

DOSSIER DE SAISINE MRAE

A l'attention de la DRIEE Ile de France
Service Développement Durable des Territoires et des Entreprises / Pôle EEAT
12 cours Louis Lumière - CS 70027 - 94307 Vincennes Cedex
ae-urba.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

Projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cloud (92210)



Perspective depuis le boulevard de la République - Charles Henri Tachon

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Description de l'objet et du contenu de la modification simplifiée du PLU	4
1.1. Localisation	4
1.2. Description du projet de transformation de l'ilot des Avelines.....	4
1.3. Description du projet de modification simplifiée du PLU.....	5
2. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU.....	14
3. Mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU : Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine.....	23
4. Annexes	24

PREAMBULE

Par arrêté en date du 22 octobre 2020, une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cloud a été lancée à l'initiative de l'EPT Paris Ouest la Défense (POLD).

La modification du PLU vise les articles UA 8, 10 et 11 du PLU. Elle a pour objet de rendre possible la transformation du marché des Avelines et la création d'une brasserie attenante, situés en zone UAc.

La modification du PLU constitue l'objet de la présente demande d'autorisation environnementale.

Nous détaillons dans le présent document :

- 1.** L'objet et le contenu du projet de modification du PLU
- 2.** Les caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification du PLU
- 3.** Les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU

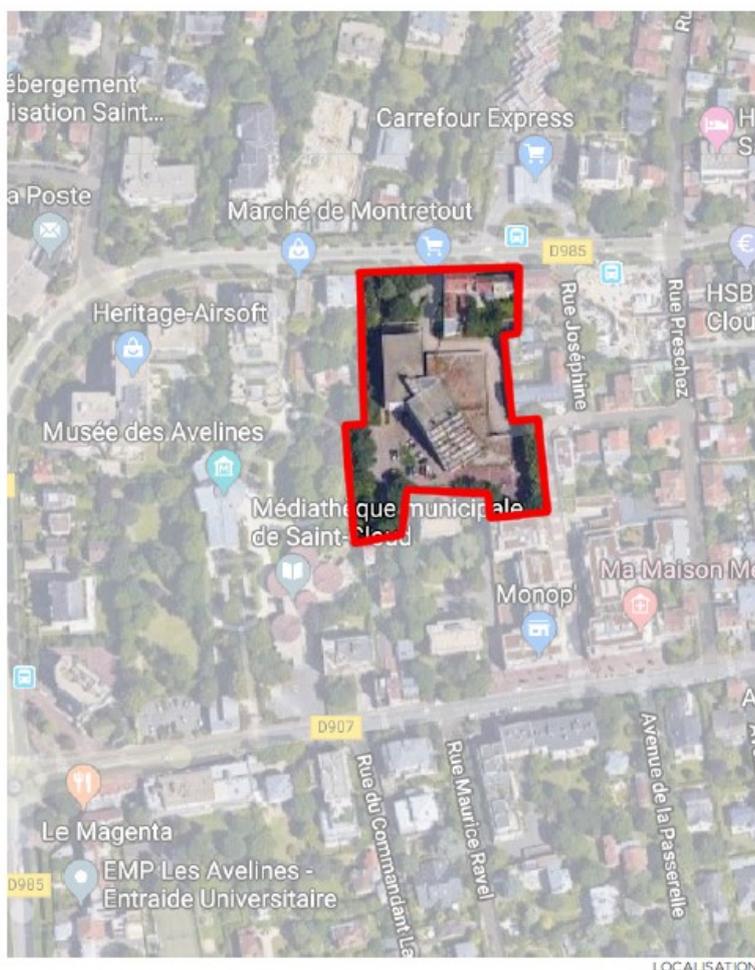
1. DESCRIPTION DE L'OBJET ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1.1. Localisation

Terrain d'assiette du projet : 38-46 Boulevard de la République, 92210 SAINT CLOUD.

Il comprend les parcelles cadastrales 386, 39, 40, 41.

La superficie du terrain est de 7440 m² environ.



Site - vue vers le nord



Site - vue vers le sud

1.2. Description du projet de transformation de l'îlot des Avelines

Le projet consiste en une opération globale de requalification de l'îlot des Avelines, comprenant :

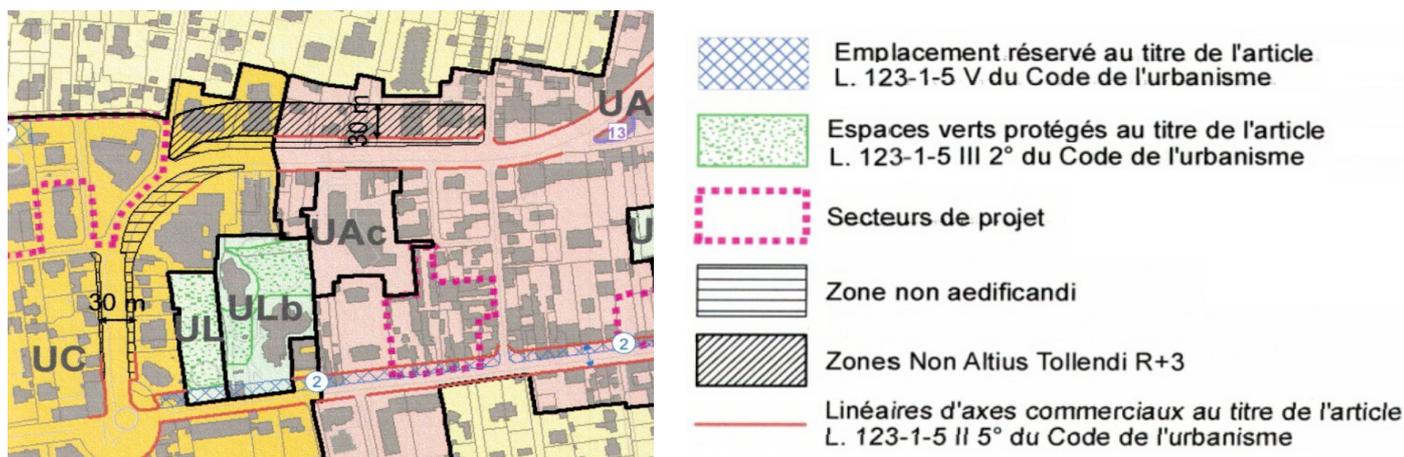
- La démolition et la reconstruction du marché couvert des Avelines
- La création d'un parking souterrain sur 2 niveaux
- La création ~~de deux~~ d'un commerces et d'une brasserie sur le ~~b~~Boulevard ~~des Avelines~~de la République
- L'aménagement d'une place donnant sur le boulevard de la République et d'~~es~~espaces publics autour du marché.

L'état initial du site et le projet architectural et paysager complet sont détaillés dans les annexes :

- Annexe 1 - PC04_Notice architecturale
- Annexe 2 - PC04_Note gestion des EP
- Annexe 3 - PC04_Notice paysagère
- Annexes 7 et 8

1.3. Description du projet de modification simplifiée du PLU

L'îlot des Avelines est classé en zone UAc du PLU de Saint Cloud. Il s'agit de l'unique parcelle UAc du PLU de Saint-Cloud, visible sur le plan ci-dessous :



Le projet est globalement conforme aux préconisations du PLU existant, à l'exception de certains points qui sont à la source de la demande de modification simplifiée.

Les modifications envisagées visent uniquement la zone UAc, au sein des articles UA 8, 10 et 11 du PLU.

Elles concernent principalement la distance entre les bâtiments, la nature des clôtures et des grilles ainsi que la hauteur à l'intérieur des bâtiments.

Elles ont pour objet de :

- 1/** Permettre de porter la hauteur maximale des locaux commerciaux correspondant au périmètre de la future brasserie à 117,53 NGF, en conformité avec le dossier PRO du projet Marché des Avelines (repère 1 du plan ci-dessous)
- 2/** Permettre de porter la hauteur maximale du bâtiment du marché situé entre la brasserie et le local commercial à +7,5m depuis le niveau du sol naturel avant travaux, en conformité avec le plan du rez-de-chaussée/ contraintes TN du dossier PRO / arch05 / indice 0- du Marché des Avelines (repère 2 du plan ci-dessous)
- 3/** Permettre de modifier le pourcentage des vides par rapport aux pleins pour la clôture (mur bahut) de l'entrée des logements I3F, situés aux n^{os} 38/40 boulevard de la République (de 80% minimum à 70% minimum), et d'abandonner la préconisation de double clôture de haies végétales (repère 3 du plan ci-dessous)
- 4/** Permettre de modifier la hauteur maximale de clôture, avec un seuil maximal de 2,40 m pour les grilles (réf. SO3 du dossier PRO / arch17 / indice 0- du projet Marché des Avelines (repère 4 du plan ci-dessous)
- 5/** Permettre de réduire la hauteur minimale sous plafond dans les locaux commerciaux à 2,8 m. (repère 5 du plan ci-dessous)

6/ Permettre de réduire à 1,5 m la distance entre le local commercial et le bâtiment d'habitation (repère 6 du plan ci-dessous)

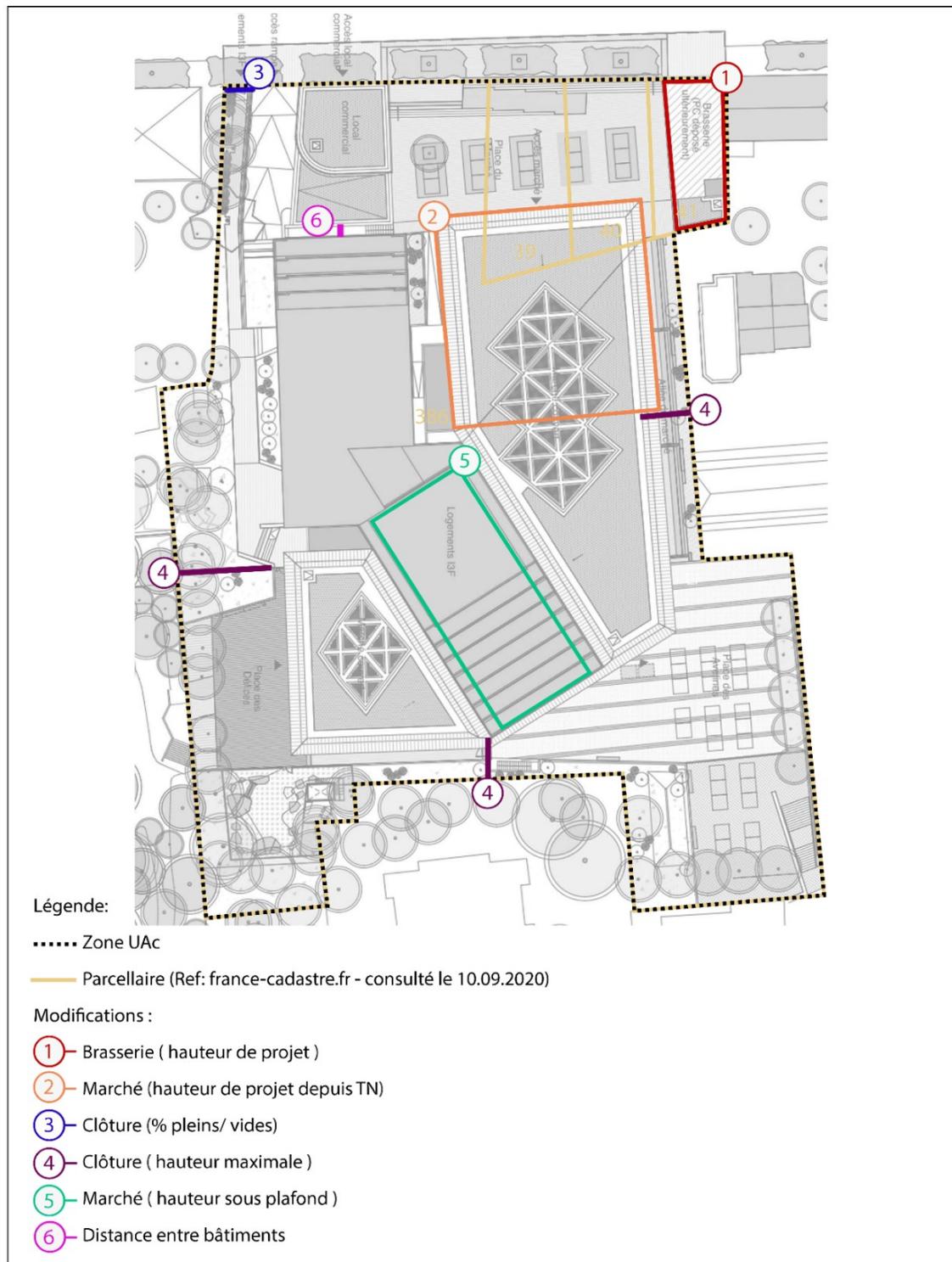
Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Elle a pour effet d'apporter des modifications autres que : majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, diminution des possibilités de construire, réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Le plan ci-dessous permet de spatialiser les modifications énoncées plus haut :

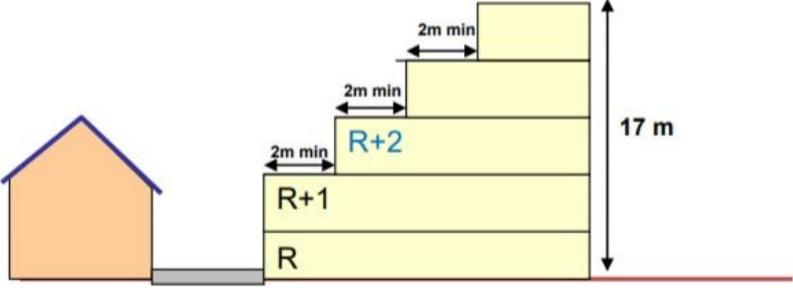
ANNEXE: Plan de repérage établi sur la base de :

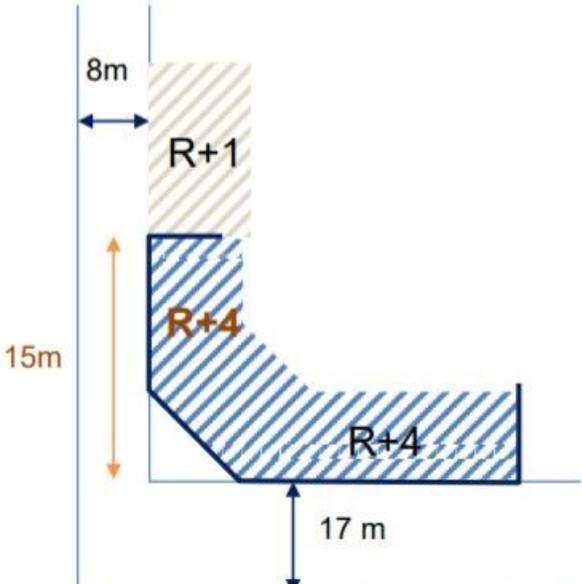
- Dossier de permis de construire : Démolition/Reconstruction de l'îlot des Avelines - Février 2020 - Indice A
- Dossier PRO - Juin 2020



Le tableau ci-dessous expose :

- Les articles UA 8, 10 et 11 du PLU tels qu'ils sont actuellement
- Les ajouts (en vert) et suppressions (en rouge) proposés (colonne 2)
- L'objectif visé par chaque modification (justification en colonne 3)

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
<p>Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.</p>	<p>10.1 Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume déterminé par les plans suivants : a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain ; b) le plan incliné à 45° passant par le point situé au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain :</p> <p>$H \leq L$</p> <p>c) les plans parallèles au terrain naturel avant travaux à une hauteur de 17 mètres au point le plus haut, le nombre de niveaux étant limité à 5 ; 10.2 Dispositions particulières a) Pour les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres : les règles applicables sont celles définies au UA 10.1.</p> <p>b) Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres : les règles applicables sont celles définies au UA 10.1. De plus, conformément au schéma ci-dessous, à partir du R+1 2, les niveaux supérieurs devront être réalisés avec un retrait de 2 mètres minimum traité en balcon ou terrasse à chaque niveau.</p> 	<p>1/ Permettre de porter la hauteur maximale des locaux commerciaux du secteur UAc correspondant au périmètre de la future brasserie à 117,53 NGF, en conformité au dossier PRO du projet Marché des Avelines (repère 1 du plan annexé)</p> <p>2/ Permettre de porter la hauteur maximale des locaux commerciaux du secteur UAc correspondant à l'aile du marché des Aveline située entre la brasserie et le local commercial à +7,5_m depuis le niveau du sol naturel avant travaux, en conformité au plan du rez-de-chaussée/ contraintes TN du dossier PRO / arch05 /indice 0- du Marché des Avelines (repère 2 du plan annexé)</p>

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
	<p>c) Le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contigu à une zone UD, placée à une hauteur de 96 mètres au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux ;</p> <p>d) En zone UAc, la hauteur des constructions comptée à partir du niveau de la dalle ou du terrain naturel est de 6 mètres maximum. <i>Sauf pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> o Le périmètre « A » indiqué sur le plan de zonage, pour lequel la hauteur maximale de construction permise, depuis le TN est de 7,5 m.M o Le périmètre « B » indiqué sur le plan de zonage, pour lequel la hauteur maximale de construction permise est de 117,53 NGF <p>e) À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur des constructions est déterminée en fonction de la voie la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle du terrain.</p> 	

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
	<p>f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs cheminées ou tourelles d'extraction est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.</p>	
<p>Art. UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p>	<p>« Le permis de construire ou déclaration préalable de travaux peut être refusé(e) ou n'être accordé(e) que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»</p> <p>11.1 Constructions neuves</p> <p>Aucun « style » spécifique n'est imposé. Devront être évitées les architectures simplistes, minimalistes ou trop géométriques. La composition et la volumétrie devront être particulièrement soignées. Toutefois sont vivement déconseillés les pastiches de styles ou modes de construction anachroniques (colonnes, pilastres, frontons, etc.) ou régionalistes. En règle générale, les projets pourront être le reflet de tendances contemporaines, tout en s'inspirant de l'histoire et de la géographie de Saint-Cloud et du contexte environnant. Les façades devront être travaillées et devront être le reflet des fonctions du bâtiment (soubassement, étages, attique, etc.). Des rythmes horizontaux et verticaux devront marquer les différentes hiérarchies et fonctions. Toutes les façades devront être traitées avec le même soin et une qualité de composition équivalente, qu'il s'agisse de façades principales ou secondaires (y compris les pignons aveugles), ou des bâtiments annexes.</p> <p>Les façades commerciales</p> <p>Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées. La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>En zone UACE pour les locaux commerciaux la hauteur minimale sera de 2,80_m hsp.</p> <p>Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée ;</p>	<p>3/ Permettre de modifier le pourcentage des vides par rapport aux pleins pour la clôture (mur bahut) de l'entrée de logement I3F sur le Boulevard de la République (de 80% minimum à 70% minimum), ainsi que d'abandonner la préconisation de double clôture de haies végétales (repère 3 du plan annexé)</p> <p>4/ Permettre de modifier la hauteur maximale de clôture, avec un seuil maximal de 2,40m pour les grilles (réf. SO3 du dossier PRO / arch17 / indice 0- du projet Marché des Avelines (repère 4 du plan annexé)</p> <p>5/ Permettre de réduire la hauteur minimale sous plafond dans les locaux commerciaux à 2,8m sur le secteur UAc. (repère 5 du plan annexé)</p>

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ; - L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ; - Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf une impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ; - Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). - Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ; - Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés. <p>Les extractions nécessaires aux commerces devront respecter la réglementation en vigueur (Code de la construction).</p> <p>Les matériaux et détails d'exécution devront assurer la pérennité des bâtiments.</p> <p>Structure :</p> <p>Sont autorisés les matériaux type pierre, brique, meulière, béton, métal, bois, verre, etc... ; Sont interdits les matériaux légers type « onduline » ou les matériaux de remplissage non enduits ;</p> <p>Menuiseries, occultations, clôtures</p> <p>Sont autorisés l'acier, l'aluminium, le bois ;</p> <p>11.2 Extensions - surélévations</p> <p>Les extensions ou surélévations doivent respecter la volumétrie, les matériaux, les rythmes et les modénatures de l'existant, avec la même qualité de détails, d'autant plus s'il s'agit d'un bâtiment ou ensemble remarquable identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p>	

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
	<p>Dans le cas du choix d'une facture contemporaine pour l'extension ou la surélévation, les volumes doivent s'inscrire harmonieusement avec le bâti existant ; les volumes géométriques simplistes sont proscrits. Dans le cas d'une extension ou surélévation représentant plus de 30 % du volume existant, une recomposition générale pourra être envisagée, mais avec la même qualité que l'existant.</p> <p>11.3 Clôtures</p> <p>Les clôtures sur voies devront être constituées d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, dans lequel devront être insérés les coffrets techniques (ERDF, GRDF,...). Ce mur-bahut devra être surmonté d'une partie à claire-voie (pourcentage de vides de 80 % minimum par rapport aux pleins). Les clôtures sur voie devront être doublées de haies végétales.</p> <p>En zone UAcE, sur le boulevard de la République, le pourcentage de vides du mur bahut correspondant à la clôture sera maximum de 70%</p> <p>La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2,10 mètres, sauf contexte spécifique (mur de soutènement ou mur existant remarquable). Cette règle s'applique également dans les cas de modification et de réfection.</p> <p>Pour la zone UAc la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,40_m.</p> <p>Des exceptions à ces règles peuvent être autorisées en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de sécurité l'imposent.</p> <p>Matériaux :</p> <p>Selon le contexte du paysage de la rue, peuvent être utilisés les matériaux de type pierre, brique, métal, bois ou blocs de béton enduits. Sont interdits : Les matériaux de remplissages utilisés à nu, non enduits ; Les canisses en plastique ; Les grillages simples avec matériaux opacifiants rapportés</p> <p>Couleurs : Pierre et brique sont utilisés bruts, non peints. Métal ou bois, une seule couleur de préférence, deux au maximum.</p>	

Article concerné	Contenu de l'article et modifications proposées En vert = ajouts / En rouge = suppressions	Justification
	<p>Végétation : des haies peuvent tenir lieu de clôture. Les haies devront être constituées d'espèces mélangées Les essences devront être choisies en fonction de l'orientation et de la composition du sol.</p> <p>La haie taillée : Sa hauteur varie entre 1,2 mètre et 1,8 mètre de hauteur, les plants sont distants de 30 à 40 centimètres.</p>	
<p>Art. UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p>	<p>La distance entre tout point de deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à :</p> <p>8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m² à l'exclusion des baies de type zénithal :</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 m² jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de cet élément de façade par rapport au terrain naturel d'avant travaux, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres :</p> $D \geq H - 3 \geq 6 \text{ m}$ <p>8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 m² :</p> <p>La distance de chaque élément de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 m², comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade par rapport au terrain naturel avant travaux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :</p> $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ <p>En zone UAc la distance minimale entre bâtiments permise est de 1,5_m (repère sur plan de zonage)</p> <p>Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul.</p> <p>8.3 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et une annexe d'une surface à moins de 20 m².</p>	<p>6/ Permettre de réduire à 1,5m la distance entre le local commercial et le bâtiment d'habitation (repère 6 du plan annexé)</p>

2. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

De manière générale, le projet de modification simplifiée est tout à fait cohérent avec les orientations du PLU existant, en particulier sur l'îlot des Avelines classé en zone UAc, car :

- La zone UAc est définie dans le PLU comme un foncier mutable, principalement affecté au commerce et destiné à permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général portant sur la confortation du commerce de proximité ;
- Plus largement, l'axe du boulevard de la République est identifié dans le PLU comme un axe prioritaire de développement des socles actifs.

Par ailleurs, et comme évoqué dans la partie 1, la modification simplifiée du PLU ne vient pas bouleverser le PLU en ce qu'elle vise uniquement l'îlot des Avelines (ce dernier étant la seule parcelle classée UAc du PLU de Saint-Cloud).

Enfin, les propositions de modifications portent volontairement sur des objets très spécifiques, afin de limiter et contrôler de potentielles mutations urbaines de la zone dans le futur.

Nous décrivons ci-après uniquement **l'état initial, la valeur et la vulnérabilité des zones qui sont impactées** par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU.

Nous étudions particulièrement l'impact de ces modifications sur le tissu urbain environnant, notamment sur les bâtiments d'habitation connexes, en termes de nuisances potentielles (vues, lumière, bruit, etc.)

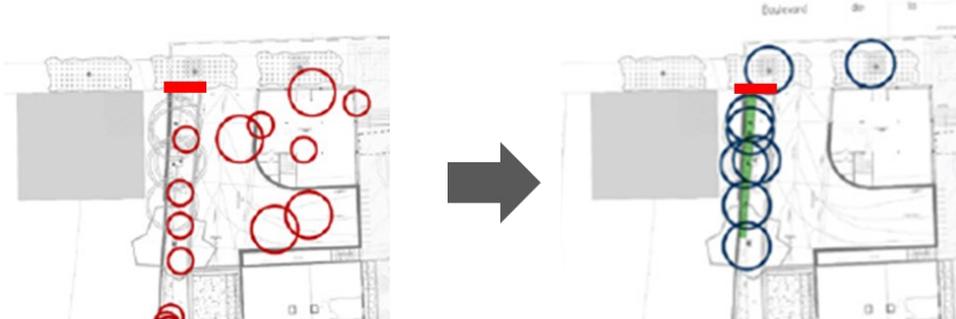
Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.	1/ Permettre de porter la hauteur maximale des locaux commerciaux du secteur UAc correspondant au périmètre de la future brasserie à 117,53 NGF, en conformité au dossier PRO du projet Marché des Avelines	La brasserie sera implantée sur l'emprise détournée en rouge sur le plan ci-dessous. Elle sera implantée à côté de bâtiments d'habitation au 5 et 7 rue Joséphine ainsi qu'au 48 boulevard de la République (en bleu sur le plan) et en face d'une station-service située de l'autre côté du boulevard de la République (en jaune sur le plan). Caractéristiques de la brasserie : - Nb étages : RDC et R+1

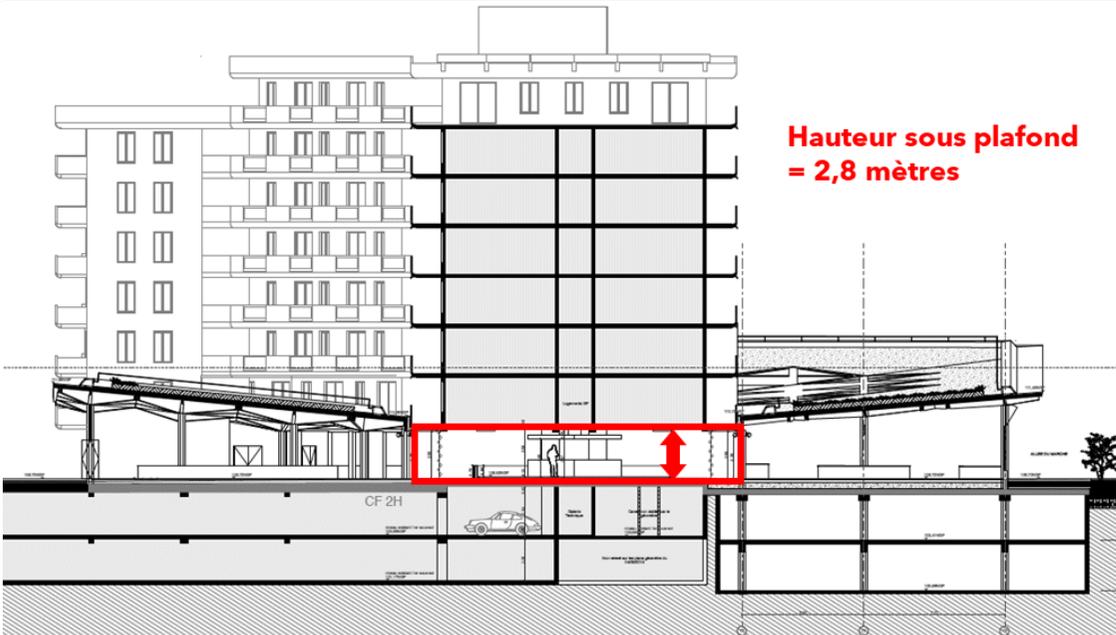
Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur : 117,53 NGF (correspondant à environ 11,3 mètres de haut vis-à-vis du terrain naturel) : elle sera plus haute que les anciens bâtiments d'environ 3 mètres. [SM1] - SDP : 214 m² 

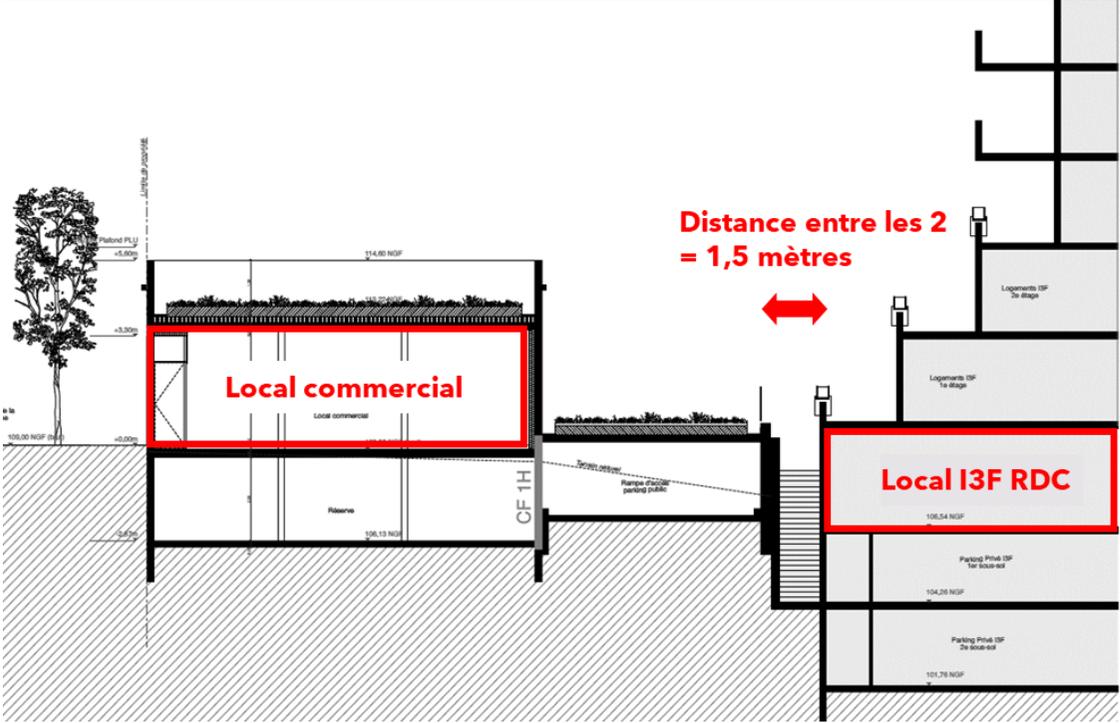
Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<p>Vis-à-vis du tissu urbain environnant, les vulnérabilités détectées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Vis-à-vis de la station-service</u> : sans objet compte-tenu des caractéristiques de cet équipement - <u>Vis-à-vis du 5 rue Joséphine (105,5 NGF)</u> : sans objet car la brasserie est entièrement cachée par les bâtiments du 7 rue Joséphine. Elle ne présente donc aucune vulnérabilité en termes d'ensoleillement, de vues, de confort auditif et olfactif des habitants (vents dominants sud-ouest). - <u>Vis-à-vis du 7 rue Joséphine (106,5 NGF)</u> : <ul style="list-style-type: none"> - En termes d'ensoleillement : la brasserie sera plus haute (d'environ 3 mètres) que les bâtiments précédents (démolis), ce qui pourrait laisser penser que la vue et la luminosité du 2^{ème} étage est impacté. En réalité, la brasserie est située au Nord du bâtiment, l'impact sur l'ensoleillement des logements est donc minime. - En termes de vues : perte d'une vue sur environ 300 m² de jardins privés (bâtiments précédents démolis). En contrepartie, le projet apporte de nouvelles vues, plus agréables pour le propriétaire du 7 rue Joséphine (et plus largement, pour l'ensemble des riverains) : <ul style="list-style-type: none"> o Sur les toitures végétales très qualitatives du marché (2000 m²) o Sur la place du marché (900 m²) et son arbre majeur, o Sur l'alignement de tilleuls du boulevard (réimplantation de 2 tilleuls manquants sur le boulevard) o Sur l'allée paysagère située entre le 7 rue Joséphine et le marché, qui va connaître un traitement paysager (aujourd'hui inexistant) - En termes de confort auditif et olfactif : pas de vulnérabilité détectée, notamment en raison de la nature technique de la toiture terrasse, qui ne sera pas ouverte au public - <u>Vis-à-vis du 48 boulevard de la République (107 NGF)</u> : <ul style="list-style-type: none"> - En termes d'ensoleillement : sans objet en ce qui concerne la façade Ouest mitoyenne à la brasserie car le mur est aveugle ; ainsi que pour la façade Sud car l'ensoleillement en fin de journée est déjà amoindri par les logements I3F. - En termes de vues : <ul style="list-style-type: none"> o Perte d'une vue sur environ 300 m² de jardins privés (bâtiments précédents démolis) o Pas de gêne visuelle occasionnée par la brasserie (mur pignon ouest soigné en béton blanc) - <u>Vis-à-vis des logements I3F</u> : sans objet compte-tenu de la distance avec la brasserie. - <u>Vis-à-vis du marché</u> : sans objet au regard de la similarité / complémentarité de leurs activités. Par ailleurs, le marché n'ayant lieu que 2 demi-journées par semaine, la brasserie permet d'animer le site hors de ces créneaux. - <u>Pour tous</u> :

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<ul style="list-style-type: none"> ○ La brasserie donnera sur le domaine public (rue et place du marché), et non sur le domaine privé, ne présentant pas d'inconvénient pour les riverains ○ La toiture-terrasse de la brasserie aura une vocation uniquement technique : elle n'induera pas de gêne sonore (que pourrait impliquer l'ouverture au public) ○ La toiture-terrasse de la brasserie ne générera pas de gêne que l'on pourrait qualifier de « visuelle » : en effet, les architectes du projet ont soigné les finitions de la toiture (acrotères pleins) afin que les particuliers n'aient pas de vues sur les ouvrages techniques (type VMC restaurant) <p>Voir annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 4 - Elévations et coupes brasserie
	<p>2/ Permettre de porter la hauteur maximale des locaux commerciaux du secteur UAc correspondant à l'aile du marché des Avelines située entre la brasserie et le local commercial à +7,5m depuis le niveau du sol naturel avant travaux, en conformité au plan du rez-de-chaussée/ contraintes TN du dossier PRO / arch05 /indice 0- du Marché des Avelines</p>	<p>La commune de Saint-Cloud a pour particularité d'être caractérisée par de forts enjeux de topographie ayant profondément impacté l'occupation des sols. La topographie du territoire est marquée par la présence de la Seine, qui a dessiné un coteau à forte dénivellation jusqu'à la voie ferrée du tramway. Les altitudes sur le territoire se caractérisent donc par une grande variabilité.</p> <p>L'îlot des Avelines n'échappe pas à cette contrainte topographique : le site est en forte pente entre le boulevard de la République et le marché (dénivelé de près de 2,30 mètres entre les deux extrémités du site).</p> <p>Le projet architectural a pour objectif de « faire oublier la topographie » en évitant toute rupture dans le cheminement des usagers, en donnant accès au marché par une légère pente qui permette de descendre en douceur 1,50 m de dénivelé pour rejoindre le niveau de la dalle sous le bâtiment de logement existant. La toiture de la halle du marché est donc en pente, suivant le dénivelé du terrain naturel.</p> <p>Compte tenu du projet visant à lisser cette topographie descendante, le delta entre la hauteur du futur marché et de l'ancien marché varie entre 1,20 et 3,60 mètres.</p> <p>La hauteur de l'ancien marché portait jusqu'à 4,5 mètres depuis le terrain naturel (y compris l'acrotère d'1m) ; tandis que la hauteur prévue pour la future aile du marché situé entre la brasserie et le local commercial (repère 2 du plan, correspondant à la modification n°2) ira jusqu'à 7,5 mètres depuis le sol naturel avant travaux (angle Nord-Ouest).</p> <p>La hauteur maximale permise est portée à 7,5 mètres afin d'être conforme avec la hauteur maximale de la halle du marché (angle Nord-Ouest, signifié par un triangle sur l'annexe 5).</p> <p>Les R+1 et R+2 des logements I3F situés à l'angle Nord-Ouest/nord-est sont les seuls éléments du site présentant une vulnérabilité à cette modification, en ce qu'ils perdront légèrement en luminosité (seul endroit où la hauteur de la halle atteindra 7,5 mètres). Dans l'ensemble, la nouvelle toiture sera plus haute que la précédente.</p>

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<p>Cette vulnérabilité reste relative, le projet venant améliorer l'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit en effet d'un dépassement ponctuel, puisqu'elle ne touche que les logements <u>nNord-oOrestest</u>. Le point le plus bas du projet est par ailleurs plus bas que l'ancienne halle de marché : la luminosité sera plus importante que précédemment pour les logements au <u>sSud</u> - L'inclinaison ne se fait pas en décrochage mais sera progressive (10% inclinaison), maximisant l'ensoleillement des logements - Les locataires des logements I3F auront une vue sur une toiture végétalisée écologique très qualitative, en remplacement de l'ancienne vue sur la toiture désaffectée du marché des années 70 <p>Voir annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 5 - Contraintes Terrain Naturel - Annexe 7 - Annexe 8
<p>Art. UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p>	<p>3/ Permettre de modifier le pourcentage des vides par rapport aux pleins pour la clôture (mur bahut) de l'entrée de logement I3F sur le Boulevard de la République (de 80% minimum à 70% minimum), ainsi que d'abandonner la préconisation de double clôture de haies végétales</p>	<p>Cette modification vise la clôture bordant l'extrémité <u>nNord</u> de la parcelle sur le <u>bB</u> Boulevard de la République sur 4 mètres linéaires. Cette clôture borde une servitude de passage accordée par I3F à la Ville afin de donner accès au jardin des Avelines situé au fond de la parcelle.</p> <p>La vulnérabilité de la zone impactée par cette modification est inexistante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet se conforme à l'article UA 13 du PLU actuel qui indique que : <i>« dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. Dans la zone UAc, seule la prescription suivante est applicable : la superficie des toitures en terrasse non occupée par des locaux techniques doit être traitée en espaces verts »</i>. <p>Ainsi, bien que le PLU ne soit pas prescriptif concernant la plantation d'arbres en zone UAc, le projet vient épaissir la masse arborée située derrière la clôture, comme le montrent les deux images avant / après ci-dessous. La clôture n'étant pas implantée devant une emprise nue mais devant une emprise plantée (que l'on vient épaissir de surcroît), cela n'induit pas de transparence pouvant réduire l'intimité ou l'esthétique de cet endroit. (cf. annexe 3)</p>

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		 <p data-bbox="929 686 1220 965"> — Clôture ○ Arbres abattus ○ Arbres conservés ● Arbres et arbrisseaux ajoutés </p> <ul data-bbox="788 1013 2132 1244" style="list-style-type: none"> - Par ailleurs, la clôture ne borde pas un bâtiment d'habitation : elle est implantée entre le 36 boulevard de la République (bâtiment d'habitation) et l'accès piéton et la rampe d'accès vers le parking souterrain. La modification ne vient donc pas induire de transparence pouvant porter atteinte à l'intimité, puisqu'il s'agit d'une servitude d'accès public. - Elle n'est pas située dans la continuité d'un alignement de clôtures du boulevard - Enfin, les gardes corps choisis sont identiques à ceux déjà implantés dans l'ilot, pour préserver l'harmonie de la zone (cf. annexe 6) <p data-bbox="788 1276 952 1300">Voir annexes :</p> <ul data-bbox="788 1332 1792 1388" style="list-style-type: none"> - Annexe 3 - PC04_Notice paysagère - Annexe 6 - ARCH17_ST CLOUD_PRO_Nomenclatures et carnet de details des serrureries

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
	<p>4/ Permettre de modifier la hauteur maximale de clôture, avec un seuil maximal de 2,40m pour les grilles (réf. SO3 du dossier PRO / arch17 / indice 0- du projet Marché des Avelines)</p>	<p>L'objectif de cette augmentation de la hauteur est d'éviter que les clôtures puissent être escaladées.</p> <p>Le site existant ne présente pas de vulnérabilité par rapport à cette modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur autorisée pour les clôtures n'est augmentée que de 30 centimètres - Les clôtures ne gêneront pas les logements car elles ne dépasseront pas les murs de ces derniers (les murs pignon entre les parcelles étant très hauts)
	<p>5/ Permettre de réduire la hauteur minimale sous plafond dans les locaux commerciaux à 2,8m sur le secteur UAc</p>	<div style="text-align: right; color: red; font-weight: bold;"> <p>Hauteur sous plafond = 2,8 mètres</p> </div>  <p>Le projet de requalification du marché s'est basé sur les contraintes de l'existant, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur sous-plafond du RDC du bâtiment I3F = 2,80 mètres - Impossibilité de descendre la dalle en raison du parking souterrain <p>Par ailleurs, le marché était déjà implanté en rez-de-chaussée du bâtiment I3F et le projet devait s'inscrire dans la continuité de cette implantation (prérequis du concours architecte).</p>

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<p>Le projet vient améliorer le confort et optimiser l'ensoleillement de cette zone grâce aux ouvertures et à l'inclinaison de la toiture.</p> <p>Aucune vulnérabilité particulière de l'existant n'a donc été détectée par notre analyse.</p> <p>Voir annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 7 - Annexe 8
<p>Art. UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p>	<p>6/ Permettre de réduire à 1,5m la distance entre le local commercial et le bâtiment d'habitation</p>	 <p>The diagram is a cross-section of a building complex. On the left, a 'Local commercial' is shown with a red border. To its right, a 'Local I3F RDC' is also shown with a red border. A red double-headed arrow between them is labeled 'Distance entre les 2 = 1,5 mètres'. The diagram shows various levels: 'Niveau PLU +5,000', '+3,300', '+0,000', and '-0,500'. Other labels include 'Logements I3F 2e étage', 'Logements I3F 1er étage', 'Parking Privé I3F 1er sous-sol', and 'Parking Privé I3F 2e sous-sol'. A 'rampe d'accès parking public' is also indicated. The ground level is marked 'Surface'.</p> <p>Cette modification résulte de l'obligation de considérer la rampe d'accès au parking en tant que construction, en raison de la couverture de cette dernière d'une toiture végétalisée.</p>

Article concerné	Justification des modifications	Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU
		<p>Le site existant n'est pas vulnérable à cette modification, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part, car le projet vient améliorer la vue des habitants des logements I3F, d'une vue sur une rampe d'accès nue à une vue sur une toiture végétalisée - D'autre part, le local I3F situé en RDC est un local de stockage dont la surface est totalement aveugle en cet endroit (ancienne crèche déplacée à un autre endroit de la ville) - Enfin, le passage dans cet espace ne requiert pas plus de 1,5 mètres de large au regard de ses usages (transit piéton d'évacuation du parking uniquement). Le passage piéton est même légèrement élargi. <p>Voir annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 7 - Annexe 8

3. MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU : DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le site existant présentant des vulnérabilités très minimes vis-à-vis de la modification simplifiée du PLU envisagée, celle-ci est sans incidence sur l'environnement et la santé humaine.

4. ANNEXES

Annexe 1 – PC04_Notice architecturale

Annexe 2 – PC04_Note gestion des EP

Annexe 3 – PC04_Notice paysagère

Annexe 4 – Elevations et coupes brasserie

Annexe 5 – Contraintes terrain naturel

Annexe 6 – ARCH17_ST CLOUD_PRO_Nomenclatures et carnet de détails des serrureries

Annexe 7 – ST CLOUD_PC 01 à 08_Dossier des Pièces Graphiques

Annexe 8 – ST CLOUD_PC 39-40_Dossier des Pièces Graphiques