ci et permettant la suppression de certaines incohérences héritées des règlements successifs.*

***La procédure de modification permet ainsi de préciser et ajuster certaines dispositions réglementaires, et de spécifier certaines définitions du lexique.***

**Contexte :**

La commune de La-Celle-Saint-Cloud dispose d'un cadre naturel privilégié qui a toujours constitué l'attractivité de la commune. Les espaces naturels (bois et forêts, étangs…), représentent environ 30% de la surface du territoire communal (source MOS 2021 ; IPR).

Le PADD du PLU actuel indique l'enjeu suivant :
« *le cadre naturel de la commune a été fondateur du développement urbain d'hier et d'aujourd'hui. Le développement de demain ne pourra se faire que dans le respect de la structure naturelle des quartiers* ».

La plupart des espaces boisés sont constitutif d'un plus vaste réseau de bois et forêts avec les communes voisines. Les quartiers pavillonnaires représentent un couvert végétal et arboré important et participent pleinement aux continuités écologiques de la région. Ce couvert végétal, couplé aux espaces boisés est donc à préserver et à valoriser.



# Introduction et choix de la procédure

## Les objets de la modification

Les boisements et les espaces naturels constituent à la fois le socle du cadre de vie communal mais aussi de son patrimoine. Cette proximité aux bois pose également l'enjeu du traitement et de la préservation des lisières de forêt. Les orientations du SDRIF précisent qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le PLU a en charge la délimitation du Site Urbain Constitué (SUC).

Après 6 ans d'application, il a pu être constaté que l'actuel PLU ne permet pas de préserver suffisamment cette identité, et les espaces de nature au sein de l'espace urbain. Certains espaces verts perméables, arborés, dans des quartiers pavillonnaires sont artificialisés à outrance.

Une analyse urbaine a été réalisée pour permettre de cibler au mieux les ajustements nécessaires afin garantir un minimum de protection des espaces naturels se trouvant au sein de chaque quartier. Les ajustements envisagés seront développés dans ce rapport de présentation.

**Les principaux objectifs de cette modification sont de rendre le territoire plus résilient face au dérèglement climatique, de mieux préserver les espaces de nature en ville notamment les caractéristiques de certains quartiers pavillonnaires tout en permettant une évolution du bâti existant.**



## Le choix de la procédure

**Choix de la procédure :**

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.
C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

**Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'ajustements de règles, de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impact significatif sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage**

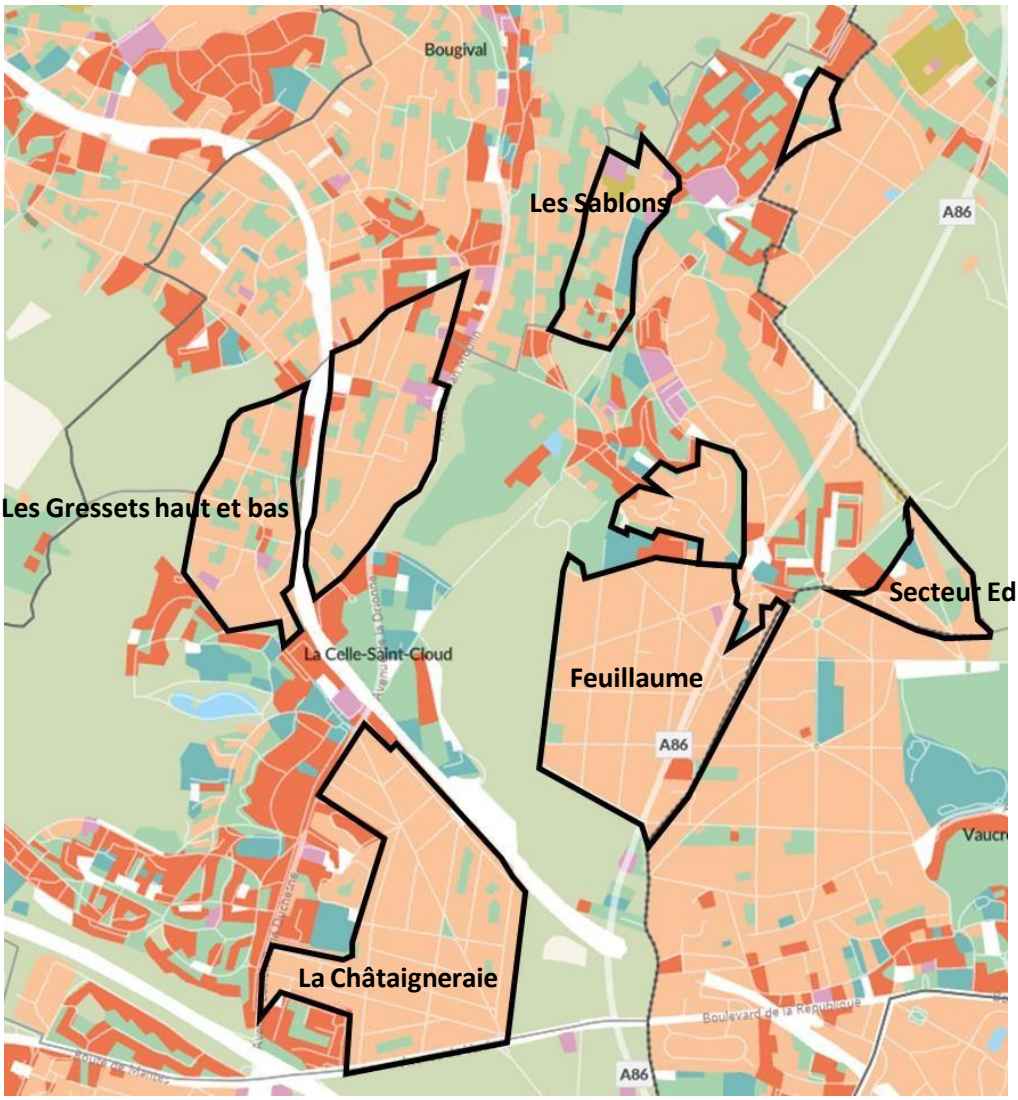
**Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

Longtemps rural, le territoire de la commune se couvre d'habitat diffus suite à l'urbanisation des parcelles agricoles le long des axes de communication. Après 1950, le territoire est déjà bien couvert de logements individuels.

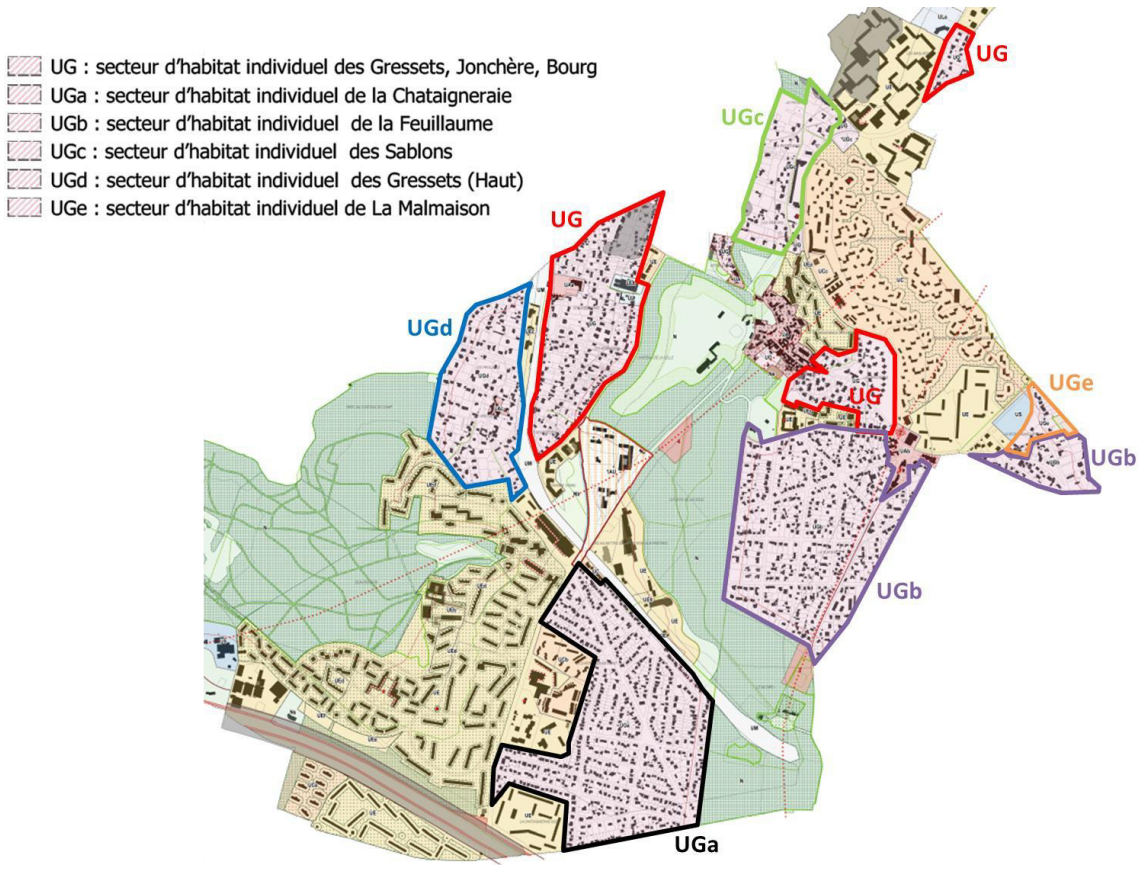
L'analyse de l'occupation du sol, de l'implantation bâti et du parcellaire permettent de comprendre l'organisation actuelle de la commune.

**Il existe 4 secteurs pavillonnaires avec de forts enjeux de préservation de la nature en ville et paysagers :** Les Gressets (haut et bas), la Châtaigneraie, le secteur Edmond Blanc, et la Feuillaume. La préservation des paysages est d'autant plus importante que la commune est marquée par un fort relief notamment dans le quartier des Gressets.



## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

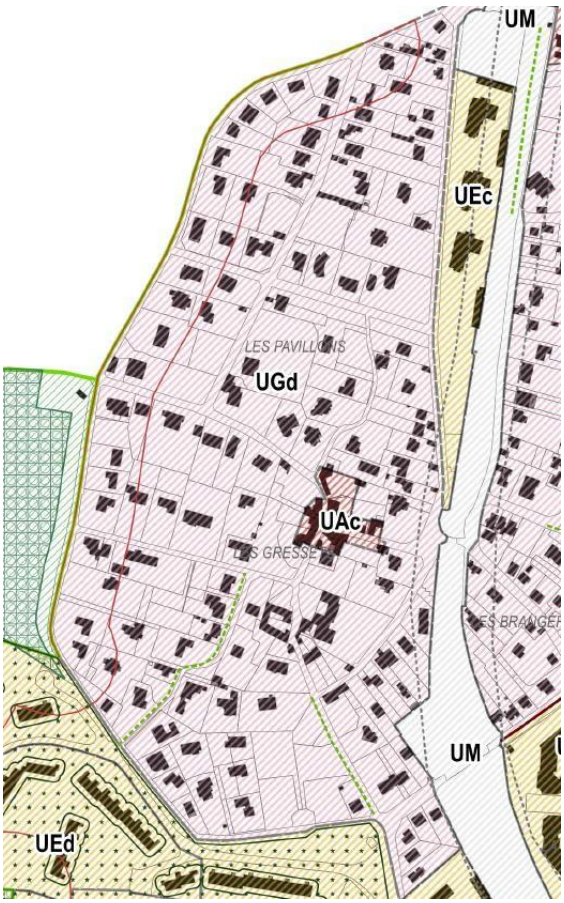
**Les pages suivantes font la synthèse de l'analyse effectuée dans le cadre de cette modification. Cette analyse factuelle a permis de déterminer les ajustements envisagés pour le règlement de la zone UG.**

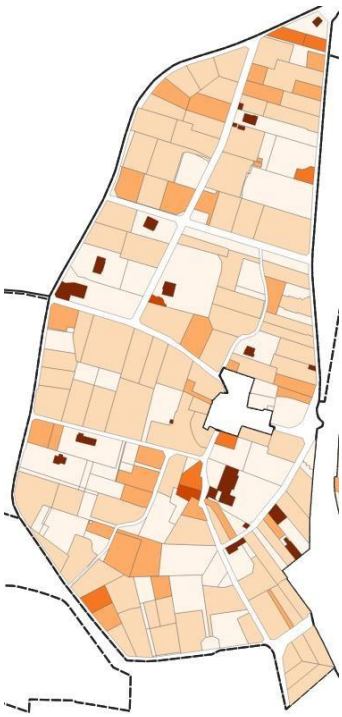


## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

**La synthèse de l'analyse par quartier :**

**Les Gressets Haut**



Emprise au sol
(en % de la superficie de la parcelle)

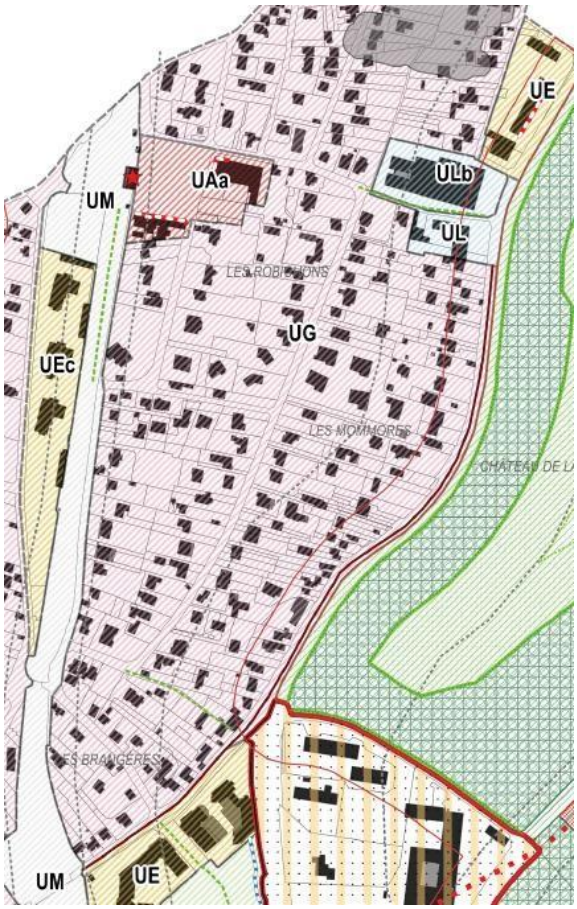
- 0 – 10
- 10 – 20
- 20 – 30
- 30 – 40
- 40 – 50
- 50 et plus

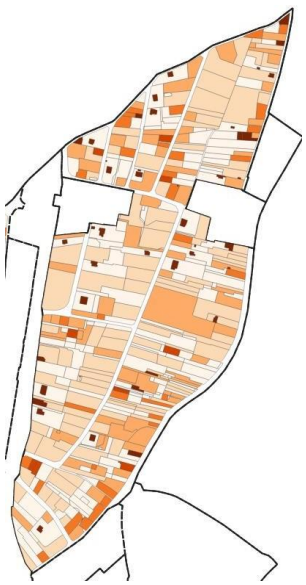
| Principales caractéristiques : | |
|---|---|
| Parcellaire | Parcellaire hétérogène, de taille variée, issu de nombreux découpages.<br>Taille moyenne des parcelles : **689 m²**<br>Médiane : **568 m²** |
| Implantations des constructions | Retrait des voies systématique.<br>Majoritairement en **retrait des 2 limites**, parfois sur une limite séparative. Quasiment jamais sur les 2 limites. |
| Emprises au sol | Emprise au sol moyenne des constructions : **19%** |
| Jardins | Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés**. |

## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

**La synthèse de l'analyse par quartier :**

**Les Gressets Bas**



Emprise au sol
(en % de la superficie de la parcelle)

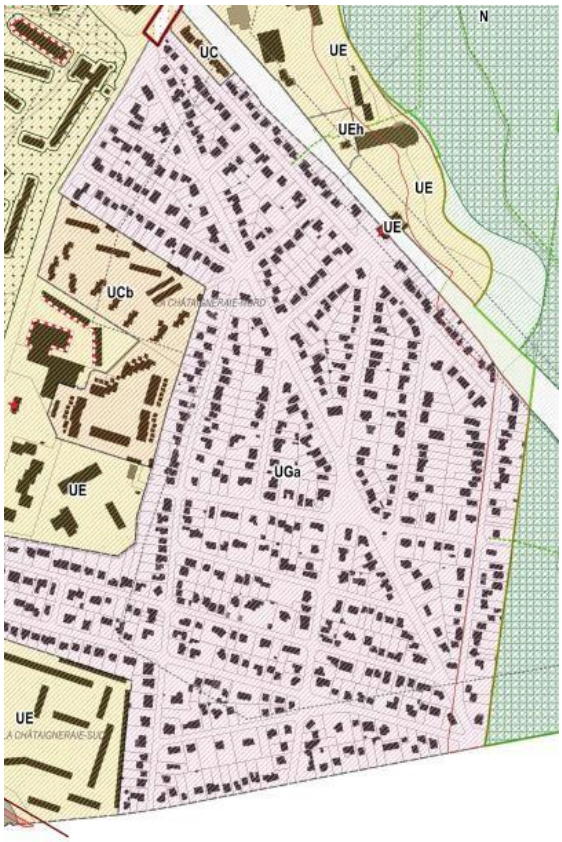
- 0 – 10
- 10 – 20
- 20 – 30
- 30 – 40
- 40 – 50
- 50 et plus

| Principales caractéristiques : | |
|---|---|
| Parcellaire | Parcellaire hétérogène, de taille variée, issu de nombreux découpages.<br>Taille moyenne des parcelles : **435 m²**<br>Médiane : **307 m²** |
| Implantations des constructions | Retrait des voies systématique.<br>Le plus souvent en **retrait des 2 limites** séparatives et parfois sur 1 limite |
| Emprises au sol | Emprise au sol moyenne des constructions : **20%** |
| Jardins | Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés** |

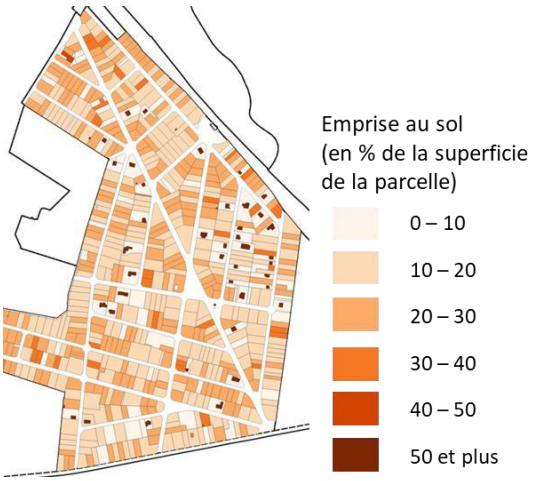
## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

**La synthèse de l'analyse par quartier :**

**la Châtaigneraie**





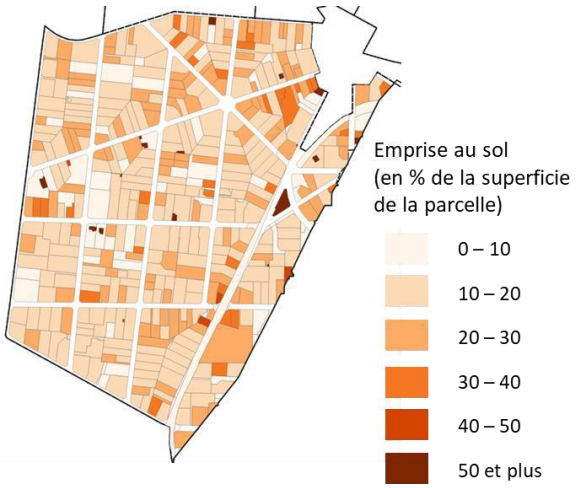

| Principales caractéristiques : | |
|---|---|
| Parcellaire | Parcellaire très structuré et homogène dans sa forme et sa taille.<br>Possibilités de divisions relativement limitées du fait de la taille et de l'étroitesse des terrains.<br>Taille moyenne des parcelles : **483 m²**<br>Médiane : **458 m²** |
| Implantations des constructions | Retrait des voies systématique.<br>Soit **en retrait des 2 limites**, soit **sur une limite séparative**. Rarement sur les 2 limites. |
| Emprises au sol | Emprise au sol moyenne des constructions : **22%** |
| Jardins | Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés**. |

## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

**La synthèse de l'analyse par quartier :**

**Feuillaume**




| Principales caractéristiques : | |
|---|---|
| Parcellaire | Parcellaire très structuré et homogène dans sa forme et sa taille.<br>Possibilités de divisions plus importantes du fait de la taille des terrains (phénomène d'ores et déjà visible).<br>Taille moyenne des parcelles : **675 m²**<br>Médiane : **603 m²** |
| Implantations des constructions | Retrait des voies systématique.<br>Soit **en retrait des 2 limites**, soit **sur une limite séparative**. Très rarement sur les 2 limites. |
| Emprises au sol | Emprise au sol moyenne des constructions : **19%** |
| Jardins | Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés**. |

## Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

**Le travail avec les associations**

Une consultation et des réunions de travail ont été organisée avec l'ensemble des associations de quartier concernées par les modifications.

Ce travail mené en partenariat avec les associations a permis d'enrichir le projet d'un certain nombre d'ajustements réglementaires.

**La présente procédure de modification se décline en 3 parties :**

- Une première partie qui concerne l'ensemble des zones urbaines de la commune, et dont les propositions sont principalement le fruit du travail mené en collaboration avec les associations de quartiers ;
- Une seconde partie relative à la préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers ;
- Une troisième partie qui vise à apporter des rectifications sur des erreurs matérielles et des compléments pour améliorer la lisibilité du règlement écrit, et ainsi éviter les interprétation de certaines règles.



# 2. Présentation et justifications des modifications

# Présentation et justifications des modifications

1. **Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)**
    1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
    2. Les éléments techniques
    3. La protection des arbres
    4. La protection de la petite faune
    5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. **Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)**
    1. Lutte contre le morcellement urbain
    2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. **Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit**
    1. Rectification d'erreurs matérielles
    2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.1. Les dispositifs d'énergie renouvelable

**AVANT**

**Zones UA ; UC . UE ; UG ; UL et US – Art.4**

**4. LES TOITURES :**

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction.

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture.

**APRES**

**Zones UA ; UC . UE ; UG ; UL et US– Art.4**

**4. LES TOITURES :**

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction.

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible (notamment en favorisant la symétrie). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

~~Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture~~.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables, la commune souhaite ajouter une règle pour une meilleure intégration paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable et permettre une surimposition des capteurs solaires dans la limite de 15 cm.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.2. Les éléments techniques

**AVANT**

**Zones UC ; UE ; UG ; UL – Art.2**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*[…]*

Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm.

Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

**APRES**

**Zones UC ; UE ; UG ; UL – Art.2**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*[…]*

Les isolations thermiques par l'extérieur des constructions existantes bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de ~~0,30cm~~ 30 cm.

~~Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.~~

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrées dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Suite à l'augmentation du nombre de pompes à chaleur et de climatiseurs, la commune souhaitée apporter une précision à la règle pour prévenir de potentiels litiges de voisinage quant aux nuisances générées par ces dispositifs.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.3. La protection des arbres

**AVANT**

**Dans toutes les zones – Art.2.3**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans les cas suivants :

- dans une bande de 0 - 3 m par rapport aux voies et emprises publiques :
- à l'intérieur des terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage à préserver » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;
- à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Eléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable».

*[…]*

**APRES**

**Dans toutes les zones – Art.2.3**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de haute tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans l'ensemble des zones urbaines de la commune.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

*[…]*

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite mieux protéger les arbres de haute tige et arbres de parcs participants à la fois à la qualité paysagère des quartiers, aux ilots de fraicheur urbains et à la biodiversité. Ainsi, pour le bon développement de l'arbre, toute nouvelle construction ou aménagement pouvant nuire à l'arbre est interdite.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.3. La protection des arbres

**AVANT**

**Dans toutes les zones – Art.2.3**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

*[…]* **Exceptions :** sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes […]

- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
    - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable
    - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
    - à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une règle a également été précisée, venant en complément de la précédente, pour mieux préserver le patrimoine arboré. Chaque abatage d'arbres pour d'autres raisons que celles permises devra être dûment justifié. De plus, une règle concernant l'essence à privilégier est ajoutée pour rendre le territoire davantage résilient au changement climatique.

**APRES**

**Dans toutes les zones – Art.2.3**

**2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

*[…]* **Exceptions :** sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes […]

- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
    - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable
    - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
    - à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales et de préférence adaptée au changement climatique.

Si la suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire. Enfin, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.3. La protection des arbres

**AVANT**

**Chapitre 3 : Dispositions relatives à la préservation de la biodiversité et des paysages**

**Éléments du paysage à préserver**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » et les éléments indiqués dans le tableau ci-après sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Sur ces terrains identifiés, est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8m2 et limités à 2,50m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats sont interdits. Par ailleurs, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

**APRES**

**Chapitre 3 : Dispositions relatives à la préservation de la biodiversité et des paysages**

**Éléments du paysage à préserver**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » et les éléments indiqués dans le tableau ci-après sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. ~~Sur ces terrains identifiés, est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8m2 et limités à 2,50m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats sont interdits. Par ailleurs, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme~~.

Sur ces terrains identifiés, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme. L'abattage peut également être inclus dans une demande de permis de construire dans le cadre de travaux soumis à permis de construire.

Par ailleurs, sur les terrains indiqués aux documents graphiques en «éléments du paysage», est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats y sont interdits.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La règle a été réorganisée pour une meilleure compréhension générale.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.4. La protection de la petite faune

**AVANT**

**En zone UA – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**5. LES CLOTURES ET MURS DE CLÔTURES**

**5.1. Les types de matériaux à proscrire :** clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.

Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur les clôtures et murs de clôture d'un terrain comportant une construction datant d'avant 1950.

**5.2. Clôtures sur voies et espaces publics**

Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

**APRES**

**En zone UA – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**5. LES CLOTURES ET MURS DE CLÔTURES**

**5.1. Les types de matériaux à proscrire :** clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.

Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur les clôtures et murs de clôture d'un terrain comportant une construction datant d'avant 1950.

**5.2. La protection de la petite faune :** Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

**~~5.2.~~ 5.3. Clôtures sur voies et espaces publics**

Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une règle sur les clôtures a été ajoutée de manière transversale pour permettre la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.4. La protection de la petite faune

**AVANT**

**En zone UC – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**2. CLOTURES**

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir et les clôtures en limite séparative au maximum à 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel. *[…]*

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour les portails et portillons.

Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

**APRES**

**En zone UC – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**2. CLOTURES**

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir et les clôtures en limite séparative au maximum à 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel. *[…]*

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour les portails et portillons.

~~Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle~~.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une règle sur les clôtures a été ajoutée de manière transversale pour permettre la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.4. La protection de la petite faune

**AVANT**

**En zone UE . UG – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**1. PRINCIPES GENERAUX**

**Pour tous les secteurs**

*[…]*

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour portails et portillons. Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

**APRES**

**En zone UE, UG – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*[…]*

**1. PRINCIPES GENERAUX**

**Pour tous les secteurs**

*[…]*

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour portails et portillons. ~~Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle~~.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et inclurent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La règle a été renforcée en zone N pour faciliter la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.4. La protection de la petite faune

**AVANT**

**En zone UL, UM, US, N – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** *[…]*

**2. CLOTURES**

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en type tuiles plates petit moule, vieillies.

Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus.

**APRES**

**En zone UL, UM, US, N – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** *[…]*

**2. CLOTURES**

~~Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir~~.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en type tuiles plates petit moule, vieillies.

~~Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus~~.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Les ajustements permettent à la fois une meilleure compréhension de la règle sur les clôtures en limites séparatives et permettent la libre circulation de de la petite faune.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.4. La protection de la petite faune

**AVANT**

**En zone UG – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** *[…]*

**2. CLOTURES**

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,
- crépi ton clair ou pierre naturelle,
- chaperon de type « tuiles plates petit moule, vieillies »,

c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.

d) lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie.

**APRES**

**En zone UG – Art.2.2**

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** *[…]*

**2. CLOTURES**

La hauteur maximale des ~~Les~~ clôtures ~~en façade sur rue s'élèvent au maximum~~ est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,
- crépi ton clair ou pierre naturelle,
- chaperon de type « tuiles plates petit moule, vieillies »,

c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.

d) lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie.

e) Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Les ajustements permettent à la fois une meilleure compréhension de la règle sur les clôtures en limites séparatives et permettent la libre circulation de de la petite faune.

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**En zone UC – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en pleine terre.

**APRES**

**En zone UC – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

~~Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en pleine terre~~.

**Dans les secteurs UC, UCa, UCb :**

Une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **45 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

**Dans les secteurs UCc :**

Une part de **70 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **55 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». Une mise en cohérence par rapport à la part d'emprise au sol maximale autorisée a été effectuée.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**En zone UC – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.

Pour le secteur UEe, seulement 30% de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut-être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) ; le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.

Pour les secteurs UEf, UEg, UEh : non réglementé.

**APRES**

**En zone UC – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

~~Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre~~.

Une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **45 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

~~Pour le secteur UEe, seulement 30% de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut-être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) ; le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre~~.

**Dans le secteur UEe :**

Une part de **30 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **15 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Pour les secteurs UEf, UEg, UEh : non réglementé.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». De plus, une règle a été fixée pour 3 sous-secteurs qui étaient à ce jour non réglementés.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**En zone UC – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- en secteur UGa : 50% de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteurs UG et UGb: 55 % de la surface du terrain devra rester en pleine terre.
- en secteur UGc: 70 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteur UGd : 60 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteur UGe : 50 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.

**Pour les bureaux, commerces et activités de services :**

- en secteur UG : 40 % de la surface non bâtie non bâtie devra rester en pleine terre
- en secteur UGa et UGb et UGe : 25 % de la surface du terrain devra rester en pleine terre

**APRES**

**En zone UG – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- en secteur UGa : **50% de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre.
- en secteurs UG et UGb: **55 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre.
- en secteur UGc: **70 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre.
- en secteur UGd : **60 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre.
- en secteur UGe : **50 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre.

**Pour les bureaux, commerces et activités de services :**

- en secteur UG : **40 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre
- en secteur UGa et UGb et UGe : **25 % de la surface totale du terrain** ~~non bâtie~~ devra rester en pleine terre

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». Le ratio exigé est ainsi plus important.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**En zone UA, UC, UE, UG – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1– Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

**[…]**

**2- Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

**[…]**

**APRES**

**En zone UA, UC, UE, UG – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1– Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

**[…]**

**2- Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

**[…]**

**3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :**

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc…

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une règle a été fixée pour réaliser dans les différentes zones des aménagements perméables (cheminements piétons, places de stationnement (sauf en cas de pente dont le revêtement nécessite d'avantage d'adhésion pour la sécurité des personnes). Cette modification vise à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales à la source et limiter ainsi le ruissellement des eaux.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**En zone UL – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

[…]

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

**APRES**

**En zone UL – Art.2.3**

**2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

**Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :**

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).
Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc…

**Prescriptions en faveur du maintien des arbres :**

[…]

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une règle a été fixée pour réaliser dans les différentes zones des aménagements perméables (cheminements piétons, places de stationnement (sauf en cas de pente dont le revêtement nécessite d'avantage d'adhésion pour la sécurité des personnes). Cette modification vise à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales à la source et limiter ainsi le ruissellement des eaux.

# Présentation et justifications des modifications

## 1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

### 1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

**AVANT**

**Lexique**

**Espace végétal de pleine terre :** espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

**Lexique**
Aucune définition de « espace perméable ».

**APRES**

**Lexique**

**Espace ~~végétal~~ de pleine terre :** espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

**Lexique**
Ajout de la définition suivante :
**Espace perméable :** Un espace perméable est un espace non bâti qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Contrairement à l'espace de pleine terre qui doit être traité en espace vert, un espace perméable peut accueillir des aménagements sous réserve qu'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales (exemple : allées piétonnes en pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc… aménagements en gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc… Ou encore revêtement semi- perméable type béton drainant et poreux).

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

A compléter.

# Présentation et justifications des modifications

1. **Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)**
    1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
    2. Les éléments techniques
    3. La protection des arbres
    4. La protection de la petite faune
    5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. **Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)**
    1. Lutte contre le morcellement urbain
    2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. **Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit**
    1. Rectification d'erreurs matérielles
    2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50), les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m2 ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres 50.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

En quartier pavillonnaire, la règle générale de retrait par rapport aux limites séparatives a été légèrement renforcée pour préserver les espaces de biodiversité autour des constructions.

les caractéristiques actuelles des quartiers pavillonnaires ont été prises en compte avec une différenciation des sous-secteurs. Ainsi, la règle en UGb UGd et UGc est plus stricte.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** […]

**Règle générale :**

**En UG, UGa et UGe :**

Par rapport aux limites ~~de parcelles~~ de l'unité foncière, ~~(et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50),~~ les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m2 ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres.**

b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres.**

**En UGb, UGd et UGc :**

Par rapport aux limites de l'unité foncière, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m2 ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres.**

b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **7 mètres.**

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, …).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie. Les piscines et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives. Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm. Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La souplesse accordée en cas d'isolation thermique est conservée mais légèrement reformulée pour une meilleure compréhension.

La règle pour les distances des piscines a été complétée.

Enfin, une souplesse est accordée pour les carports qui restent des aménagements légers facilement démontables.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

**Suite de la règle générale :** […]

~~Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :~~

- ~~lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,~~
- ~~lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, …).~~

~~Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.~~

Sont exclus du calcul de la « marge séparative » les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, la distance de retrait fixée dans la règle générale peut être dépassée de 0,30 cm maximum.

Les carports devront être implantés à une distance de 2,5 mètres minimum des limites séparatives. Les piscines, margelle comprise, et leurs accessoires techniques doivent ~~s'implanter~~ être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives. ~~Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm.~~ Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, …).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer les distances de retrait par rapport aux limites séparatives tout en permettant une évolution du bâti existant.

Ainsi, une petite extension est autorisée dans le cas où la construction existante ne respecterait pas la nouvelle règle de prospect fixée.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

**Règles particulières pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024) uniquement,** les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, …).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

L'extension des bâtiments existants implantés sur une limite séparative ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites latérales est autorisée dans la continuité du bâti sur une longueur de **5 mètres maximum.**

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Lexique** […]

**Limite séparative (latérale ou de fond de terrain):** Les limites d'une unité foncière qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent les limites latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain, par opposition à l'alignement.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Pour préserver les fonds de jardin privés qui font partie intégrante de la trame verte de la commune, une définition a été ajoutée pour préciser les limites de fond de terrain nouvellement créées (suite à une division pavillonnaire).

Cette nouvelle définition permet de fixer une règle différenciée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de jardin existantes (page suivante).

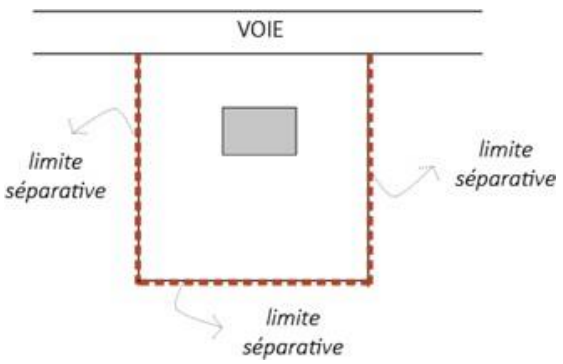
**APRES**

**Lexique** […]

**Limite séparative (latérale ~~ou~~ et de fond de terrain):**

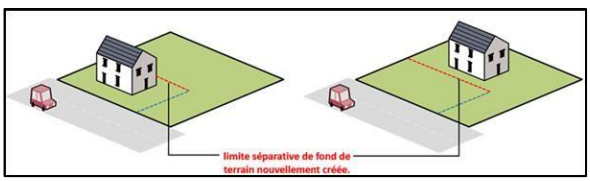
Les limites séparatives :

Les limites séparatives d'une unité foncière qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent les limites latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain, par opposition à l'alignement. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, les limites séparatives peuvent être à la fois des limites latérales et des limites de fond de terrain.




La limite de fond de terrain nouvellement créée :

Est désignée par le présent règlement limite de fond de terrain nouvellement créée, toute limite issue d'une division parcellaire ultérieure à la date d'approbation du présent règlement du PLU (XX/XX/2024) qui n'aboutie pas à la voie.



## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

Aucune règle pour les terrains nouvellement créés.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

[…]

**Dans le cas d'un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024) :**

**En UG, UGa et UGe :**

**Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée,** les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de **8 mètres**.

**En UGb, UGd et UGc :**

**Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée,** les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de **10 mètres**.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer les règles pour les nouvelles constructions notamment en second rideau.

Cette nouvelle règle vise à préserver les fonds de jardin et notamment les cœurs d'ilots verts, espaces représentants des ilots de fraicheur et de biodiversité.

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.1. Lutte contre le morcellement urbain

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m2, ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au n i v e a u d u terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m2 (excepté les portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m2 (excepté les portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite renforcer les règles de distance entre deux nouvelles constructions sur une même unité foncière.

Cette nouvelle règle vise à préserver les espaces perméables et les espaces de pleine terre.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

~~Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :~~

~~a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m2, ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au n i v e a u d u terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres~~.

~~b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m2 (excepté les portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres~~.

~~c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m2 (excepté les portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres~~.

**En UG, UGa et UGe :**

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à **8 mètres**.

**En UGb, UGd et UGc :**

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à **12 mètres**.

**Cas particulier dans l'ensemble des secteurs de la zone UG :** les annexes peuvent être, soit accolées à la construction principale, soit implantées en respectant une distance de recul de 3 mètres minimum.

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

**1. Principes généraux :**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit sur les façades, clôtures, toitures, etc. :

• L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),

• L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.),

• L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc…).

Les maisons et murs de clôtures en meulières devront être conservés.

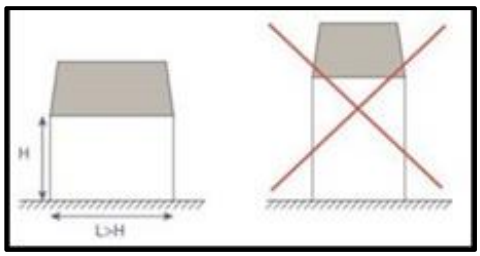
**APRES**

**Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

**1. Principes généraux :**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.




C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit sur les façades, clôtures, toitures, etc. :

• L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),

• L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.),

• L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc…).

• L'emploi d'occultant provisoires synthétique (exemple : plastique, canisses…)

Les maisons et murs de clôtures en meulières devront être conservés.

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

| AVANT | APRES |
| --- | --- |
| **Lexique**<br><br>Aucune définition de « façade principale ». | **Lexique**<br><br>Ajout de la définition suivante :<br>**Façade principale :** est considérée comme façade principale au titre du présent règlement, la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue depuis l'espace public et qui se trouve en vis-à-vis de l'alignement de la voie d'adressage. |

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Pour préserver l'aspect architectural des constructions qui caractérisent le territoire de la Celle-Saint-Cloud, et éviter des dérives en termes de formes urbaines et de gabarit des constructions avec des constructions très étroites et hautes sur des découpages parcellaires étriqués, une règle a été ajoutée. Cet ajout s'accompagne d'une définition nécessaire.

De plus, une précision a été apporté concernant les clôtures pour éviter tous dispositifs peu qualitatifs qui serait de nature à dégrader l'environnement paysager de ces ensembles classés en zone UG.

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :** La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans tous les secteurs mis à part UGa :**

- 7 m à l'égout du toit (type R+1+C),
- 10 m au faîtage, - 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses.

**Uniquement dans le secteur UGa :**

- 6,5 m à l'égout du toit, - 9 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toits terrasses.

[…]

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :** La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans tous les secteurs mis à part UGa :**

- 7 m à l'égout du toit ~~(type R+1+C),~~
- 10 m au faîtage, - 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum.

**Uniquement dans le secteur UGa :**

- 6,5 m à l'égout du toit, - 9 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toits terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum.

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Un complément a été ajoutée pour limiter le niveau de hauteur à R+1+C en secteur pavillonnaire. Cette règle vise une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions.

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

[…]

**3. Toitures**

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture. Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre.

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Un complément a été ajouté concernant les ouvertures en toiture pour un meilleur respect des caractéristiques architecturales des quartiers.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

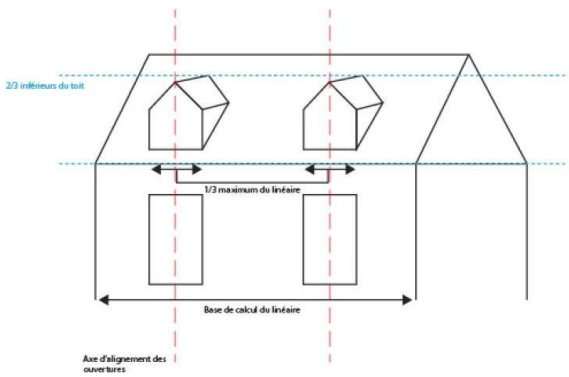
[…]

**3. Toitures**

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture. Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction.
Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.




Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la hauteur de la ligne de brisis.

Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé en 2.1 volumétrie et implantations des constructions.

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre. […]

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.3. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

**AVANT**

**Lexique** […]

**Annexe :**

édifice constituant 1 dépendance du bâtiment principal, non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri de jardin ou à vélos, locaux techniques…etc.) et de gabarit inférieur à celui-ci. Une annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal.

[…]

**APRES**

**Lexique** […]

**Annexe :**

~~édifice constituant 1 dépendance du bâtiment principal, non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri de jardin ou à vélos, locaux techniques…etc.) et de gabarit inférieur à celui-ci. Une annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal.~~

Est considéré comme annexe :

Un bâtiment constituant une dépendance de la construction principale et de gabarit inférieur à celui-ci :

- Un carport avec une emprise au sol inférieur ou égale à 25m² maximum dans la limite de 1 par unité foncière ;
- Une construction annexe autre qu'un carport avec une emprise au sol de 20 m² maximum.

Dans tous les cas, la construction annexe ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 5 m au faîtage et/ou 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une mise en cohérence a été réalisée entre les règles et le lexique. Une précision de gabarit a été ajoutée pour le volume des carports et limiter ce type de construction à un par unité foncière.

# Présentation et justifications des modifications

## 2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

### 2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

**AVANT**

**Lexique** […]

**Emprise au sol :**

Emprise au sol d'une construction : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point, est inférieure à 1.50m,
- les balcons non clos et non couverts, - les abris de jardin inférieurs à 8m² (limité à un par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent…) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés et d'une surface maximale de 40m2,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La définition de l'emprise au sol a été précisée pour répondre aux besoins des habitants, éviter certains contournements et clarifier la règle.

**APRES**

**Lexique** […]

**Emprise au sol :**

Emprise au sol d'une construction : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (jusqu'à 30 cm maximum).

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses, escaliers et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur, par rapport au niveau du terrain naturel, est en tout point ~~est~~ inférieure ou égale à 0,60 cm ~~est inférieure à 1.50m~~,
- les balcons ~~non clos~~ qu'ils soient couverts ou non, ~~et non couverts~~,
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 8m² (limité à un seul par unité foncière maximum),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent…) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés dans la limite de 25m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum) ~~et d'une surface maximale de 40m2~~,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

# Présentation et justifications des modifications

1. **<u>Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)</u>**
    1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
    2. Les éléments techniques
    3. La protection des arbres
    4. La protection de la petite faune
    5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. **<u>Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)</u>**
    1. Lutte contre le morcellement urbain
    2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. **<u>Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit</u>**
    1. Rectification d'erreurs matérielles
    2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

**Dans les secteurs UA et UAc,** l'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I, n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain.

Cette emprise ne peut dépasser 70 % pour les 300 m² suivants et 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UAa,** l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %. **Dans le secteur UAb**, elle ne doit pas excéder 50 %.

[…]

**ARTICLE UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**En secteurs UA et UAc :** au-delà des 200 premiers m2 de la superficie de l'unité foncière, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace végétal de pleine terre par rapport à la surface du terrain. La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle dans le coefficient de pleine terre de la zone UA et UAc. Ainsi, la règle a été modifiée pour raisonner avec les droits à construire autorisés tout en préservant des exigences de pleine terre suffisantes.

Une part de pleine terre minimale a été ajoutée pour les secteurs UAe et UAb aujourd'hui non réglementés.

**APRES**

**Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

**Dans les secteurs UA et UAc,** l'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I, n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain.

Cette emprise ne peut dépasser 70 % pour les 300 m² suivants et 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UAa,** l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %. **Dans le secteur UAb**, elle ne doit pas excéder 50 %.

[…]

**ARTICLE UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

~~**En secteurs UA et UAc :** au-delà des 200 premiers m2 de la superficie de l'unité foncière, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace végétal de pleine terre par rapport à la surface du terrain~~.

**Dans les secteurs UA et UAc,** la part d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain. La part de pleine terre doit être de 20% minimum pour les 300 m² suivants et 40% au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UAa,** la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 15% minimum de la superficie totale du terrain.

**Dans le secteur UAb**, la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 40% minimum de la superficie totale du terrain..

**Dans tous les secteurs :**
La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

| AVANT | APRES |
|---|---|
| **Zones UC – Art.1.1 Occupations et utilisation du sol interdites et autorisées sous condition :**<br><br>**Sont autorisées dans les conditions suivantes, les occupations et utilisations du sol : Sont autorisés en secteurs UC et UCc :**<br><br>**Au domaine de Bel Ebat,** seule sont autorisée, la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation de "vérandas-type" de 16 m2 de surface de plancher par logement.<br><br>[…] | **Zones UC – Art.1.1 Occupations et utilisation du sol interdites et autorisées sous condition :**<br><br>**Sont autorisées dans les conditions suivantes, les occupations et utilisations du sol : Sont autorisés en secteurs UC et UCc :**<br><br>**Au domaine de Bel Ebat,** ~~seule sont autorisée~~, la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation d'extension, sous réserve que celles-ci soient autorisée par le syndicat de copropriété.<br><br>[…] |

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite laisser une souplesse architecturale pour ce lotissement pour permettre des extensions qui seraient en accord avec la volonté de la copropriété.

| | |
|---|---|
| **Zones UC – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**<br><br>**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**<br><br>1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.<br><br>[…] | **Zones UC – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**<br><br>**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**<br><br>1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres minimum.<br><br>[…] |

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une précision a été apportée à la règle pour rectifier une erreur matérielle.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**

**Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe :**
Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

**Secteur UEf :** Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.
Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont : - Les clôtures, - Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre, - les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%), - les ouvrages techniques (transformateur électrique…) nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

**Secteurs UEg, et UEh :** Non réglementé.

**APRES**

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**

**Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe :**
Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres minimum.

**Secteur UEf :** Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

**Tous les secteurs (hors UEg et UEh non réglementé) :**

Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont : - Les clôtures, - Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre, - les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%), - les ouvrages techniques (transformateur électrique…) nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

**Secteurs UEg, et UEh :** Non réglementé.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une rectification de la rédaction a été apportée pour autoriser la souplesse à tous les secteurs UE comme cela été initialement voulue.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

[…]

**APRES**

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une précision a été apportée à la règle de hauteur pour le cas de toiture en terrasse jusqu'alors non réglementé.

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

[…]

Dans le secteur UEe, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres (au faitage ou à l'acrotère).

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour :
- les équipements publics,
- les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue. […]

**Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

[…]

**Dans le secteur UEe,** la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres (au faitage ou à l'acrotère).

**Dans tous les secteurs :**

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour :
- les équipements publics,
- les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue. […]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une clarification de la règle a été apportée pour éviter toute mauvaise interprétation sur les dispositions particulières.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- les clôtures,
- les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%),

**En secteur UGa :** les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes.

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:**

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- les clôtures,
- les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%),

**En secteur UGa :** les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes.

Dans le cas d'une construction d'annexes (inférieure ou égale à 20 m²), celles-ci pourront s'implanter au-delà de l'alignement des constructions voisines existantes.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La commune souhaite apporter une souplesse pour le secteur UGa en permettant l'implantation d'annexes dans la marge de recul par rapport à l'alignement.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- en secteur UG : 18 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGa : 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteurs UGb et UGd : 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGc : 12 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGe : 25 % de la superficie de l'unité foncière

[…]

**APRES**

**Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- en secteur UG : 18 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGa : 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteurs UGb et UGd : 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGc : 12 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGe : 25 % de la superficie de l'unité foncière

La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU (xx/xx/2024) ne respectant pas la règle d'emprise au sol définie ci-dessus est possible à condition de réaliser la surélévation sur l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation de la modification du PLU (xx/xx/2024).

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**
La commune souhaite accorder une souplesse pour permettre une évolution bâtie des constructions dépassant la règle générale d'emprise au sol. Ainsi, une nouvelle pièce pourra être créée sans être constitutive d'emprise au sol et ainsi continuer de préserver espaces verts perméables et de pleine terre.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.1 Rectification d'erreurs matérielles

**AVANT**

**Toutes les zones concernées – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

[…]

**APRES**

**Toutes les zones concernées – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

La demande d'autorisation d'urbanisme ~~de construire~~ peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

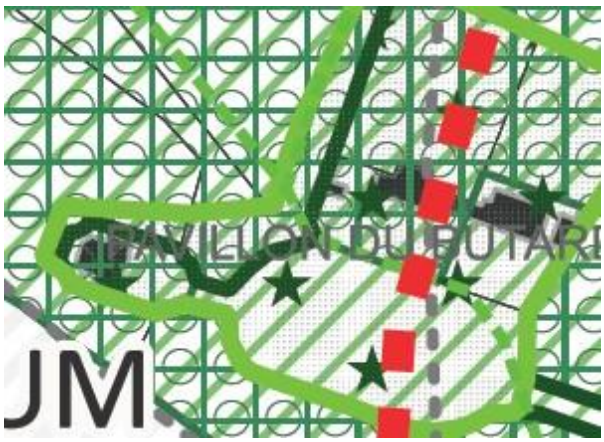
[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une clarification a été apportée pour cette règle pour élargir à toute demande d'autorisation d'urbanisme).

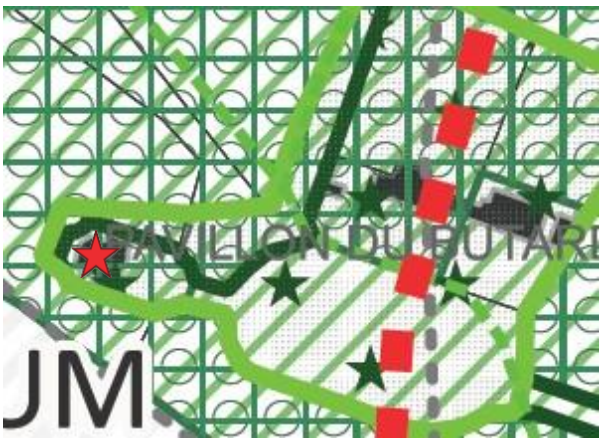
**AVANT**

**Extrait du plan de zonage actuel**




**APRES**

**Extrait du plan de zonage modifié**




**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Le bâtiment « Pavillon du Butard » est mentionné comme élément à protéger dans le règlement écrit mais n'était pas localisé par la prescription graphique sur le plan de zonage. Une mise en cohérence entre les deux documents a été réalisée en localisation ce bâtiment protégé dans le plan de zonage.

# Présentation et justifications des modifications

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

**AVANT**

**Toutes les zones –**
**SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activite**
*Exemple avec la zone UA :*

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les exploitations agricoles et forestières
- les industries
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition
- les équipements sportifs
- les cinémas

En secteur UAc, sont également interdites les commerces et les activités de service.

**Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

**Sont autorisés dans les conditions suivantes :**
**Dans les secteurs UA, UAa, UAb :**
Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une nouvelle présentation de la règle d'occupation du sol sera réalisée pour une meilleure compréhension du lecteur. Le fond restera inchangé.

**APRES**

**Toutes les zones –**
**SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activite**
*Exemple avec la zone UA :*

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières… |
|---|---|---|---|
| **HABITATION** | | | |
| Logement | | X | |
| Hébergement | | X | |
| **COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | UAC | | UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage |
| Restauration | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | UAC | | |
| Hôtel | | X | |
| Autre hébergement touristique | | X | |
| Cinéma | X | | |
| **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE** | | | |
| Industrie | X | | |
| Entrepôt | X | | |
| Bureau | | UAc | UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | UAC | UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | UAC | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | UAC | |
| Salles d'art et de spectacles | | UAC | |
| Équipements sportifs | X | | |
| Lieux de culte | X | | |
| Autres équipements recevant du public | X | | |
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES** | | | |
| Exploitation agricole | X | | |
| Exploitation forestière | X | | |

**Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

**AVANT**

**Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m2 exceptées les portes pleines, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).

c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines, la marge séparative ne peut être inférieure à 6 mètres 50. Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garages, abris vélo…) est ramenée à 3m

**APRES**

**Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions**

**Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m2 ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux bâtiments comportent des baies en vis- à-vis supérieures à 0,30m2 exceptées les portes pleines, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).

c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m2 excepté les portes pleines, la marge séparative ne peut être inférieure à 6 mètres 50.

Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garages, abris vélo…) est ramenée à 3m

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Des espaces entre les paragraphes seront ajoutés pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

**AVANT**

**Lexique**
Aucune définition de « bâtiment ».

**APRES**

**Lexique**
Ajout de la définition suivante :
**Bâtiment :** construction close et couverte.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une définition d'une notion utilisée dans le règlement écrit et jusqu'alors non définie sera ajoutée.

**Lexique**

[…]

**Terrain ou unité foncière :** propriété composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, sauf dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

[…]

**Unité foncière :** l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

**Lexique**

[…]

~~**Terrain ou unité foncière :** propriété composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, sauf dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.~~

[…]

**Terrain ou unité foncière :** l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Cette modification vise à supprimer un doublon dans le lexique.

## 3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

### 3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

**AVANT**

**Zones UA – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

En secteur UA, les aménagements des constructions existantes doit être en cohérence avec la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).

[…]

**APRES**

**Zones UA – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

En secteur UA, les aménagements des constructions existantes doivent ~~doit~~ être en cohérence avec la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).

[…]

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

Une faute d'orthographe a été corrigée.