

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée (élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)	Territoire concerné
Déclaration de projet impactant un PLU	Commune de Saint Cloud Établissement Public Territorial de Paris Ouest La Défense

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable (prénom+ nom de l'élu(e) en charge du dossier)	Laurent Hottiaux - Préfet des Hauts-de-Seine État Ministère de l'Éducation Nationale - CROUS
Courriel de l'élu(e) en charge du dossier	
Personne à contacter (prénom+ nom+fonction)	Camille Madoire-Rouzaud - Cheffe du service planification et aménagement durables des territoires - DRIEAT/UD92 01 40 97 29 36
Courriel de la personne à contacter	camille.madoire-rouzaud@developpement-durable.gouv.fr
Courriels du maire ou président(e) de la collectivité et des autres personnes à qui notifier la décision :	

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Saint-Cloud
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	30 038 habitants en 2018
Superficie du territoire	7,6 km ²

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

Les grandes orientations d'aménagement du territoire sont déclinées dans le PADD :

- A-Poursuivre l'équilibre de son développement avec une croissance maîtrisée de son habitat
- B-Mobiliser et développer le potentiel économique
- C-Développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- D-Poursuivre la préservation du cadre de vie
- E-Améliorer durablement le cadre de vie en favorisant et en incitant les démarches environnementales

L'objet de la présente demande d'examen au cas par cas concerne la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Cloud visant à permettre le projet de réhabilitation du bâtiment du Vieux Pozzo (parcelle AK 538), pour permettre la réalisation d'environ 70 logements et un logement de fonction (pour un total de 2 144 m²) en complément de l'offre apportée par l'actuelle résidence étudiante universitaire déjà présente sur le site (parcelle AK 537). Le bâtiment initialement à usage d'internat sera destiné à du logement étudiant classé dans la catégorie du logement social.

L'unité foncière concernée est formée d'un ensemble de 3 parcelles (AK 537, AK 538, AK 539), comprenant un espace vert protégé en cœur d'îlot sur la parcelle AK 539.

Un projet d'IUT pourrait être envisagé dans un second temps sur la même unité foncière (à l'extrémité nord-est de la parcelle AK 539, en dehors de l'espace vert protégé). Le projet n'est toutefois pas confirmé à ce stade et sa surface de plancher resterait inférieure à 3 500 m².

Si celui-ci se confirmait, la surface de plancher cumulée des deux projets resterait donc inférieure à 5 644m².

Ainsi, l'objet principal de la mise en compatibilité du PLU porte sur :

- la suppression d'un emplacement réservé ;
- la création d'un sous-secteur sur l'unité foncière dont le règlement dérogera aux règles de prospect de la zone UA, tout en respectant le plafond de hauteur.



3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

Le projet de réhabilitation du bâtiment du vieux Pozzo nécessite les adaptations du PLU suivantes par mise en compatibilité :

- la levée de l'emplacement réservé référencé n°8 sur le règlement écrit et n°9 sur le plan de zonage. Cet emplacement réservé à destination d'Espace culturel, de loisirs socio-éducatifs pour une surface indicative d'environ 2 800 m² au bénéfice de la commune est en effet situé à l'emplacement du bâtiment devant être réhabilité.
- la création d'un sous-secteur UA p pour lequel les règles suivantes de la zone UA sont modifiées :
 - la suppression de la règle de prospect de l'article 10 de la zone UA (H<L) : selon cette règle, l'extension en hauteur (H) doit respecter un retrait minimum (L) par rapport à l'alignement opposé de la rue, égal à la hauteur de cette extension ;
 - la suppression du retrait minimum de 2 m pour tout niveau supérieur à partir du R+1.



En effet, en plus du retrait progressif en fonction de la hauteur par rapport à l'alignement opposé (H<L), le règlement du PLU impose un retrait minimum de 2 m pour tout niveau supérieur à partir du R+1 qui doit être supprimé pour des raisons techniques liées à des reprises de charges.

Le projet prévoit en effet une surélévation dans le prolongement des murs existants au lieu d'une surélévation en retrait.

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.
- Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.

Le PLU depuis son approbation le 5 juillet 2012 a fait l'objet d'une modification n°1 le 17/12/15. Celle-ci avait pour objet de :

- instaurer un retrait progressif en fonction de la hauteur, par rapport à l'alignement opposé de la rue, afin d'éviter l'effet canyon pour les rues étroites situées en zone UA. **La rue Alexandre Coutureau où est situé le projet est concernée par cette règle.**
- l'adaptation des dispositions du PLU à la loi ALUR au regard des caractéristiques des quartiers de la ville.
- assouplir le dispositif de protection des linéaires commerciaux.
- prendre les mesures pour renforcer la protection du patrimoine
- prendre des mesures pour renforcer la sécurité des accès aux habitations

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 30/03/21, concernant le sous-secteur UA c afin de rendre possible la transformation du marché des Avelines et la création d'une brasserie attenante.

Le PLU a été également mis en compatibilité le 21/11/2016 suite au décret n°2016-1566 du 21/11/2016 relatif à la DUP de la Ligne 15 Ouest du Grand Paris Express ainsi que le 29/06/2017 pour autoriser une surélévation du centre Hospitalier de Saint-Cloud.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il

l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...)? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet de réhabilitation du Vieux Pozzo n'entre pas dans le champ des projets soumis à la procédure d'examen au cas par cas définis à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.
En effet le projet ne crée pas une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ni une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m² au sens de l'article R.420-1 du même code.
Par conséquent le projet ne sera pas soumis à d'autre procédure que le permis de construire.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

<p>- un Scot ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce document a-t-il été élaboré selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par un SCoT en vigueur. Le SCoT métropolitain qui couvre Paris et les départements limitrophes est en cours d'élaboration.</p>
<p>- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>	<p>La commune de Saint-Cloud s'inscrit dans le territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. La commune n'est pas concernée par un SAGE.</p>
<p>- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>	<p>Le territoire n'est concerné par aucun PNR.</p>

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

La ville de Saint-Cloud est couverte par son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012.

Il n'a pas donné lieu à la réalisation d'une étude environnementale.

La présente déclaration de projet n'est pas soumise à l'obligation de réaliser une étude d'impact. Il ne fait pas l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre du projet immobilier en application de l'annexe à l'article R.122-2.

4 .Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		Saint-Cloud ne comprend plus qu'une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF). Il s'agit du bois de Boulogne, dont le zonage recoupe une infime partie à l'est du territoire communal, au niveau de la Seine. Cette ZNIEFF de type 2, d'une superficie de 665,6 hectare groupe l'ensemble des boisements et milieux ouverts, à l'exclusion des secteurs fortement habités. Le projet n'a aucun impact sur cette ZNIEFF.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	

Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X	Le site du projet comprend un espace vert protégé repéré au PLU (n°7). « toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés dont la surface d'espace vert existant ne doit en aucun cas être diminuée ». Cette même parcelle accueille un arbre protégé. D'après le PLU, ces arbres « sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur coupe ou leur abattage est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires. » -> Le projet préservera cet espace protégé en intégralité.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X	Le complément de diagnostic du PLU effectué en 2015 reprend les éléments identifiés par le SRCE sur la commune : -les 2 principaux « jardins ou espaces verts » Le Parc de Saint-Cloud et le site de l'hippodrome -un corridor de la sous-trame arborée à restaurer -la connexion multi trames entre les forêts et les corridors alluviaux ; -la Seine identifiée en cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ; -L'étude menée par le Département fait apparaître 3 continuités : -deux corridors « ouverts », l'un le long du Tram Val de-Seine, l'autre le long de l'hippodrome de Saint-Cloud puis du parc du Pré Saint-Jean, sur la promenade des vallons de la Bièvre, -un corridor « humide » des berges de Seine, limitrophe du Domaine de Saint-Cloud à proximité du projet. Les données de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) identifient 494 espèces sur le territoire communal, dont 19 espèces animales et 475 espèces végétales.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X	Désigné ci-dessus « corridor humide », le terrain du projet est traversé par un corridor écologique repéré au SDRIF et au SRCE. De classe 3, ce secteur correspond à des zones pour lesquelles les informations laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. A noter que le projet de modification du PLU envisagée pour permettre le projet ne modifie pas les règles du PLU en matière d'emprise au sol du bâti.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X	L'unité foncière du projet n'est pas concerné par un ENS, une Forêt de protection ni un Espace Boisé Classé.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Plusieurs monuments historiques (MH) se situent à proximité du terrain (église du centre, Chapelle de l'ancien hôpital de la Reine, jardin, villa Mirande, Maison Montesquiou). Toutes les demandes de travaux seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<u>base de données BASOL</u>) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (<u>base de données BASIAS</u>) ?		X	

Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		La commune de Saint-Cloud est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. La parcelle concernée par le projet est située en zone bleu foncé du plan. PPRMT approuvé le 2 juin 2006.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?			La Seine située à proximité : D'après des analyses effectuées par l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) depuis 2008, 70 % des espèces de poisson sont impropres à la consommation à cause d'une contamination aux PCB. Une station de mesure en aval de Saint-Cloud (à Suresnes) montre que l'eau de la Seine en 2012 présentait un état écologique global moyen. L'Agence de l'eau Seine-Normandie a rédigé un rapport sur la qualité des eaux de la Seine et établit chaque année un bilan de son eau, sur la base des données fournies par les réseaux de surveillance. Son amélioration depuis une dizaine d'années a favorisé le développement d'une vie piscicole. Le projet n'aura aucun d'impact sur la qualité de l'eau .
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Le projet est exposé au risque de mouvement de terrain dû à l'existence d'anciennes carrières. Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilité: sans objet
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		PPRMT approuvé le 2/06/2006 Le projet est situé dans une zone moyennement exposée aux risques liés à la présence d'anciennes carrières. Le projet devra respecter les dispositions du PPRMT.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		Incidences du projet sur la nuisance : L'accroissement de population générera un flux pendulaire mesuré, d'autant plus que le site est très bien desservi en transports en commun. La proximité du monoprix des commerces du centre-ville sont des atouts pour limiter les déplacements des étudiants. Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilité: sans objet
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?			Incidences du projet sur la nuisance : sans objet
Plan de protection du bruit dans l'environnement?			Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilité: sans objet

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?			
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Agenda 21 Saint-Cloud se situe dans le périmètre des documents d'échelle régionale : Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) d'Île-de-France, Schéma Régional Climat Air et Énergie (SRCAE). L'EPT POLD a adopté un PCAET le 25/06/2019
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?			Selon le Schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Saint-Cloud ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien. Malgré la présence de coteaux, les secteurs urbanisés de Saint-Cloud, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements.

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvelle ouverture	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	La parcelle concernée est déjà urbanisée. La modification permettra localement une surélévation en vue d'optimiser la capacité d'une résidence étudiante. La suppression de l'emplacement réservé pourrait toutefois permettre d'autres constructions localisées sur l'unité foncière.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?		
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Sans objet	

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui/ non ? Si oui :		
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	Sans objet	
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?	Sans objet	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).	Sans objet	

5. Liste des pièces transmises en annexe

Présentation du projet, de son caractère d'intérêt général et des éléments de mise en compatibilité du PLU

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

La présente procédure de modification du PLU porte sur la possibilité de réhabiliter un bâtiment afin de réaliser une résidence étudiante ainsi que son extension en hauteur afin d'optimiser sa capacité.

Afin que le projet soit autorisé il est nécessaire de retirer un emplacement réservé à usage d'équipement socio-culturel et de loisirs sur le site du projet au bénéfice de la commune ainsi que modifier la règle de hauteur.

Le projet vise donc à permettre une extension mesurée et localisée d'un bâtiment, dans une commune déficitaire en logements sociaux pour étudiants, sur une parcelle bénéficiant de conditions très favorables liées notamment à la bonne desserte en transports en commun.

Cette modification du PLU est réduite à un sous-secteur de taille limitée. Le projet de 70 logements étudiants et un logement de fonction est lui-même limité.

Si cette modification pourrait permettre dans le futur d'autres projets réduits, localisés sur l'unité foncière (un projet d'IUT est envisagé sans qu'il soit confirmé à ce stade), elle ne semble pas nécessiter d'évaluation environnementale au regard de l'ampleur des projets limités en surface et de leur environnement.

