

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

DATE	OBJET
07.12.2015	Approbation du PLU – Délibération du Conseil Municipal de Garches
18.05.2020	Mise à jour n° 1 – Arrêté de l'EPT « POLD »
30.06.2020	Modification n° 1 – Délibération de l'EPT « POLD »
15.02.2022	Modification simplifiée n° 2 – Délibération de l'EPT « POLD »
23.09.2025	Modification n° 3 - Délibération de l'EPT « POLD »

SOMMAIRE

I – GARCHES À L’HORIZON 2025

3

II – LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE :

4-14

- d'aménagement, lutte contre l'étalement urbain et protection du cadre de vie 4-6
- de logement et activités 7-9
- d'environnement, de développement durable et de paysage 10-12
- de transports et déplacements urbains 13-14

III – LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

15-16

- Analyse sur la production théorique de logements neufs à prévoir dans le PLU 15
- Objectifs sur la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain 16

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme (L. n° 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 19-1-5°, en vigueur le 12 janv. 2011) Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 139-1-3°) « de paysage, » de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 139-1-3°) « chiffrés » de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

I – GARCHES A L'HORIZON 2025

Le PADD décline les intentions et les politiques urbaines retenues par la municipalité dans une perspective de développement durable et dans le cadre de la démarche de l'Agenda 21 déjà engagée par la Ville. Il constitue le projet de notre territoire communal pour les années à venir. Aussi, il se doit d'être compatible avec les souhaits exprimés par les habitants sur le devenir de leur commune.

Une exigence forte a donc déterminé l'ensemble de ce document : la préservation d'un cadre de vie apprécié de tous.

Rappelons que le diagnostic dressé au titre premier du rapport de présentation a, notamment, montré la nécessité :

- d'obtenir une population de 18.500 habitants environ,
- de développer l'offre de logements, y compris sociaux, au rythme de 70 à 80 logements neufs par an,
- de dynamiser l'activité économique locale, notamment les commerces,
- de protéger l'environnement et sa biodiversité,
- d'améliorer l'offre de transports en privilégiant les modes de déplacements « propres ».

Le PADD a également intégré une dimension intercommunale en termes d'orientations de développement, notamment en ce qui concerne l'économie, l'habitat, les déplacements et la préservation de l'environnement à l'échelle de la CA « Cœur de Seine » et du SCOT « Coteaux/Val de Seine ».

Par une délibération en date du 29 septembre 2014, le Conseil municipal a débattu sur les orientations d'aménagement et de développement durable.

II – LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES ET ARRÊTÉES PAR LE PADD

➤ AMENAGEMENT, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET PROTECTION DU CADRE DE VIE :

⇒ OBJECTIFS :

- Maintien de l'identité urbaine de Garches avec une population autour de 18.500 habitants,
- Évolution maîtrisée de l'habitat,
- Règles d'urbanisme simplifiées.

⇒ ORIENTATIONS :

- Renforcer l'identité urbaine de Garches en préservant son cadre de vie,
- Simplifier l'acte de construire par des règles d'urbanisme pertinentes et efficaces,
- Préparer l'intégration du PLU dans l'agglomération du Grand Paris.

⇒ ACTIONS :

• *Préserver l'identité locale à l'échelle supra-communale :*

- Maintenir un équilibre entre le développement urbain dans une gestion économe des sols et la préservation des espaces naturels et forestiers.
- Conserver une commune à taille humaine en limitant l'impact des constructions.
- Préserver le cadre des Coteaux/Val de Seine dont Garches fait partie en s'appuyant sur le SCOT.
- Tenir compte des règlements des PLU en vigueur dans les communes voisines et tendre à rapprocher les règles pour une meilleure cohérence urbaine à l'échelle intercommunale

• *Organiser la diversité des fonctions urbaines entre les quartiers :*

- Créer 3 zones urbaines d'habitat et d'activités au PLU en tenant compte de la densité des quartiers et de la destination principale des sols :
 - Zone UA pour le tissu dense (centre-ville, gare, Petit-Garches),
 - Zone UB pour le tissu moyennement dense (grandes résidences et équipements)
 - Zone UE pour le tissu faiblement dense (pavillonnaire et petits collectifs)

• *Maîtriser le développement urbain contre une sur-densification du territoire :*

- Contrôler la constructibilité en réglementant la hauteur, l'aspect et l'implantation des constructions en se référant au cadre bâti existant,
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement en sollicitant comme actuellement l'avis de la Commission extra-municipale sur les demandes de permis de construire,
- Maintenir l'obligation de déposer un permis de démolir pour toute démolition totale ou partielle,
- Privilégier l'intégration des constructions neuves et des extensions dans le paysage des quartiers en tenant compte de leur perception à partir des constructions environnantes.

• *Renforcer les pôles d'attractivité par du logement et des services :*

- Autoriser la construction mixte de logements et d'activités lors des restructurations importantes sous forme d'éco-îlots (Verboise, îlots de l'Eglise et de la Poste, ancien bâtiment des Laboratoires Debat..) pour créer de nouveaux lieux d'échanges, de services et d'habitat,
- Préserver un bon niveau d'équipements et de services en procédant à leur modernisation et à leur optimisation dans les différents secteurs ou quartiers.

• *Valoriser les entrées de Ville dans une offre de logements et d'activités :*

- Permettre la construction de logements aux côtés de l'activité dans les entrées de ville : hôpital Raymond Poincaré, immeuble de bureaux 72-74 rue du Colonel de Rochebrune, secteur du carrefour Porte Jaune.

- **Optimiser les possibilités de construction par des règles simples et efficaces :**

- Eviter les termes trop techniques dans la définition des règles et renvois à des commentaires,
- Adapter les marges de constructibilité en préservant les fonds de parcelle en jardin,
- Supprimer les règles de prospect (rapport entre la distance et la hauteur des constructions) pour s'en tenir à une distance minimum entre les façades et les limites de terrain,
- Définir une réglementation normée et sans équivoque dans l'application des règles en éliminant les cas particuliers,
- Décrire dans le règlement les limitations et les interdits au droit de construire.

- **Encourager une architecture de qualité bien intégrée dans l'environnement :**

- Prévoir des constructions bien intégrées dans l'environnement pour remplacer des immeubles sans intérêt patrimonial (respect de la charte des couleurs à Garches),
- Répertorier les constructions et éléments à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur intérêt patrimonial pour Garches et en accord avec les propriétaires,
- Préserver les constructions ou éléments remarquables.



Résidence Les Maréchaux – Bd du Général de Gaulle



Maison dans l'avenue Foch



Immeuble Arboretum – Résidence privée



les Pommiers et les Cerisiers à la Verboise
Résidence sociale intermédiaire PLS

CARTE STRATEGIQUE EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN

-  **Zones denses**
-  **Zones moyennement denses**
-  **Zones faiblement denses**
-  **Zone vertes**



➤ **LOGEMENT ET ACTIVITES :**

⇒ **OBJECTIF :**

- Réalisation de logements neufs bien intégrés dans l'environnement,
- Maintien des zones de commerces, de services et d'équipements.

⇒ **ORIENTATION :**

- Développer un habitat mixte diversifié tout en renforçant les pôles d'attractivité et d'activités.

⇒ **ACTIONS :**

• ***Adapter la production de logements aux besoins de la population :***

- Entreprendre les actions ou les opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs en valorisant les pôles d'attractivité,
- Lutter contre l'insalubrité par un recensement des logements concernés et la mise en œuvre de règles pour inciter à leur réhabilitation.

• ***Développer une mixité sociale dans tous les quartiers***

- Faciliter une organisation du développement urbain dans les entrées de ville ou autour des corridors de déplacements en transports collectifs,
- Entreprendre des actions ou des opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
- Créer des pôles d'habitat et d'activités attractifs bien desservis par les transports en commun et les modes de déplacements doux,
- Relier plus fortement la place Saint-Louis à la place de la Poste en intervenant sur le traitement de l'espace public par l'extension d'espaces semi-piétonniers et de rencontre et par la reconstruction d'équipements publics en liaison avec un bâti rénové.

• ***Satisfaire les obligations légales en matière de création de logements sociaux :***

- Réserver ou exercer le droit de préemption de la commune à défaut d'accord amiable en cas de mise en vente pour l'acquisition du foncier nécessaire aux opérations de logements sociaux partout dans la commune où des opportunités se feront jour,
- Prévoir un taux de logements sociaux minimum dans les constructions neuves pour atteindre le seuil de 25 % fixé par la loi ALUR.

• ***Encourager la mobilité en proposant des parcours résidentiels :***

- Prévoir une offre de logements diversifiée et équilibrée par rapport aux besoins de la population garchoise entre logements en accession et sociaux,
- Respecter les exigences de l'Etat en réalisant au maximum 30% de PLS et 30% au minimum de PLAI dans la production de logements sociaux.

• ***Mobiliser des moyens pour le logement des jeunes familles, les seniors et les populations sensibles :***

- Développer des logements pour les seniors avec des services et des programmes pour les jeunes ménages en locatif social et à prix attractifs en cas de primo-accédants,
- Mobiliser les aides et les financements publics (ANAH, PACT ARIM) pour la transformation et l'équipement des logements pour les personnes en situation handicap ou à revenus modestes.

• ***Adapter les besoins en stationnement aux utilisateurs :***

- Limiter les règles de stationnement dans les programmes de construction de logements et lors des restructurations d'immeubles pour moins peser sur les coûts de travaux.

- **Développer le Très Haut Débit partout dans la commune :**
 - Prévoir dans les demandes de permis de construire le raccordement des logements neufs au réseau numérique.
- **Maintenir et renforcer les espaces de sports et de loisirs :**
 - Créer une zone affectée aux sports et aux loisirs dans le PLU.



Maisons sociales en PLA dans la rue des Croissants



Quartier commerçant de la gare



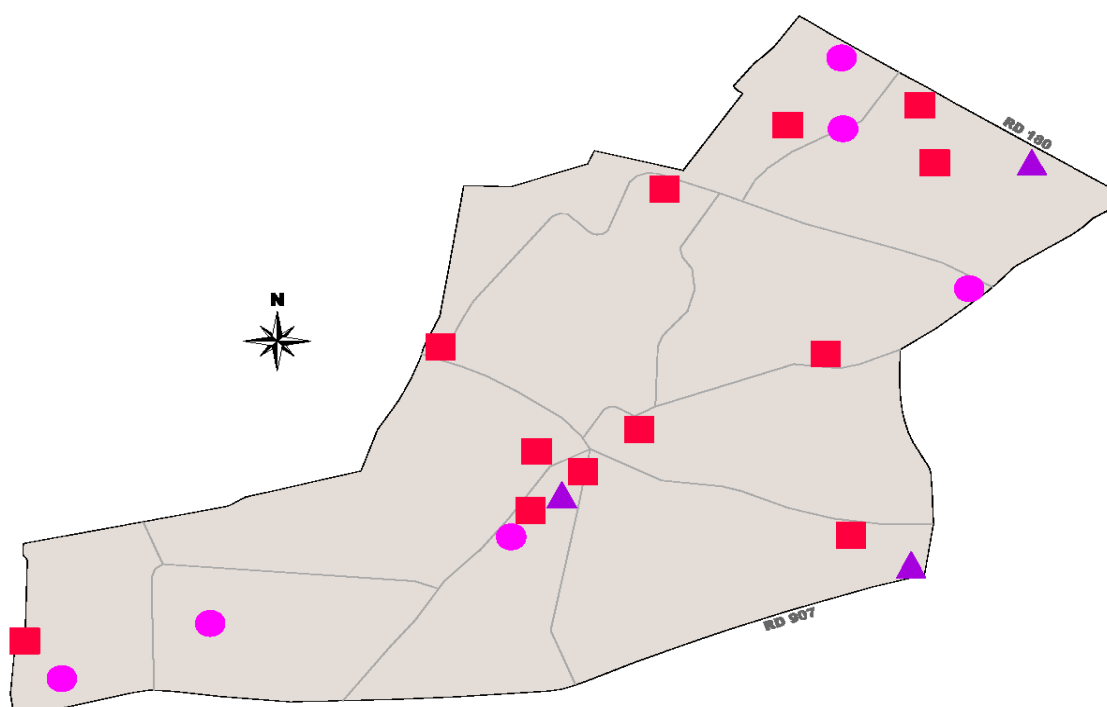
Entrée du Cottage Debat



École Pasteur B

PRODUCTION THEORIQUE DE LOGEMENTS NEUFS SUR UNE PERIODE DE 12ANS

- **A court terme** < 3 ans
- **A moyen terme** < 6 ans
- ▲ **A long terme** < 12 ans



➤ ENVIRONNEMENT, DEVELOPPEMENT DURABLE ET PAYSAGE :

⇒ OBJECTIFS :

- Soutien aux actions environnementales,
- Maintien d'une biodiversité locale,
- Préservation des paysages dans les quartiers.

⇒ ORIENTATIONS :

- Protéger l'environnement de Garches et ses paysages en valorisant le patrimoine bâti et naturel,
- Limiter l'empreinte écologique des constructions en préservant la biodiversité.

⇒ ACTIONS :

• ***Créer une concertation-participative tout au long des projets :***

- Encourager l'échange et le débat dès la définition des projets et pendant toute leur élaboration jusqu' à la demande du permis de construire.

• ***Développer la biodiversité comme une composante du patrimoine local :***

- Réaliser un guide de la biodiversité,
- Créer un critère biotope dans les terrains.

• ***Adapter les règles d'urbanisme aux besoins d'espaces-verts :***

- Créer un coefficient minimum d'espaces-verts dans les terrains lors d'une construction.

• ***Préserver les équilibres naturels dans l'acte de construire :***

- Prévoir une gestion des eaux claires et pluviales dans un traitement à la parcelle,
- Préserver la perméabilité des sols,
- Définir des mesures de protection sur les espaces sensibles notamment sur les arbres remarquables.

• ***Prendre en compte les principes du développement durable dans les projets :***

- Autoriser un dépassement limité des règles de retrait et de hauteur pour l'installation d'isolation extérieure dans les constructions existantes,
- Inscrire les projets structurants dans une démarche d'éco-îlot.
- Prévoir la mise en place du tri sélectif dans les constructions neuves,
- Améliorer la performance énergétique notamment dans les logements anciens,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre.

• ***Protéger, développer les espaces naturels et les paysages :***

- Préserver au maximum les grandes surfaces vertes publiques et privées dans la commune, mettre en valeur les transitions paysagères et les continuités énoncées dans la trame verte : hippodrome et Domaine National de Saint-Cloud, Forêt de Fausses-Reposes, Parc naturel et urbain, forêt de la Malmaison, Aqueduc de l'Avre.
- Identifier les sites naturels et bâtis remarquables en effectuant un inventaire qui figurera au PLU,
- Fixer un niveau de protection (interdiction de construire, de démolir, classement en espace protégé ...) qui garantira la conservation de ces sites sensibles ou patrimoniaux,
- Créer une zone naturelle N et inconstructible dans les grandes surfaces vertes couvrant la commune.
- Garantir des liaisons naturelles entre les parcelles.

- **Lutter contre les pollutions et les nuisances :**

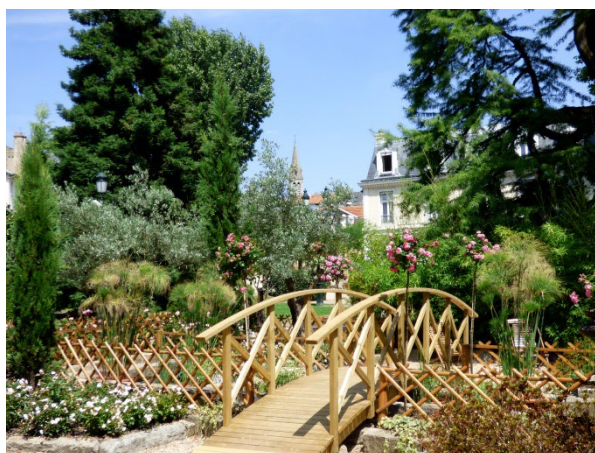
- Limiter l'exposition des constructions aux nuisances liées notamment aux grandes voies de circulation à cause du bruit en particulier.
- Interdire les activités polluantes et nuisibles pour l'environnement.



Crèche collective avec parements en bois
Grande rue – quartier du Petit Garches

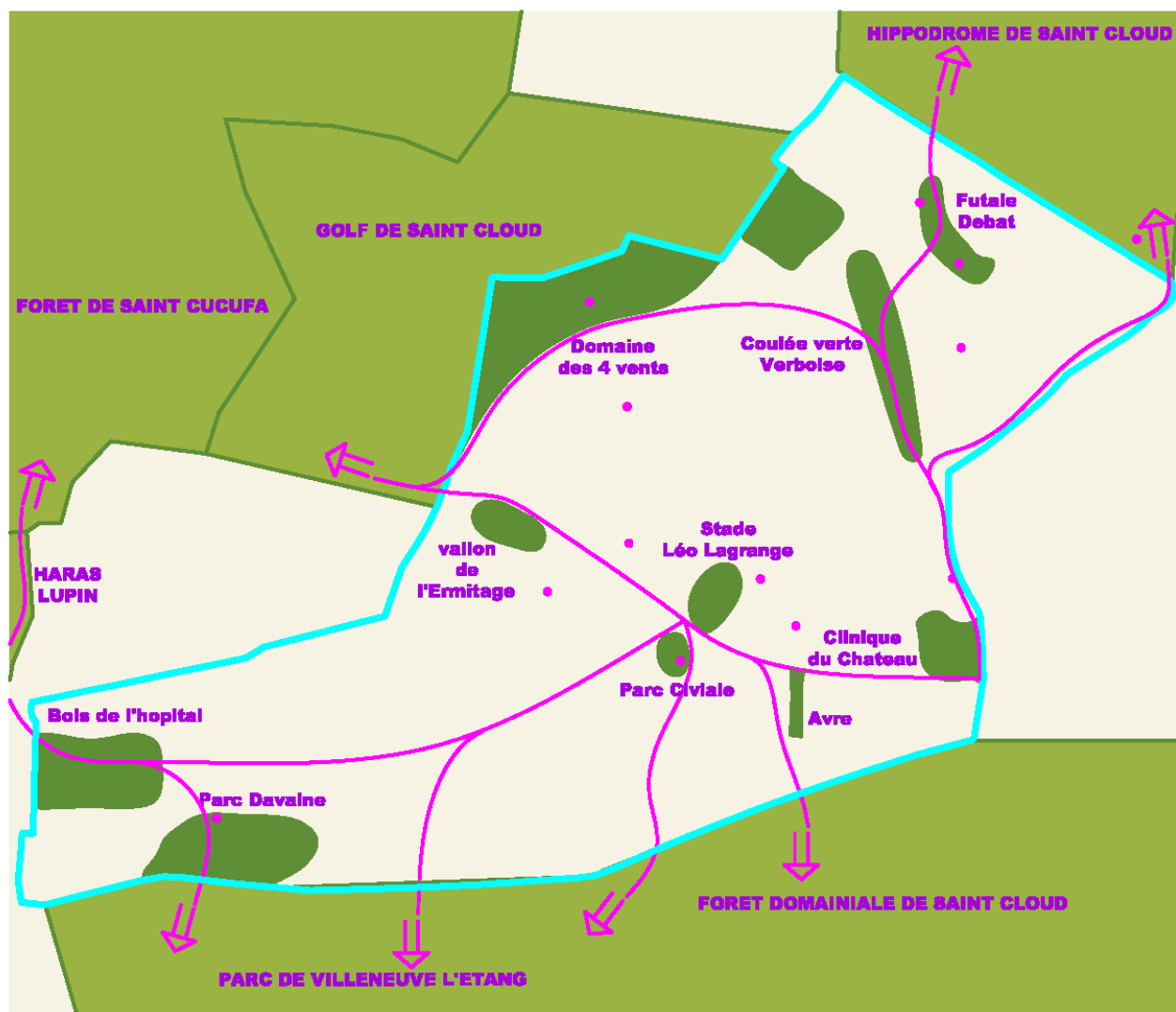


traitement sélectif du verre en apport volontaire



Fleurissement de la commune : 3 fleurs au concours régional

CARTE STRATEGIQUE EN MATIERE D'ESPACES VERTS



- **Circuits buissonniers à valoriser**
- ⇒ **Accès aux parcs et forêts**
- **Squares**
- **Zones vertes à Garches**
- **Zones vertes communes limitrophes**

➤ TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS URBAINS :

⇒ OBJECTIF :

- Mise en place de déplacements alternatifs

⇒ ORIENTATION :

- Créer et soutenir des modes de déplacement alternatifs à la voiture
- Adapter l'espace public aux personnes souffrant de handicap
- Rationaliser la demande de déplacement.

⇒ ACTIONS :

• **Réduire l'usage de la voiture dans les déplacements à Garches :**

- Créer des parkings relais voitures, vélos, deux roues motorisés, à proximité des pôles d'échanges intermodaux et des équipements publics,
- Adapter l'espace public à la pratique de la multi-modalité entre la marche à pied, les bus, le pédibus, le covoiturage, le vélo, Autolib',
- Aménager la voirie pour favoriser le ralentissement de la circulation et améliorer la sécurité de tous les déplacements,
- Prévoir des règles d'alignement du bâti le long de certaines voies pour des élargissements ponctuels notamment de trottoirs pour résoudre des points étroits et dangereux,
- Développer des trottoirs partagés piétons/vélos,
- Encourager l'usage du vélo et du vélo électrique bien adapté à Garches.

• **Créer l'intermodalité entre les différents modes de transport :**

- Créer une ligne de transport rapide entre la gare de Garches et le Pont de Saint-Cloud et la future gare du Grand Paris à Saint-Cloud.

• **Privilégier les déplacements doux dans la commune :**

- Créer un circuit alternatif à la voiture pour encourager les déplacements doux,
- Identifier et jalonner des itinéraires avec une priorité aux vélos en utilisant les voies existantes à faible circulation,
- Développer des espaces de rencontre et des liaisons piétonnes inter-quartiers,
- Obliger la création de locaux vélos facilement accessibles dans les immeubles neufs,
- Créer des stations Autolib' sur la commune dans les zones d'échanges entre moyens de transports.

• **Faciliter les déplacements pour tous**

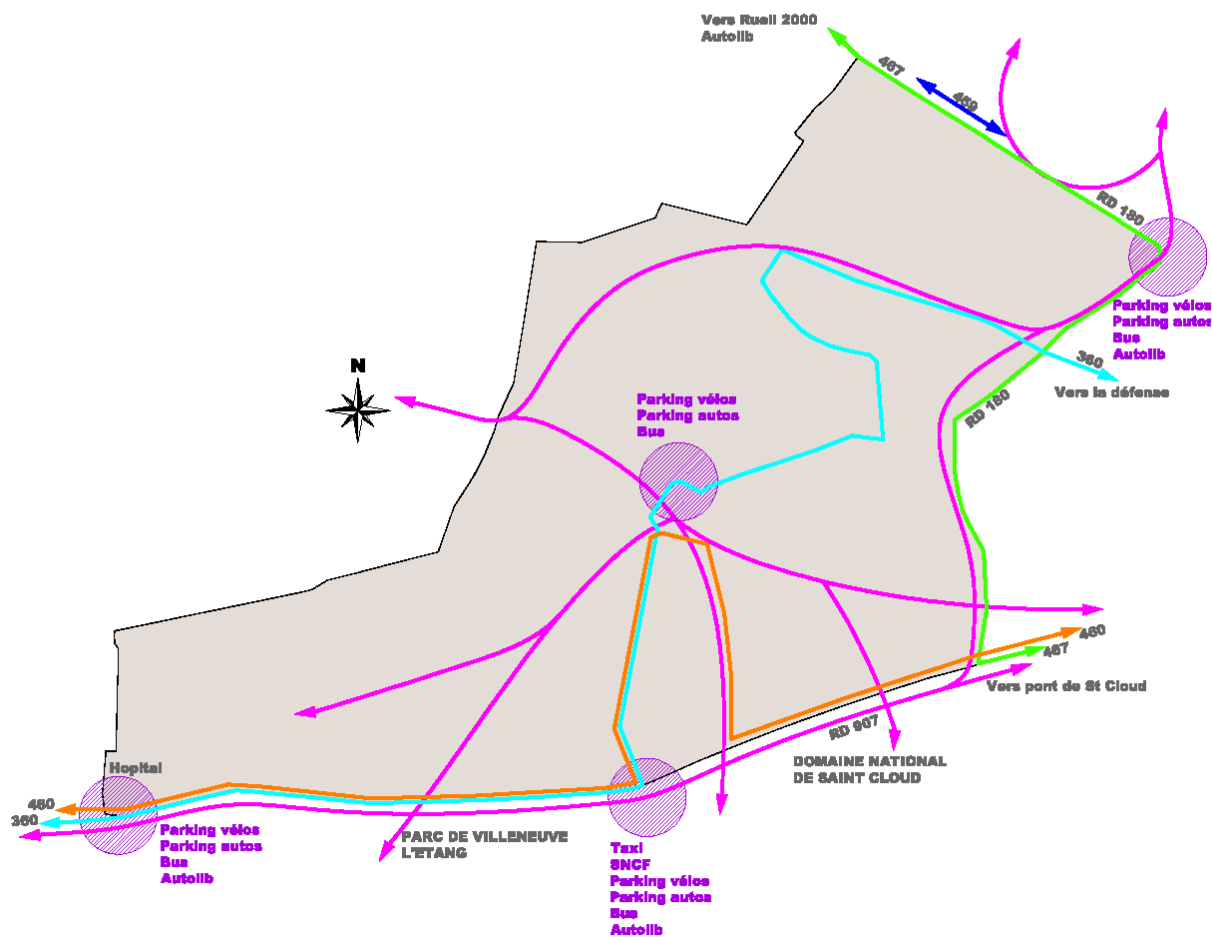
- Poursuivre la réalisation du plan de mise en accessibilité de l'espace public à Garches,
- Travailler sur les aménagements de voirie en coordination avec le Pôle et la Commission Handicap,
- Mettre en place les moyens nécessaires au développement de mobilités autonomes,
- Améliorer l'offre de transport pour les handicapés très dépendants.



Réaménagement du parking de la gare dans le cadre du SIVU « Garches - Marnes la Coquette » à Marnes la Coquette

CARTE STRATEGIQUE EN MATIERE DE TRANSPORT

- Vélos (itinéraires prioritaires aux vélos et vélos électriques)
- Principales lignes de bus structurantes
- Zones de multimodalité



III – LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

➤ ANALYSE SUR LA PRODUCTION THEORIQUE DE LOGEMENTS NEUFS A PREVOIR DANS LE PLU

La Ville est tenue, dans le cadre de son PLU :

- d'obtenir une population de 18.500 habitants environ,
- d'atteindre le seuil de 25 % fixé par la loi ALUR en 2025,
- de respecter 30 % au minimum de PLAI et 30 % au maximum de PLS,
- de créer 58 logements sociaux d'ici à 2016 selon les exigences de l'État.

Depuis la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement dite « Loi Duflot », notre commune est confrontée à de nouvelles exigences en matière de création de logements sociaux. Le taux est dorénavant fixé à 25 % contre 20 % dans la loi SRU qui lui était antérieure.

La Ville est d'ailleurs pénalisée depuis 2013 de 44.722 euros par an pour ne pas avoir atteint ce nouveau seuil qui oblige la réalisation de 172 logements sociaux supplémentaires d'ici à 2025. L'État a donc communiqué à la commune un nouvel objectif de production pour la période triennale 2014-2016 qui ne peut être inférieur au quart des logements sociaux manquant à Garches, soit 43 logements.

Le PLH étant encore exécutoire en 2014 et sa programmation supérieure au seuil minimum inscrit dans la loi, l'objectif du PLH de 30 logements sociaux à la fin de cette année est, par conséquent, admis avec au minimum 10 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS.

Pour les deux autres années à venir, le seuil minimum fixé par le législateur s'applique avec une répartition de 30 % au minimum de PLAI et au maximum de 30 % de PLS. Le nombre de logements sociaux à réaliser en 2015 et 2016 sera donc de 14 logements au moins pour chaque année. Au total de la période 2014-2016, la Ville devra, par conséquent, avoir créé 58 logements aidés.

Une délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2014 a adopté cette nouvelle production selon le calendrier et les conditions réclamés par l'État. Au-delà, il convient également d'inscrire cette offre et celle à venir dans le PLU en mobilisant les moyens pour y parvenir.

Les capacités foncières dans la commune montrent, selon le tableau joint dans le rapport de présentation qui est un prévisionnel sans engagement, une production de logements neufs de 1.029 logements sur une période de 9 ans.

La moyenne annuelle s'établit, par conséquent, à 114 logements neufs par an d'une manière théorique et confirme l'objectif de progression de la démographie à l'horizon 2025. Rappelons qu'il faut déjà 70 à 80 logements neufs par an pour maintenir la population à son stade actuel.

Pour ce qui concerne les logements sociaux, les prévisions permettent d'espérer la réalisation de 400 unités environ.

Dès lors, ce résultat viendrait compenser le déficit actuel de 172 logement sociaux à Garches en intégrant la part pour les logements neufs afin d'atteindre le taux de 25 % réclamé par le législateur en 2025.

Le PLU permet, par conséquent, une production potentielle de logements diversifiés dans la commune à l'horizon d'une décennie au moins en répondant aux exigences du législateur. Pour y parvenir, la Ville pourra être amenée à exprimer sa volonté en intervenant directement dans la maîtrise du foncier soit par elle-même, soit par l'intermédiaire d'un établissement foncier en usant de son droit de préemption, de déclaration d'utilité publique, d'emplacement réservé, de négociation amiable, qui apparaîtront les mieux appropriés à la réussite des opérations.

➤ OBJECTIFS SUR LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La production de logements neufs affichés dans le PLU nécessite de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de ces constructions.

Il convient, par conséquent, de recenser l'état des besoins en mesurant leur impact sur l'environnement comme l'exige l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme dans son troisième alinéa.

Il est, en effet, prévu que le PADD fixe les objectifs « chiffrés » de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les éléments justificatifs sont les suivants :

Plusieurs opérations neuves sont actuellement en cours de réalisation ou viennent de s'achever (aménagement du site Debat, Maison d'Accueil Spécialisée dans l'hôpital Poincaré, Résidence Bel Air). Il convient, par conséquent, d'exclure ce foncier déjà mobilisé dans le décompte des besoins futurs.

Il importe également de retenir la densité bâtie existante sur les parcelles encombrées par rapport aux projets envisagés afin d'en mesurer l'écart.

C'est donc cette conjugaison entre surface foncière et constructibilité qui permet de définir les capacités chiffrées à retenir dans la programmation à venir.

Si on retient la surface déjà bâtie et celle à construire, la densité est de 1,308. Elle doit être comparée aux densités existantes dans l'habitat collectif semi-dense et dense qui varie de 0,8 à 2 environ soit une moyenne de 1,40.

L'augmentation de la surface bâtie telle qu'évaluée dans cette programmation montre qu'elle viendra s'inscrire dans le tissu urbain sans causer de conséquence dans l'équilibre urbanistique de la commune.

L'objectif de réaliser des constructions neuves en intervenant sur la recomposition d'espaces déjà bâtis permet de limiter fortement l'impact des projets neufs dans l'environnement et de ne pas consommer abusivement des surfaces non bâties.

Il faut retenir que le territoire communal est urbanisé en quasi-totalité à l'exception de quelques espaces verts remarquables qui seront préservés en l'état et classés en zone N au PLU.

L'utilisation du foncier pour construire se limitera principalement à une reconstruction dans des zones déjà bâties ce qui aura un moindre impact dans l'environnement et le paysage des quartiers.

Les règles d'urbanisme s'attacheront à suivre le cadre dominant à la fois dans la forme et la hauteur des existants pour parvenir à la meilleure insertion possible des constructions neuves dans le site.

La valorisation des paysages s'en trouvera renforcée en étant combinée à une maîtrise de la densification.

Années	POS 1991 (révision)	POS 1998 (révision)	POS 2004 (modification)	POS 2006 (révision simplifiée)
ZONE N	1 ha 67	1 ha 95	6 ha 33	6 ha 33
ZONE U	267 ha 33	267 ha 05	262 ha 67	262 ha 67
TOTAL	269 ha	269 ha	269 ha	269 ha

La commune n'a pas de zone « UA » (à urbaniser). Il convient également de retenir que la zone N a été préservée au cours des différents documents d'urbanisme, voire étendue, et continuera de l'être dans le PLU.

L'hôpital Raymond Poincaré doit faire l'objet d'une profonde restructuration avec des zones mutables dans la décennie à venir sans qu'il soit possible, en l'état faiblement avancé du projet, de définir un programme en nombre de mètres carrés.