

Extraits de l'enquête publique Portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville par déclaration de projet et sur le déclassement d'emprises de terrain du domaine public communal.

Cette enquête se déroule du Lundi 31 Août au vendredi 2 octobre.

Vos observations et propositions peuvent être notifiées sur les registres prévus à cet effet en mairie, ou adressées par voie postale ou par voie dématérialisée sur l'adresse suivante :

plu-enquetepublique@ville-lacellesaintcloud.fr

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

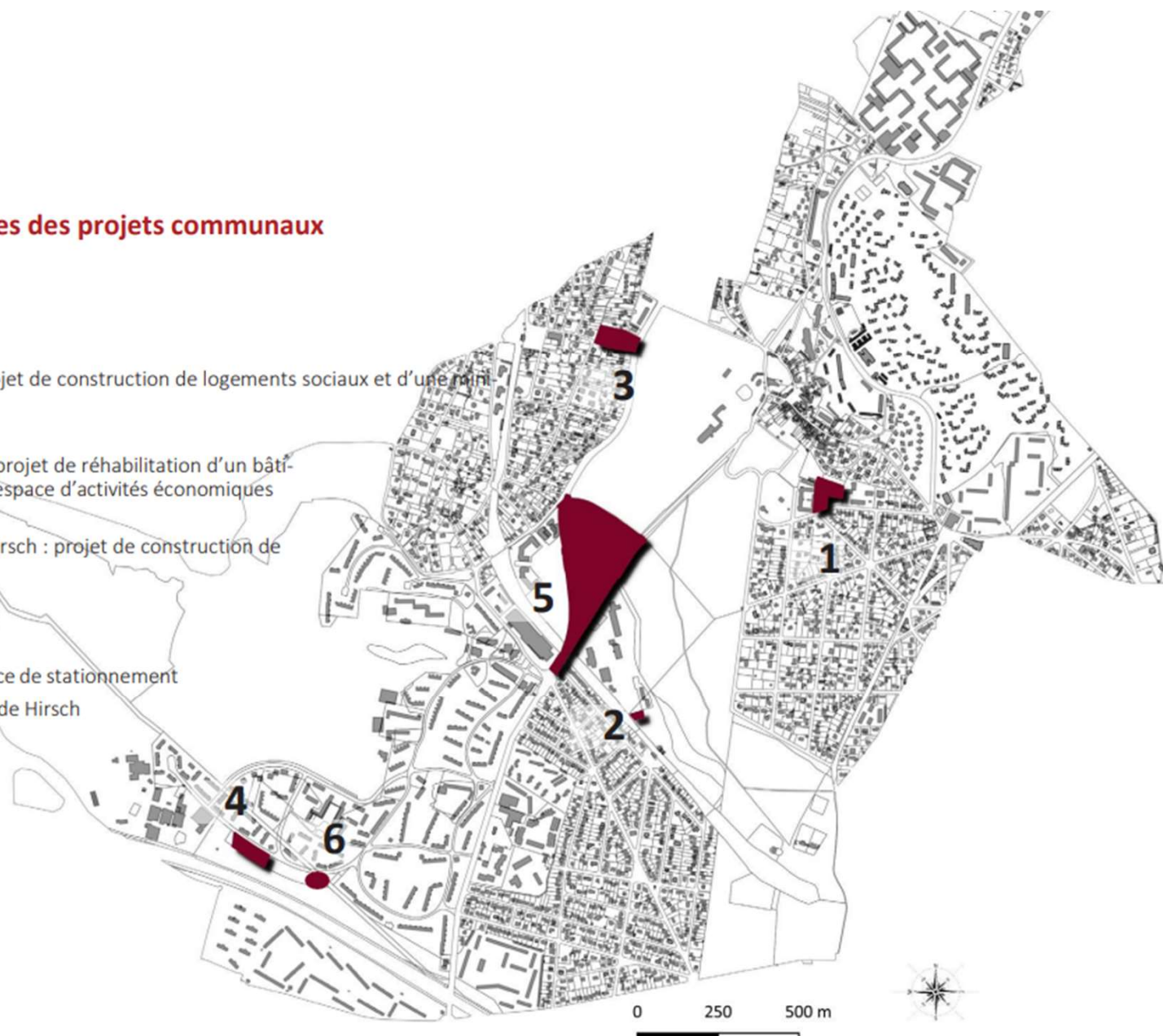
2. Avenue Corneille : projet de construction de logements sociaux et d'une mini crèche,

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



Une procédure pour modifier le PLU

- 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.
- 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.
- En particulier :
 - la construction de 48 logements sociaux et d'une crèche aux abords de l'avenue Corneille, pour lesquels est créé un secteur réglementaire « UEh » qui permet notamment de dispenser l'opération du respect de règles de recul par rapport à la voirie
 - la mise en œuvre de l'opération « Cœur de Ville », dont la définition a évolué depuis l'approbation du PLU en vigueur, avec la prise en compte, dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur, de la diversification des logements désormais envisagée et avec l'augmentation de la hauteur maximale des constructions permise par le règlement dans le secteur concerné

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.



2.5 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 souhaite réaffirmer sa volonté de préservation du cadre de vie, en renforçant les objectifs de préservation de paysages et de la coulée verte qui irrigue le site.



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.

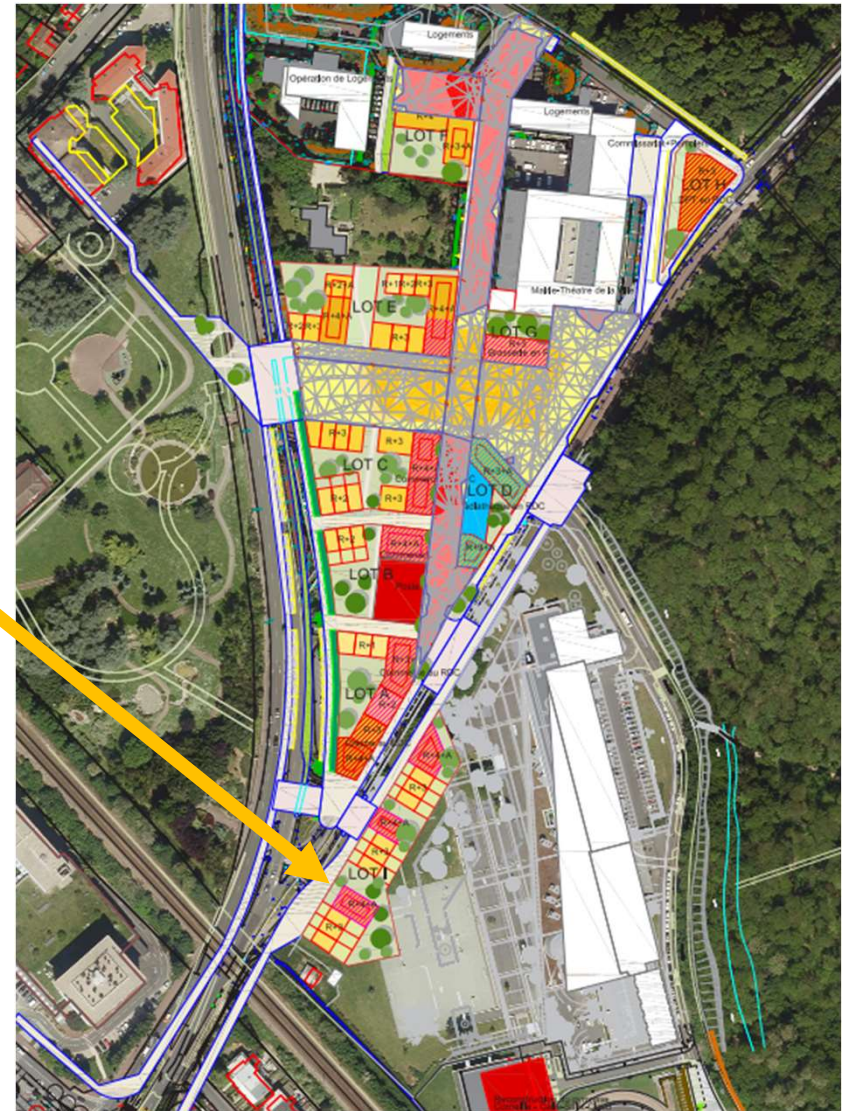
Aujourd'hui, le parti d'aménagement retenu (ci-contre) doit être réintégré au sein des pièces réglementaires afin d'affirmer les objectifs suivants :

- 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



Plan présenté en annexe faisant
figurer un lot I pourtant absent de la
déclaration de projet

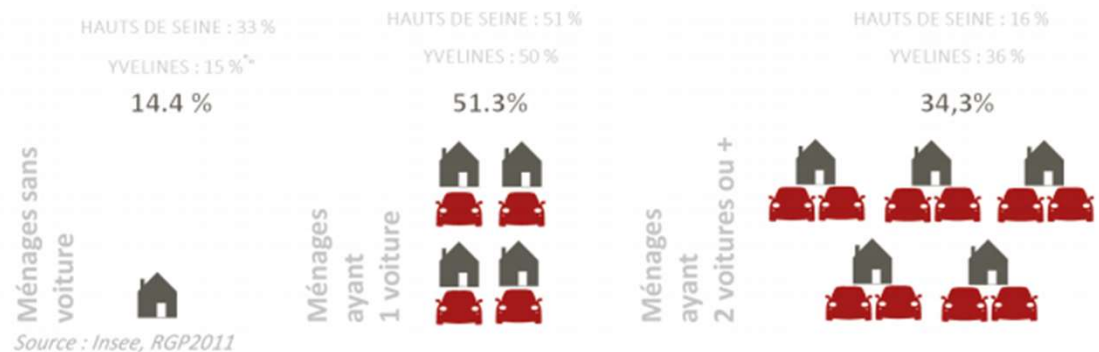


Augmenter la densité

- 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'accroître 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.

Norme de stationnement

- 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) ;



Compatibilité avec le SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux)

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.

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. 50 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-Beaugard 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'École. 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.

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

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 :	<p>Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe</p> <p>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.</p> <p>Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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%). 		
Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe</p> <p>§ 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 :</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Les règles de recul imposées ne permettent pas la réalisation du projet.</p>	<p>Rajout au règlement du PLU : « Non réglementé pour le secteur UEh. ».</p>

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 :	<p>Dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes (remises, abris vélos...) est ramenée à 3 mètres.</p>	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	<p>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.</p> <p>Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.</p>	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 : « l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain ».
Dispositions relatives à la hauteur des constructions :	<p>Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faitage.</p> <p>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.</p>	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 ».
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 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. La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.		