PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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 »

PRÉAMBULE

Art. L. 123-1-2 *(L. n° 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 19-1-5°, en vigueur le 12 janv. 2011)* **Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, *(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 139-1-2°)* **« notamment en matière de biodiversité », d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.**

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 139-1-2°) **Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers *(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 139-1-2°)* **« au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».**

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

****

HISTORIQUE

24 mai 1978 :	Arrêté préfectoral adoptant le Plan d'Occupation des Sols à Garches
6 décembre 1984 :	Révision du POS
8 février 1988 :	Modification du POS
17 avril 1991 :	Révision du POS
26 février 1998 :	Révision du POS
11 mai 2001 :	Modification partielle du POS
24 mai 2004 :	Modification partielle du POS
12 février 2007 :	Révision simplifiée du POS
12 décembre 2012 :	Modification simplifiée du POS
4 juillet 2013 :	Modification partielle du POS
7 décembre 2015 :	Approbation du PLU – Révision du POS en PLU
18 mai 2020 :	Arrêté de mise à jour du PLU
30 juin 2020 :	Approbation de la modification n° 1 du PLU
15 février 2022 :	Projet de modification simplifiée du PLU

SOMMAIRE

1ERE PARTIE – STRUCTURATION DU TERRITOIRE 6-31

1.1 – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 6-8
1.1.1 – Garches au cœur des Hauts-de-Seine 6
1.1.2 – Garches dans l'intercommunalité 7-8

1.2 – LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 8-19
1.2.1 – Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) 8-12
1.2.2 – Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 12-13
1.2.3 – Le Plan Climat de la Région Ile-de-France 14
1.2.4 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 14-15
1.2.5 – Le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine (SCOT) 16-17
1.2.6 – Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Cœur de Seine 17-18
1.2.7 – L'Agenda 21 à Garches 18-19

1.3 – L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL ET URBAIN 19-31
1.3.1 – Quelques vestiges archéologiques 19
1.3.2 – Des monuments historiques et sites classés 19-20
1.3.3 – Le bâti dans les quartiers 20-28
1.3.4 – Les couleurs dans la ville 28-31

2EME PARTIE – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 32-86

2.1 – DONNEES DETERMINANTES – LA BIODIVERSITE 32-63
2.1.1 – Garches, une commune ancienne 32-33
2.1.2 – Un fort taux de végétalisation 33
2.1.3 – Garches et son environnement géographique 34-36
2.1.4 – Garches, une commune inscrite dans les corridors écologiques 37-40
2.1.5 – Les indicateurs et zones de verdure à Garches 40-46
2.1.6 – La continuité écologique de l'arc boisé 46
2.1.7 – Les espaces verts publics 47-50
2.1.8 – Les espaces non ouverts au public et privés 51-55
2.1.9 – Les grandes copropriétés 55-56
2.1.10 – La nature dans le vert diffus 56-57
2.1.11 – Les arbres remarquables 58-59
2.1.12 – La structure du sous-sol 60-61
2.1.13 – Un climat océanique « dégradé » 61
2.1.14 – Les gaz à effet de serre 61-63

2.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES 63-75
2.2.1 – Les risques naturels 63-66
2.2.2 – Les risques technologiques 66-69
2.2.3 – La pollution et les nuisances 69-75

2.3 – GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS 75-87
2.3.1 – La gestion de l'eau 75-81
2.3.2 – L'assainissement 82
2.3.3 – La gestion des déchets 82-86

3EME PARTIE – ÉQUILIBRES SOCIAUX ET DEMOGRAPHIQUES 87-114

3.1 – ÉVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION 87-99
3.1.1 – Une commune de 18.500 habitants environ 87-88
3.1.2 – Naissance, fécondité, espérance de vie 88-94
3.1.3 – La constitution des familles 94-98
3.1.4 – Une représentation étrangère faible et bien intégrée 98
3.1.5 – Les non-sédentaires : une approche intercommunale 98-99

3.2 – LOGEMENT 99-111
3.2.1 – Un parc de résidences principales 99-101
3.2.2 – Un nombre de maisons et d'appartements en légère évolution 101-102

3.2.3 – Des logements plutôt grands 103
3.2.4 – Les logements s'agrandissent légèrement 103
3.2.5 – Une faiblesse dans l'offre de petits logements 104
3.2.6 – Des logements bien équipés 104-105
3.2.7 – L'équipement automobile des ménages 105
3.2.8 – Plus de propriétaires que de locataires 106-107
3.2.9 – Le logement aidé à Garches : un parc en croissance 107-108
3.2.10 – Des retards dans les projets liés aux contentieux de l'urbanisme 108
3.2.11 – L'évolution du nombre de logements sociaux 108-110
3.2.12 – Les besoins des populations spécifiques 110
3.2.13 – Les objectifs du PLH sur la période 2008-2014 110-111

3.3 – LES RESSOURCES 112-114
3.3.1 – Une population aisée à nuancer 112
3.3.2 – Les ménages fiscaux imposables 113
3.3.3 – Principalement des revenus salariés 113-114

4EME PARTIE – ACTIVITES ECONOMIQUES – EMPLOI – ÉQUIPEMENTS PUBLICS 115-134

4.1 – UNE ACTIVITE D'ENTREPRENEURS 115-118
4.1.1 – Un tissu économique de microentreprises 115
4.1.2 – Une activité dominante dans le commerce et les services 115-116
4.1.3 – Le secteur public : premier employeur dans la commune 117-118

4.2 – UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE 118-125
4.2.1 – Une baisse du nombre d'actifs et du taux d'activités 118
4.2.2 – Des créations d'entreprises à confirmer 118-120
4.2.3 – Un nombre global d'entreprises en baisse 120
4.2.4 – Un commerce comme moteur de l'activité locale 120-125

4.3 – UNE VILLE BIEN EQUIPEE 125-134
4.3.1 – Les équipements administratifs 125
4.3.2 – Les écoles publiques et privées 126-127
4.3.3 – Les équipements culturels et de loisirs 127
4.3.4 – Les équipements sportifs et socio-éducatifs 127-128
4.3.5 – Les équipements sanitaires et sociaux 128-129
4.3.6 – Les autres équipements 129-134

5EME PARTIE – MOBILITES ET DEPLACEMENTS 135-150

5.1 – L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS A GARCHES 135-137
5.1.1 – Le service bus 135
5.1.2 – Le service social de transport à la demande pour personnes spécifiques : L'Autre Bus 135
5.1.3 – Le service intra-muros : la navette 136
5.1.4 – Le service de taxi 136
5.1.5 – Le service ferroviaire 136-137
5.1.6 – Le service Autolib' 137

5.2 – L'OFFRE DE TRANSPORTS DANS CŒUR DE SEINE 137-139
5.2.1 – Une offre déséquilibrée entre communes 137
5.2.2 – Des axes structurants et intercommunaux 138-139
5.2.3 – Le projet du Grand Paris Express 139

5.3 – LA VOIRIE 140-150
5.3.1 – Les axes à grande circulation 140
5.3.2 – Les voies intra-muros 140-142
5.3.3 – Le vélo y compris le vélo électrique 142-144
5.3.4 – L'automobile à Garches 144
5.3.5 – La mise en accessibilité de l'espace public 145
5.3.6 – Les déplacements à pied 145-146
5.3.7 – Les itinéraires de promenade et randonnée 146-148
5.3.8 – Le covoiturage 149
5.3.9 – Le stationnement 149-150

6EME PARTIE – CONCERTATION PARTICIPATIVE 151-160

6.1 – LE CONCERTATION PARTICIPATIVE 151
6.2 – EXPOSITION SUR LES ENJEUX DU PLU 151
6.3 – DOCUMENTS MIS EN LIGNE SUR INTERNET 151-152
6.4 – LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT 152-154
6.5 – REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET L'ÉTAT 155-158
6.6 – REUNION PUBLIQUE AVEC LA POPULATION 158-160
6.7 – BILAN SUR LA CONCERTATION PUBLIQUE 160

7EME PARTIE – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS 161-312

7.1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT 161-172
7.1.1 – Le rappel du contexte urbain et environnemental 161-162
7.1.2 – La justification des choix 162-170
7.1.3 – Les orientations générales du PADD 170
7.1.4 – Les choix sur les OAP 170-172

7.2 – EXPOSE DES MOTIFS DANS LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES 172-289
7.2.1 – Le zonage du PLU et les évolutions par rapport au POS 172-182
7.2.2 – Les caractéristiques des zones du PLU 182-190
7.2.3 – La modification du PLU du 30 juin 2020 191-207
7.2.4 – Déclinaison et justification des règles d'urbanisme 207-219
7.2.5 – Les observation du projet de modification simplifiée du PLU 219-289

7.3 – JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES 290-296
7.3.1 – Les prescriptions réglementaires graphiques 290
7.3.2 – La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain 290-294
7.3.3 – La satisfaction des besoins en matière de production de logements 294-296
7.3.4 – L'analyse de la consommation d'espace 296

7.4 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR 297-307
7.4.1 – La protection des paysages, de l'environnement et la prise en compte du développement durable 297-299
7.4.2 – La préservation de l'urbanisme local dans l'environnement communautaire 299
7.4.3 – Les effets sur la qualité de l'air et les mesures pour limiter les pollutions et nuisances 299-300
7.4.4 – La prise en compte des risques 300-301
7.4.5 – Les effets sur l'économie 301-302
7.4.6 – Les effets sur la démographie 302-303
7.4.7 – Les effets sur les équipements 303-304
7.4.8 – Les effets ou incidences sur les déplacements urbains 304-306
7.4.9 – Les effets ou incidences sur le stationnement 306-307

7.5 – OBJECTIFS CHIFFRES DE PONDERATION DANS LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 308

7.6 – COMPTABILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAR RAPPORT AU SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF) 308-310

7.7 – COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAR RAPPORT AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLU) 310-311

7.8 – SUIVI DU PLU 311-312

1ère PARTIE – STRUCTURATION DU TERRITOIRE

1.1 – LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1.1 – GARCHES AU CŒUR DES HAUTS-DE-SEINE

Garches, commune des Hauts-de-Seine, est située à 16 kilomètres de Paris Porte Maillot et à 6,5 kilomètres de Paris Porte de Saint-Cloud.

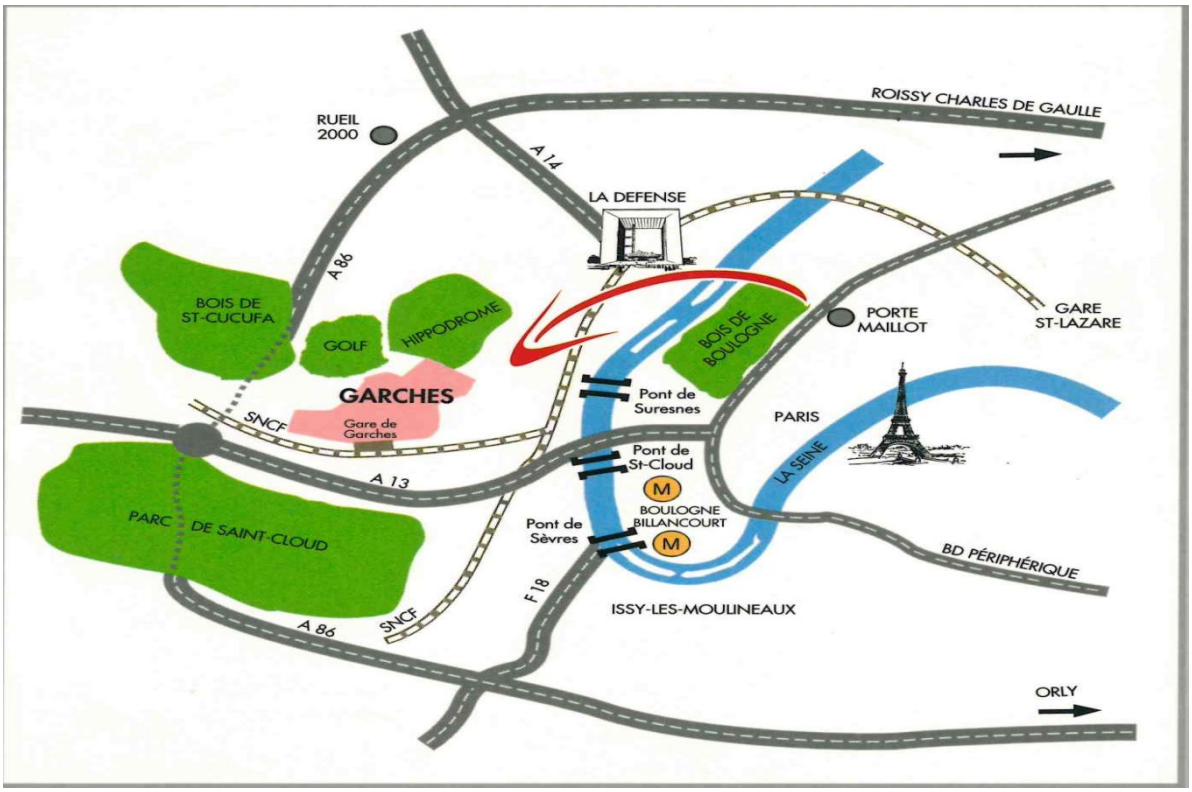
La ville est limitrophe des communes de Saint-Cloud à l'Est, de Vaucresson à l'Ouest, de Marnes la Coquette au Sud et de Rueil-Malmaison au Nord.

Avec une population de 18.211 habitants environ et une surface de 269 ha, la commune a une densité de population de 6.877 habitants par km². Elle est située à une altitude de 100 m pour son point le plus haut.

La ville est desservie par la ligne du Transilien Paris Saint-Lazare – Saint-Nom-la Bretèche. La gare se situe à l'extrémité Sud de la commune à 200 m environ du centre-ville.

La desserte routière est assurée par trois axes en périphérie de la commune constituée par les voies départementales RD 907 (boulevards Raymond Poincaré et Général de Gaulle) au Sud et RD 180 (rue de la Porte Jaune à l'Est et rues de Buzenval et Colonel de Rochebrune au Nord). La rue du 19 Janvier – voie communale – est également fortement utilisée comme un axe Est-Ouest traversant de liaison intercommunale.

La commune de Garches confère un cadre de vie de grande qualité par la présence de vastes espaces verts dans le territoire et en sa périphérie, notamment le domaine national de Saint-Cloud qui est le plus grand parc des Hauts-de-Seine.



Plan de situation

1.1.2 – GARCHES DANS L'INTERCOMMUNALITE

Garches fait partie de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » qui comprend Garches, Saint-Cloud et Vaucresson.

Statut : **Communauté d'Agglomération**
Nom : **Cœur de Seine**
Communes membres : **Garches – Saint-Cloud – Vaucresson**
Date de création : **31 décembre 2004**
Nombre d'habitants (2008) : **57.464**
Régime fiscal : **TPU révisée**
Président : **M. Éric BERDOATI – Maire de Saint-Cloud**
Siège social : **Hôtel de Ville – 13, place Charles de Gaulle – 92210 SAINT-CLOUD**
Tél. : **01.47.71.53.52**
Fax : **01.46.02.05.43**
Courriel : **coeurdeseine@saintcloud.fr**
Site : **www.coeurdeseine.fr**

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a été créée le 31 décembre 2004 et représente 57.464 habitants sur un territoire de 1.327 hectares.

Cœur de Seine est limitrophe des Communautés d'Agglomérations GPSO au Sud et Mont-Valérien au Nord. Elle est située également en bordure du Département des Yvelines à Vaucresson.

Au-delà des compétences obligatoires des communautés d'agglomération (développement économique, aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat et politique de la ville), Cœur de Seine exerce des compétences optionnelles dans les domaines de l'eau et des déchets (service délégué au SYCTOM pour le traitement via le SYELOM), l'emploi et le développement économique, les bouches d'incendie, certaines manifestations culturelles et sportives.

L'intérêt communautaire est défini par délibérations du Conseil communautaire. Il concerne les compétences déléguées qui sont les suivantes :

Au titre des compétences obligatoires,

1. **Développement économique et emploi**

- Les actions tendant à favoriser l'installation et le développement d'entreprises sur le territoire de Cœur de Seine – Pépinière d'entreprises (de 2005 à 2012),
- Les études qui ont pour objet de diagnostiquer l'état du commerce, l'artisanat et les services de proximité (19/12/2006),
- La mise en œuvre d'outils, d'instruments, de supports et de politiques de toutes natures visant à préserver et à développer les pôles d'activités sur le territoire de Cœur de Seine, existants ou à venir (19/12/2006),
- Les zones d'activités industrielles, ZAC commerciale, tertiaire, artisanale, touristique qui s'étendent sur le territoire d'au moins 2 communes de la communauté d'agglomération (19/12/2006),
- Les actions visant à promouvoir l'image de Cœur de Seine (19/12/2006),
- L'espace insertion de Saint-Cloud (12/02/2008).

2. **Aménagement de l'espace**

- L'objet du Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine concerne l'élaboration du SCOT. Les POS, PLU, autorisations d'urbanisme et l'exercice des droits de préemption restent de la compétence des communes.

3. **Équilibre social de l'habitat**

- Les actions de prévention routière (17/05/2005),
- La création d'un CLSPD (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance) (26/09/2002),
- Approbation du Programme Local de l'Habitat – PLH (12/2008),

- Acquisition d'un radar pour le contrôle de vitesse et mis à la disposition du commissariat de police (19/12/2006),
- Financements pour la création de logements sociaux depuis 2005,
- Création d'un CISPD (Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance) (09/12/2008).

Au titre des compétences optionnelles,

- L'assainissement,
- Les réseaux de lutte contre l'incendie (19/12/2006).
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Cartes stratégiques du bruit,
- Adhésion au SYELOM (Syndicat Mixte d'Élimination des Ordures Ménagères) pour la collecte sélective, le transport et la valorisation. Élimination des déchets d'équipements électriques et électroniques en fin de vie (19/12/2006),
- Création avec le SYELOM de mini-déchèteries (2009).

1.2 – LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » a affirmé le rôle d'intégration du SCOT en supprimant le lien juridique existant entre le PLU et les documents de rang supérieur au SCOT tel que le SDRIF.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » renforce le positionnement du SCOT dans la hiérarchie des normes.
Le nouvel article L.111-1.1 du Code de l'Urbanisme précise les documents avec lesquels le SCOT doit être compatible ainsi que ceux qu'il doit prendre en compte.

Aussi, il convient normalement de s'en remettre, exclusivement, à l'examen du SCOT dans l'élaboration d'un PLU pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes d'urbanisme supérieures.

Néanmoins, certaines normes continuent à s'imposer directement au PLU. Il s'agit en l'espèce du programme local de l'habitat et du plan de déplacement urbain.

Or, le SCOT « Coteaux/Val de Seine » antérieur à l'approbation du nouveau SDRIF devra, sans doute, faire l'objet d'une révision pour s'adapter aux nouvelles exigences du plan régional.

Il est donc essentiel de rappeler le rôle et les objectifs de chaque document supra-communal et d'en mesurer toute la portée par rapport au PLU de Garches.

1.2.1 – LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

En application des articles L.141-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Garches doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de Cœur de Seine et le Schéma de Cohérence Territoriale Coteaux/Val de Seine qui doit être lui-même compatible avec le SDRIF.

Il est donc important de définir la portée du SDRIF et ses effets dans l'élaboration du PLU.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui :

- Arrête une vision globale à long terme (25 ans), de l'Ile-de-France et de ses territoires,

- Affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local,

- Fixe des objectifs à la fois en termes d'aménagement de l'espace et d'évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire régional et de ses différentes parties,

- Définit, à ce titre, un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire dans toutes ses dimensions :

    - Habitat,
    - Transports,

- Développement économique,
- Préservation de l'environnement,
- Implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Il constitue également un projet d'ensemble pour les différents acteurs franciliens.

Historiquement, l'aménagement de la région parisienne a fait l'objet d'une volonté de planification depuis les années d'avant-guerre, quand l'extension chaotique des banlieues et le besoin de mettre en cohérence les multiples éléments du cadre de vie ont rendu évidente la nécessité d'un plan d'ensemble.

A diverses reprises, il a été jugé nécessaire de réviser le schéma directeur régional pour adapter la région capitale aux nouvelles exigences socio-économiques, aux nouveaux contextes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux évolutions du territoire et de la société :

- En 1965, pour loger tous les franciliens et faire face à la croissance galopante des Trentes Glorieuses,

- En 1976, pour s'adapter au choc pétrolier, limiter l'étalement urbain et répondre aux préoccupations environnementales qui se faisaient jour,

- En 1994, pour équilibrer le développement démographique et l'évolution de l'emploi.

Le SDRIF remplit ces missions grâce à sa position particulière dans le code de l'urbanisme car il est à la fois :

- Un document d'aménagement du territoire ; c'est-à-dire qu'il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs.

- Un document d'urbanisme prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

La dernière révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2012 par le Conseil d'État, sur le projet adopté par le Conseil régional le 18 octobre 2012.

Quelques chiffres clés sur le SDRIF « Ile-de-France 2030 » :

- Construction de 70.000 logements neufs par an (contre 40.000 en moyenne depuis 20 ans),

- 30 % de logements locatifs sociaux,

- Création de 28.000 emplois par an (contre 26.000 en moyenne depuis 20 ans),

- 2,5 % de croissance économique annuelle en moyenne d'ici à 2030,

- Plus de 400 hectares par an de terres agricoles préservées en plus par rapport au SDRIF de 1994,

- 2.300 hectares de parcs et jardins supplémentaires,

- 1.300 hectares urbanisables par an en 2030 (contre 1.750 hectares dans le SDRIF de 1994),

- 77 nouvelles gares et 240 km de nouvelles lignes de métro, tramway et RER.

D'après la carte de destination des sols du SDRIF, la commune de Garches est concernée par les éléments suivants :

- **En matière de développement urbain,**

Dans le périmètre du SCOT « Coteaux/Val de Seine », le SDRIF prévoit une production de 2.200 logements par an dont, par analogie, 200 logements par an dans Cœur de Seine pour un territoire de 56.000 habitants.

Rapporté à la population de la commune de Garches (18.118 habitants selon l'INSEE en 2011), la part de logements à créer sera au minimum de 64,70 logements par an.

La perspective de densification fixe une augmentation de 15 % dans un rayon de 1 km à partir d'une gare. Garches est donc concernée puisque la commune dispose d'une gare SNCF qu'elle partage avec la commune de Marnes-la-Coquette. La situation de cet équipement ferroviaire à l'extrémité Sud du territoire génère un rayon d'influence qui vient à couvrir quasiment toute la commune à l'exception du versant Nord au-delà de la rue du 19 Janvier.

L'objectif de production de logements neufs devra, par conséquent, apparaitre dans le PLU dans une perspective d'évolution de la population même de manière modérée.

Rappelons également que le SCOT « Coteaux/Val de Seine » prévoit une répartition de la densification différente entre la plaine (Val de Seine) et les Coteaux (dont Garches fait partie). Cette configuration semble d'ailleurs compatible par rapport au nouveau SDRIF car c'est bien à l'échelle du bassin qu'il importe, au final, d'apprécier les résultats d'une planification urbaine et au plus fort, lorsqu'il s'agit de documents supra-communaux par rapport au PLU.

- **En matière d'habitat,**

Le SDRIF fixe un objectif de 30 % de logements sociaux en stock à l'horizon 2030 et la création d'une autorité régulatrice du logement. Le nouvel Établissement Public Foncier Régional pourrait être appelée à intervenir sur la commune pour porter des acquisitions foncières utiles à la construction de logements aidés.

La Ville de Garches entend prendre en compte ces exigences dans son PLU. Elle pourra être amenée à mettre en œuvre un cadre partenarial avec l'EPF régional dans la maîtrise des terrains privés en exerçant, dans le cas de mise en vente, son droit de préemption urbain avec le concours de l'EPF régional.

- **En matière d'aménagement,**

Les cartes stratégiques jointes au dossier du SDRIF montrent l'objectif d'une densification du cœur des villes mais aussi une préservation de l'urbanisme locale dans ses composantes actuelles.

Pour Garches, les orientations d'aménagement ne révèlent pas de projets particuliers sur la commune et ne font pas non plus état d'enjeux majeurs en termes de développement. La Ville retiendra toutefois la nécessité de renforcer la constructibilité de la ville sur la ville en profitant d'une reconstruction dans les secteurs où le bâti existant, notamment de bureaux, est devenu obsolète et dont son maintien n'est plus adapté au développement économique de la commune.

La Ville profitera de ces opportunités (site Debat, terrain anciennement Rubinstein, parties de l'hôpital Raymond Poincaré) pour réfléchir à une mutation de cet environnement en privilégiant la production de logements.

- **En matière de développement économique et emploi,**

Le SDRIF s'appuie d'une part, sur un développement concentré sur le cœur de l'agglomération et d'autre part, oriente très fortement la dynamique de l'emploi vers l'Est francilien. Il fait aussi état du besoin de conserver et de développer un tissu économique à l'échelle du territoire et du bassin d'emplois.

Garches s'appuiera, dans son PLU, sur les activités existantes en profitant de l'attractivité des bas de Seine à Saint-Cloud dans le cadre de la Communauté d'Agglomération où se concentrent un tissu d'entreprises de premier plan.

La proximité et l'attractivité de la Défense sont aussi un atout pour Garches dans l'essor et le développement de sociétés locales qui interviennent en sous-traitance et en satellites de grands groupes.

Le tissu commercial est également important à Garches et méritera d'être soutenu notamment dans la mise en œuvre de moyens qui faciliteront sa modernisation et son essor. Il s'agit aussi d'une source d'emplois locaux. La création d'entreprises individuelles connait d'ailleurs un vrai succès dans le secteur et tout devra être prévu pour faciliter son développement notamment pour ce qui concerne les micro-entrepreneurs.

- **En matière de transports,**

Le SDRIF a été adopté en déclinant un développement des transports qui figure dans le PDUIF et confirme, à ce propos, la réduction de la place de la voiture et la volonté de limiter les pollutions atmosphériques.

La Ville intègrera dans son PLU des mesures qui favorisent le déplacement en transports collectifs. Des dispositions réglementaires allègeront les contraintes en matière de création de stationnement pour encourager la mobilité dans les déplacements propres. L'installation de bornes électriques, la réalisation de parkings pour les vélos seront généralisées dans l'espace public y compris dans les constructions collectives privées.

Le projet de réseau du Grand Paris verra, en principe, la création d'un pôle gare à Saint-Cloud ce qui nécessitera, à terme, d'améliorer les liaisons entre les gares notamment sur l'axe Garches/Saint-Cloud.

- **En matière de protection de l'environnement et la prise en compte du développement durable,**

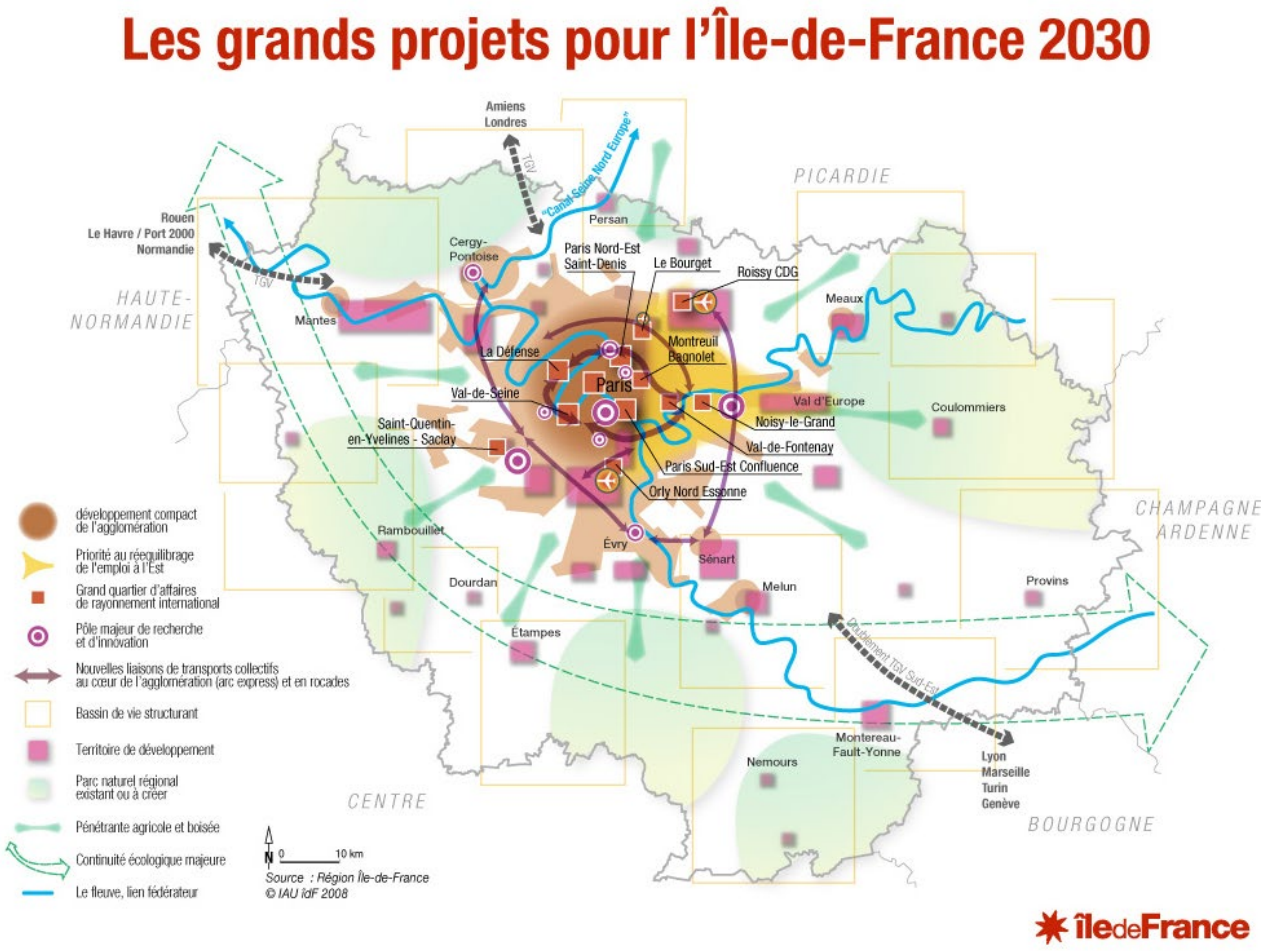
Le SDRIF préserve les grands espaces verts et de loisirs couvrant la commune. Il renforce le rôle majeur des trames vertes notamment dans la définition des corridors écologiques qui doivent figurer au PLU.

La Ville s'attachera à valoriser dans son document d'urbanisme l'importance de ces liaisons naturelles en y intégrant une trame bleue qui correspond au réseau hydrologique en sous-sol.

De nombreuses sources s'écoulent selon la pente des versants. Il sera important de les préserver car elles participent à l'alimentation naturelle des zones vertes en structurant les sols et en étant utiles au développement du biotope.

******

En conclusion, le PLU prend en compte les objectifs du SDRIF tels qu'ils ont été adoptés in fine par le Conseil régional le 18 octobre 2012 et du PDUIF adapté le 19 juin 2014.



1.2.2 – LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Par délibération n° CR 20-12, le Conseil régional d'Ile-de-France a arrêté le projet de révision du PDUIF par le conseil du STIF du 9 février 2011. La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a été invité à prendre connaissance du projet et à formuler un avis sur ce dossier.

Le plan de déplacements urbains est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Les mesures envisagées doivent permettre d'organiser le transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Mais ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport.

Le PDUIF retient huit objectifs énoncés dans la délibération arrêtant le projet :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs,
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.

La volonté du PDUIF est de rendre les transports collectifs plus attractifs, en augmentant l'offre de 25 % d'ici à 2020. La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a émis un avis défavorable au projet de PDUIF dans une délibération en date du 25 octobre 2012 en réclamant la prise en compte des mesures suivantes :

➢ **En ce qui concerne l'Autoroutes A13 et A86**

- Maîtriser les réseaux d'infrastructures routiers structurant notamment l'A13 en intégrant la construction d'un mur anti-bruit entre le pont de Vaucresson et le tunnel de Saint-Cloud afin de protéger les populations riveraines directement exposées aux pollutions et nuisances autoroutières,
- Dimensionner et mettre en sécurité le pont de l'A13 au regard des flux réels,
- Déplorer que la Région n'engage pas les investissements nécessaires en matière d'infrastructure routière sur les grands axes de circulation et refuse de soutenir activement des technologies en faveur de la voiture propre alors que 75 % des Franciliens sont obligés de prendre leur véhicule pour se rendre à leur travail faute de solutions alternatives notamment dans le développement d'un réseau de transports en commun,
- Développer une offre de transport en commun via le tunnel de l'A86 permettant de rejoindre l'aéroport d'Orly.

➢ **En ce qui concerne les transports collectifs plus attractifs**

- Développer l'offre du réseau ferré Transilien en augmentant le nombre de trains sur la ligne Paris Saint-Lazare/Saint-Nom-la-Bretèche et en réalisant les travaux de modernisation des infrastructures compte tenu du mauvais état des lignes qui sont à l'origine d'importants retards et perturbations sur le réseau,
- Réformer les zones de transports en modifiant leurs limites pour une meilleure cohérence territoriale (Cœur de Seine),
- Créer un véritable maillage par un réseau bus en développant les liaisons intercommunales en radial qui sont indispensables à la création d'interconnexion entre les différents modes de transports,
- Intégrer dans le PDUIF les itinéraires bus relevant des lignes structurantes qui doivent être intégralement financées par le STIF pour permettre aux collectivités de concentrer leurs efforts financiers sur des dessertes locales utiles à leur population,
- Inscrire un projet de transport bus pour desservir les territoires éloignés par rapport aux pôles gares dans la création du Grand Paris et de Paris Arc Express,
- Développer l'offre du tramway en augmentant le nombre de tramways sur la ligne T2,
- Développer l'offre de transports collectifs en déplaçant le terminus de la ligne de métro 10 au cœur de la Ville de Saint-Cloud (gare de Saint-Cloud),
- Mise en place des systèmes d'information synchronisés dans tous les transports collectifs,
- Revoir le projet VOGUEO décrit au PDUIF qui apparaît coûteux, inadapté et pour lequel la Communauté d'Agglomération n'entend pas participer financièrement.

➢ **En ce qui concerne le stationnement**

- Adapter les exigences normalisées du PDUIF à la réalité des besoins dans les villes conformément à leur PLU dans les constructions nouvelles notamment dans les cœurs de ville où les besoins de stationnement ne sont pas satisfaisants.

➢ **En ce qui concerne la mise en accessibilité de l'espace public et des transports collectifs**

- Assurer les aménagements de mise en accessibilité de l'espace public et des transports collectifs aux personnes handicapées notamment dans l'adaptation et la modernisation des trains et des bus.

➢ **En ce qui concerne le développement durable et la protection de l'environnement**

- Obtenir un soutien financier de la Région pour développer les modes de transport les moins polluants,
- Développer des bornes de recharge pour encourager l'utilisation de véhicules électriques.

Le projet de PDUIF a été soumis à enquête publique du 15 avril au 18 mai 2013. Le projet modifié a ensuite été soumis à l'avis de l'État. L'approbation définitive du PDUIF est intervenue le 19 juin 2014 lors d'un vote du Conseil régional d'Ile-de-France.

1.2.3 – LE PLAN CLIMAT DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le jeudi 24 juin 2011, la Région a adopté son Plan Climat visant à limiter les émissions de CO^2 émises par l'Ile-de-France et ainsi lutter contre le dérèglement climatique.

L'Ile-de-France émet chaque année 79 millions de tonnes équivalent CO^2. Depuis 2009, le Conseil régional a dressé différents diagnostics et scenarii d'évolution du climat (Livre Vert) et ainsi identifié des pistes d'actions.

Le Plan Climat Régional qui en découle s'articule autour de 3 axes principaux et se décline en 24 actions :

1. L'exemplarité pour avoir un effet d'entraînement à travers la gestion du patrimoine, les financements et la commande publique.

   Il s'agit notamment de renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des lycées, de mettre en œuvre un plan de déplacement de l'administration.

2. L'atténuation pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

   Des actions comme la création d'une SEM pour la réhabilitation thermique du logement collectif, le doublement du tonnage de marchandise transporté par voie d'eau, le développement du fret ferroviaire et l'analyse de l'activité touristique sont prévues.

3. L'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

La Région a prévu des actions en matière de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de gestion de l'eau, d'identification des risques sanitaires liés au dérèglement climatique.

La Communauté d'agglomération « Cœur de Seine » a considéré qu'il revenait au Syndicat Mixte des Coteaux Val de Seine de définir un plan climat territorial. Le PLU tient compte, toutefois, des orientations du plan régional, en limitant les pollutions atmosphériques, notamment de transport par une réduction de la voiture.

1.2.4 – LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le document cadre prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que des éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau.

Le SRCE s'inscrit dans la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2). L'objet est de créer une trame verte et bleue constituant un outil d'aménagement durable du territoire.

Les principaux objectifs énoncés de ce SRCE d'Ile-de-France sont :

- **Pour les continuités aquatiques et les milieux humides**

- Réhabiliter les annexes hydrauliques (bras morts, marais),
- Aménager les ouvrages hydrauliques pour décloisonner les cours d'eau,
- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau,
- Stopper la disparition des zones humides.

- **Pour les espaces agricoles**

- Ralentir le recul des terres agricoles,
- Limiter le recul des espaces prairiaux,
- Stopper la disparition des zones humides,
- Éviter la simplification des lisières entre cultures et boisements,
- Concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

- **Pour les espaces boisés**

- Favoriser le vieillissement des peuplements,
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers,
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et péri-urbain,
- Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, …).

- **Pour les espaces urbains**

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte et au contact des forêts péri-urbaines,
- Maintenir et restaurer des continuités écologiques,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Promouvoir la pratique de la gestion des espaces verts.

- **Pour les infrastructures de transport**

- Requalifier les infrastructures existantes permettant le franchissement de la faune,
- Prévoir les aménagements nécessaires,
- Poursuivre la gestion des annexes naturelles,
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires.

Le territoire de Cœur de Seine n'est pas clairement identifié à l'échelle des représentations cartographiques qui portent essentiellement sur la région Ile-de-France et aucune prescription particulière n'a été retenue sur nos trois communes.

Pour autant, elles sont intégrées dans ce plan d'une manière générale et notamment parce qu'elles sont concernées par les trames vertes et bleues.

La trame bleue prend naturellement en compte la Seine et le traitement de ses berges à Saint-Cloud.

La trame verte s'applique dans les continuités forestières et paysagères avec le Domaine de Saint-Cloud, les parcours buissonniers, le Parc Naturel et Urbain traversant Garches et Vaucresson jusqu'à Rueil-Malmaison.

Le Conseil général des Hauts-de-Seine qui a également été consulté sur ce projet de SRCE a formulé un avis favorable sous quelques réserves dont on retiendra, pour notre territoire, que *« le Domaine National de Saint-Cloud doit être compté dans son entièreté comme cœur de nature majeur associé à la forêt de Fausses-Reposes ».*

Par une délibération en date du 11 avril 2013, la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a également émis un avis favorable au projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) à condition que ce projet ne soit pas contraire aux aménagements dans Cœur de Seine et sous les réserves suivantes :

- D'une part, le Domaine National de Saint-Cloud doit être compté dans son entièreté comme cœur de nature majeur associé à la forêt de Fausses-Reposes,

- D'autre part, de préserver toutes solutions sur le traitement futur des quais de Seine dans la traversée de Saint-Cloud pour faciliter les déplacements urbains lors de la modernisation de la RD7.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par un arrêté du Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le SRCE, notamment dans la préservation des contraintes écologiques et des espaces sensibles. Il prévoit de créer des connexions naturelles, de garantir une perméabilité des clôtures, de réaliser des réservoirs de biodiversité, d'accroître les surfaces d'espaces verts, de lutter contre l'imperméabilisation des sols, de maintenir les mares, de conserver le réseau hydrologique souterrain, de préserver des surfaces de pleine terre, …

1.2.5 – LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES COTEAUX ET DU VAL DE SEINE (SCOT)

Le Syndicat Mixte a été créé le 8 août 1991 par arrêté préfectoral entre les six communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Saint-Cloud, Sèvres et Vanves, le département des Hauts-de-Seine et la Région Ile-de-France.

La création des communautés d'agglomération Arc-de-Seine (Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray), Val de Seine (Sèvres, Boulogne-Billancourt) en 2003 et Cœur de Seine (Garches, Saint-Cloud, Vaucresson) en 2004 devenues membres du Syndicat Mixte, et l'adhésion de la ville de Marnes la Coquette en 2005, a progressivement étendu son périmètre.

Pour s'adapter à l'extension et à la géographie de son territoire, le Syndicat Mixte du Val de seine a été rebaptisé Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Ouest, créée en 2010, est venue se substituer aux communautés d'agglomérations Val de Seine et Arc de Seine et regroupe, aujourd'hui, 11 communes. La communauté d'agglomération « Cœur de Seine » a regroupé les communes de Garches, Saint-Cloud et Vaucresson.

La Région Ile-de-France s'est retirée au 1er janvier 2010.

Le syndicat mixte a pour missions :

- **Aménagement de l'espace :**

- Modification ou révision du Schéma Directeur du Val de Seine (1996) et élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine (SCOT)
- Élaboration et approbation de schéma de secteur
- Suivi de l'application de ces documents d'urbanisme

- **Amélioration des déplacements :**

- Élaboration d'un Plan Local de Déplacements permettant de préciser le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- Réaliser les études, la programmation et le contrôle d'opérations d'investissement portant sur des aménagements, infrastructures ou équipements d'intérêt collectif, tels que le TCSP du Val de Seine ou le pôle d'échanges de Saint-Cloud

Les Coteaux/Le Val de Seine partage des problématiques communes à la première couronne de l'agglomération parisienne.

Le développement urbain est important avec l'arrivée de nouveaux habitants, la croissance des emplois et des entreprises qui profitent du potentiel foncier libéré par les anciennes emprises industrielles.

En contrepoint, la pression immobilière y est accrue, les réseaux de transports en commun sont moins performants de banlieue à banlieue que vers Paris.

Les échanges avec les territoires voisins des Coteaux et du Val de Seine sont nombreux : déplacements domicile-travail, relations des entreprises, flux de consommateurs, échanges de l'écosystème, flux d'information, …

Sur le plan économique, le territoire se positionne à l'interface entre le cône de l'innovation du Plateau de Saclay et le quartier central des affaires de la Défense.

Les six objectifs du SCOT des Coteaux et du Val de Seine :

- Garantir une croissance équilibrée du territoire, visant notamment à la mixité sociale
- Renforcer l'attractivité des Coteaux et du Val-de-Seine
- Offrir un cadre de vie harmonieux
- Protéger l'environnement, prévenir les risques naturels et technologiques et lutter contre les nuisances de toute nature
- Mettre en œuvre les principes du SCOT dans le respect des spécificités locales.

Les grandes lignes du SCOT sont les suivantes :

- **La qualité de vie, clé de l'identité et de l'attractivité du territoire, soumise à des risques de fragilisation :**

- Favoriser un renouvellement urbain respectueux des équilibres du territoire
- Maintenir une offre commerciale de proximité et diversifiée
- Adapter l'offre d'équipements aux évolutions démographiques.

- **Les moyens d'accès au territoire : déplacements et logements :**

- Trouver des solutions aux dysfonctionnements routiers
- Proposer une offre de transports en commun renforcée pour offrir une alternative solide à la voiture
- Mobiliser l'ensemble des leviers favorisant l'usage des transports en commun et les modes de déplacements concourant au développement durable du territoire
- Offrir des logements diversifiés favorisant la mixité sociale.

Garches fait partie des communes composant les Coteaux qui se distinguent par leur caractère très résidentiel alors que le tissu de la plaine est plus dense.

Le territoire communal est donc situé dans un secteur à potentiel mesuré. Le SCOT y préconise un développement urbain maîtrisé dans le respect du rapport actuel entre espaces bâtis et naturels.

Les perspectives d'aménagement visent, par conséquent, une évolution modérée de l'urbanisme dans un souci de préservation du poumon vert de la première couronne et des Coteaux qui en est l'illustration du point de vue environnemental.

Le SCOT Coteaux/Val de Seine devra être mis en comptabilité avec les objectifs du nouveau SDRIF mais aucune date de mise en révision n'a été définie à ce jour.

1.2.6 – LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE CŒUR DE SEINE

Le Programme Local de l'Habitat de Cœur de Seine a été adopté le 21 janvier 2009 pour la période allant de 2008 à 2013.

Il veille à préserver une mixité et une diversité sociale en proposant une offre de logements multiples qui porte l'effort sur les familles rencontrant les plus graves difficultés locatives et les jeunes entrant dans la vie active.

Le but de ce PLH est d'avoir réalisé au terme de la période :

- 640 logements neufs libres,
- 811 logements neufs sociaux,
- 299 logements sociaux en acquisition/amélioration,

soit un total de 1.750 logements.

Le PLH est avant tout l'expression d'une volonté communautaire de tout mettre en œuvre pour que les habitants vivent le mieux possible dans Cœur de Seine en disposant d'une offre de logements adaptés à leur attente.

L'objectif de 20 % de logements sociaux en 2020 sur l'ensemble des trois villes de Cœur de Seine semble donc tout à fait réaliste à partir de la situation actuelle :

- Vaucresson approche les 4 % en 2008 et souhaite poursuivre les efforts de ces dernières années pour viser un objectif de 10 % en 2013,

- Saint-Cloud dépasse les 14 % en 2008 et se propose de poursuivre la progression observée entre 2001 et 2008 pour atteindre plus de 18 % en 2013,

- Garches a dépassé le taux de 20 % (22,89 % en 2014) et souhaite atteindre 25 % dans les meilleurs délais.

Dans cette perspective, trois enjeux majeurs ont été mis en évidence :

1. Répondre aux besoins de logements et d'hébergements de tous les habitants,
2. Accroître l'offre de logements en intervenant sur le bâti existant,
3. Mettre en œuvre le PLH au quotidien.

Cinq grandes actions ont été retenues dans la mise en œuvre du PLH :

⇒ Action n° 1 : Création d'un observatoire permettant de suivre et d'animer la politique intercommunale de l'habitat

⇒ Action n° 2 : Accroître la production de logements neufs

⇒ Action n° 3 : Assurer une production de logements sociaux répondant aux besoins des populations

⇒ Action n° 4 : Accroître l'offre de logements en intervenant sur le bâti existant

⇒ Action n° 5 : Les besoins des populations spécifiques :

1. les personnes âgées
2. les personnes handicapées
3. les étudiants
4. les personnes en réinsertion sociale
5. les gens du voyage.

Dans l'attente d'un nouveau PLH commun aux 3 villes, l'actuel programme local de l'habitat reste en vigueur sur chaque territoire en obligeant le PLU de le prendre en compte dans la définition des mesures en faveur de l'habitat à Garches.

1.2.7 – L'AGENDA 21 A GARCHES

La Ville a élaboré son agenda 21 qui a été adopté à l'unanimité du Conseil municipal par une délibération en date du 4 juillet 2013. Cet agenda 21 ne constitue pas un document opposable aux tiers car il vise à fixer des perspectives locales en matière de protection de l'environnement et de développement durable.

Il constitue toutefois un cadre de référence qui mérite d'être pris en compte dans l'élaboration du PLU.

Cet agenda 21 comporte trois axes majeurs :

- La protection du cadre de vie,
- Les économies d'énergie,
- La cohésion sociale.

Il se décline par des orientations et des actions selon un calendrier de 2013 à 2015.

Les thèmes qui ont été retenus concernent :

- **Pour ce qui concerne le Cadre de vie :**

- Préserver Garches, notre village
- Protéger et développer le patrimoine public et privé garchois
- Faciliter les déplacements dans la ville et aux abords
- Lutter contre les pollutions et les nuisances

- **Pour ce qui concerne les Économies d'énergie et ressources :**

- Encourager la sobriété énergétique
- Optimiser la gestion de nos déchets
- Valoriser nos ressources

- **Pour ce qui concerne la cohésion sociale :**

- Agir auprès de jeunes
- Faciliter le retour à l'emploi
- Favoriser le développement économique local

Résumé

Garches est la 33ème commune en nombre d'habitants sur les 36 communes dans le Département. Elle occupe géographiquement une position centrale dans les Hauts-de-Seine en étant intégrée à la zone du plateau surplombant le Val de Seine. A ce titre, elle s'inscrit dans le secteur de préservation du coteau contre une densification du territoire figurant dans le SCOT « Coteau/Val de Seine ».

La récente révision du SDRIF, le PDUIF, le Plan Climat Territorial, le SRCE avec les trames vertes et bleues sont également pris en compte dans l'élaboration du PLU.

Élaboré à l'échelle locale, les réflexions sont toutefois élargies aux communes riveraines et au-delà dans la perspective de l'entrée en vigueur du Grand Paris. Le développement durable, dans le cadre de l'Agenda 21, est une composante du PLU et présente une vision de l'urbanisme à Garches sur le long terme.

1.3 – L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL ET URBAIN

1.3.1 – QUELQUES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'occupation très ancienne de Garches explique l'existence de vestiges archéologiques dans la commune sans pour autant qu'il y ait de périmètres définis au plan de servitudes d'utilité publique.

Le territoire a toutefois été le théâtre de combats notamment dans la bataille de Buzenval à la fin du XIXème siècle qui a vu la destruction de l'église Saint Louis qui, par la suite, a été reconstruite.

Le cadastre Napoléon montre le caractère particulièrement rural de la commune jusqu'au début du XXème siècle.

1.3.2 – DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES CLASSES

La présence de nombreux monuments historiques sur le territoire communal (villa Auguste Perret – 75, rue du 19 Janvier, Chapelle Brézin – bd R. Poincaré) ou à sa périphérie ainsi que la présence de plusieurs sites classés en limite de commune (hippodrome, parc de Saint Cloud) et d'un site inscrit (anciens Laboratoires Fournier-Debat – 153, rue de Buzenval) rend bien compte de l'environnement naturel et de qualité dont jouit la commune.

Près des ¾ du territoire de la Ville font l'objet d'un périmètre de protection soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de construction et de démolition. La sauvegarde du boisement ou des espaces verts des grandes propriétés privées permet également à la Ville de conserver un environnement à dominante végétale de grande qualité.

Hippodrome de Saint-Cloud – Site Classé à Saint-Cloud

Jardin des anciens Laboratoires Debat – Site inscrit à Garches

1.3.3 – LE BATI DANS LES QUARTIERS

Malgré une relative homogénéité, nombreuses sont les différences dans la définition du bâti :

1.3.3.1 – Les zones denses

Elles comprennent d'une part le centre-ville et d'autre part le secteur de la gare.

- Le centre-ville :

  Il regroupe plusieurs quartiers : la place Saint-Louis, le quartier de la Poste et le quartier du Petit-Garches. Il correspond à un paysage « traditionnel » d'origine villageoise constitué d'une voie principale appelée « Grande Rue » le traversant d'Est en Ouest ponctuée de places et d'animations commerciales.

  Situé sur un versant orienté Nord/Sud, avec une forte pente, le centre-ville avec l'église en son cœur est visible de loin. Les immeubles sont généralement peu élevés de R+3 à R+4).

- *La place Saint Louis :*

  La restructuration de la place Saint Louis en 1980, constituée d'immeubles neufs de 13 à 15 m a permis de réaliser, aux côtés de logements en accession, une résidence municipale pour personnes âgées, des logements sociaux, un parking public, une place semi-piétonne pour accueillir le marché.

Place Saint Louis

L'activité de services est fortement représentée et occupe souvent des fonds commerciaux. Il y a un risque toutefois de déséquilibre dans l'offre d'activités qui mérite de s'y intéresser pour préserver un développement harmonieux et attractif du commerce Garchois.

En revanche, il y a peu de bureaux en centre-ville compte tenu certainement de leur isolement avec les grands axes de circulation et de leur éloignement avec la gare SNCF.
Le marché forain qui se tient sur la place Saint Louis deux matinées par semaine, les mercredis et samedi, est particulièrement apprécié et constitue un lieu de rencontres et de convivialité importants en centre-ville.

La Ville détient un terrain d'une superficie de 3.100 m² environ qu'elle projette de céder à un opérateur pour réaliser des logements y compris sociaux et des équipements publics qui pourrait comprendre : une crèche de 60 berceaux, une salle municipale de 200 m², des locaux de stockage de 400 m² pour le marché forain, un parking public de 60 places, un square de proximité.

Il s'agit de l'îlot de l'église situé entre l'église et la rue de Suresnes dans la rue de l'église. Le projet sera réalisé selon les principes d'un développement durable dans le cadre d'un éco-îlot.

Un permis de construire a été accordé au constructeur mais fait l'objet d'un recours d'associations locales de défense de l'environnement au tribunal administratif.

Vue du projet depuis la rue de l'église

vue du projet depuis la place Saint Louis

La présence de nombreux équipements publics : mairie, bibliothèques, écoles, crèches, poste, police… équipements sportifs complète l'activité commerciale intense sur la place semi-piétonne de l'église et crée une attraction qui participe à l'animation de la ville (un stade à vocation sportive situé derrière l'église renforce l'image du village).

- *Le quartier Ouest du centre-ville :*

Le bâti, implanté de manière continue à l'alignement des voies, est de type traditionnel et sans qualité architecturale. Le rythme des façades et les hauteurs est assez régulier variant de R+2 à R+3.

Les parements extérieurs sont généralement peints de couleur claire. Les couvertures sont à dominante en tuile. Les combles ont souvent été aménagés et sont éclairés par des lucarnes à fronton. Les immeubles comportant des mansardes ou des toitures en ardoise correspondent généralement à des constructions récentes.

Immeuble angle Grande Rue/rue du Regard

Maisons accolées rue du Regard

La rénovation entreprise en 1990, à l'angle de la grande Rue et de la rue du Regard a permis de mettre fin à un quartier insalubre. Il comprend dorénavant un ensemble collectif à côté de maisons de ville, composé de logements libres et de 5 logements à prix de loyer réduit, un parking public en sous-sol de 20 places, des commerces à rez-de-chaussée, ainsi que des cessions d'emprise de voirie pour créer de véritables trottoirs inexistants dans le passé.

Le commerce rencontre toutefois de réelles difficultés pour se développer, voire même pour se maintenir et en particulier le commerce autre qu'alimentaire. De nombreuses boutiques trouvent difficilement preneur et les fonds existants sont régulièrement mis en vente.

La Ville, avec le soutien financier de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a lancé une vaste étude sur l'état du commerce dans la commune en faisant appel à un cabinet spécialisé.

Commerces dans la rue de l'Abreuvoir

La Ville encourage le maintien de ces exploitations en ayant allégé les contraintes réglementaires (suppression des besoins en stationnement pour les locaux commerciaux, plus de COS, …) pour faciliter de nouvelles implantations.

- *Le quartier du Petit Garches :*

Le quartier du Petit-Garches, situé à l'Est dans la Grande Rue, traduit cet urbanisme ancien de la commune avec des constructions de faible hauteur de R+1 à R+2 comprenant un front bâti en bordure de rue.

Les constructions, imbriquées les unes dans les autres dans des parcellaires étroits et petits ont été édifiées au début du siècle dernier de façon souvent médiocre avec des matériaux de mauvaise qualité. Ils étaient, la plupart du temps, destinés à loger les employés qui travaillaient dans les demeures bourgeoises aux alentours, les rez-de-chaussée étant consacrés aux commerces.

Depuis la révision du POS en 1998, la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales visant à conserver à ce secteur son image traditionnelle a permis de mieux guider les constructeurs en évitant certaines dérives constatées dans le passé.

Quartier du Petit Garches

Ces bâtiments ont longtemps été sans confort. De faible rentabilité, ils ont été peu entretenus par les propriétaires. Cette situation a, par conséquent, abouti à la présence d'îlots insalubres et vétustes, aujourd'hui disparus, qui ont nécessité, par endroit, l'intervention de la collectivité pour réaménager les secteurs les plus dégradés.

- *Le quartier de la gare :*

L'attraction de la gare SNCF en partie basse de l'avenue Joffre a permis au quartier de se développer en devenant un pôle commerçant important de Garches. Il s'agit également de la principale entrée de ville au Sud de la commune.

La place de la gare, le bâti est caractérisé par ses façades commerciales en rez-de-chaussée et par l'implantation des bâtiments à l'alignement des voies.

A la droite de la gare, du côté du boulevard du Général de Gaulle, les immeubles sont récents.

Avenue Joffre côté impair

avenue Joffre côté pair

Construits en 1975, il s'agit de constructions modernes avec des parements en pierre et une toiture-terrasse en opposition avec les constructions existantes situées en face dont certaines datent du XIX^{ème} siècle avec un style « mansarde » et des façades travaillées (frontons décorés, balcons, lucarnes, bandeaux).

L'autre extrémité, côté rue de Villeneuve, présente un urbanisme plus anarchique avec « des dents creuses » et des hauteurs de construction plus basses variant entre R+2+combles et un simple rez-de-chaussée.

A la gauche de la gare, du côté boulevard Raymond Poincaré, la réalisation récente d'un programme immobilier le long du boulevard et des maisons avec jardinet à l'arrière ont suivi les orientations du plan masse définies au POS.

1.3.3.2 – Les zones moyennement denses

Elles couvrent principalement les grandes résidences existantes. Elles sont couvertes en majorité de terrasses et les façades sont de couleur claire : pierre pelliculaire (La Verboise, L'Orée du Golf, la résidence les Marronniers, …).

Résident des Châtaigniers

résidence La Verboise

Apparus principalement dans les années 1970-1990, elles sont surtout localisées en périphérie Nord-Est de la commune ou sur les versants surplombant le centre-ville le long de la rue du 19 Janvier.

On rencontre également, en secteur diffus, de petits collectifs disséminés dans les quartiers. Les sites majeurs d'implantations de collectifs jouissent d'une bonne desserte de transports en commun et d'un bon niveau d'équipements. La hauteur des immeubles est généralement de R+3 à l'exception de la Verboise où les hauteurs atteignent R+6.

La densité, construite sur les parcelles, varie entre 0,6 et 1,60 dans le cas d'opérations mixtes d'habitats et d'activités (rue des Suisses, rue des Croissants, rue du 19 Janvier).

Ce secteur comprend de nombreuses résidences sociales notamment en périphérie de commune qui ont toutes fait l'objet de projet de réhabilitation dans les années 1990 et qui détiennent encore, pour certaines, des possibilités d'aménagement.

Dans ce tissu d'habitat collectif est aussi venu se mêler des bâtiments d'activités qui sont devenus des bureaux au cours du temps et qui tendent à se transformer en habitation faute de preneur. Ils sont principalement situés en bordure de la rue de Buzenval, en périphérie Nord de la commune. Les activités, de type tertiaire pour la plupart, occupent généralement des immeubles R+3 bien intégrés à l'environnement existant, dans un paysage fortement planté d'espaces verts (anciens Laboratoire Debat et anciens établissements Helena Rubinstein).

Résidence sociale Hameau du Parc

Le Cottage (Debat) – Domaine privé

Dans les années 1990-2000, de nombreux projets particulièrement bien intégrés dans l'environnement ont vu le jour y compris sociaux en développant notamment la mixité urbaine.

Plus récemment encore, la construction d'un programme de 24 logements sociaux dans la réhabilitation de l'ancien site Debat situé rue de Buzenval confirme la volonté de la Ville de montrer une diversité dans les modes d'habitat qui concoure à la production nouvelle dans l'offre de logements y compris sociale.

1.3.3.3 – Les zones faiblement denses

Elles correspondent notamment aux quartiers pavillonnaires qu'il importe de définir selon les principaux types d'habitat individuel couvrant plus de la moitié du territoire de Garches :

- Les lotissements (représentant 1/3 de la surface de la commune),
- Les parcellaires dits « ruraux »,
- Les maisons de ville (habitat individuel groupé).

Au-delà de ces caractéristiques propres à chaque type, un certain nombre de points communs se dégagent :

- La hauteur des constructions : R+2
- L'implantation en retrait par rapport aux voies,
- Le traitement verdoyant des clôtures et des intérieurs d'îlots,
- Une faible densité et une occupation au sol limitée.

- *Les lotissements :*

Ils datent pour la plupart du début du siècle. A l'origine, la taille du lot quasi-unique par lotissement a été déterminée en fonction du niveau social des habitants (Clos de Brétigny : surface des lots de 1.500 à 2.500 m² environ – Parc de Craon : surface des lots de 500 à 700 m² environ).

On peut toutefois retenir des similitudes urbanistiques :

- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives et de la rue
- La densité est peu importante (0,25 à 0,35 en moyenne voir 0,40 dans les anciens lotissements de petite taille)
- L'emprise au sol est faible (0,25 à 0,35 selon la surface de la parcelle)
- Les traitements extérieurs sont soignés et bien entretenus
- Les clôtures sont ajourées et doublées d'une haie végétale
- L'alignement des maisons est strict.

L'étude des Cahiers des Charges des anciens lotissements a fait apparaître à la fois des constantes dans les règles d'aménagement : l'exclusion d'occupation bruyante par exemple, le soin particulier dans l'établissement des clôtures sur les voies et une diversité très nuancée de recommandations ou obligations, conduisent à une unité paysagère souvent remarquable par expression de variations individuelles.

Le Clos de Brétigny – avenue Casimir Davaine

Clos de Brétigny – av. André Guillaume

Les paysages sont toutefois de qualité très différente d'un lotissement à l'autre.

Certains murs de clôture sont en rocaille ou meulière au lotissement de Cazes (tout comme celui situé avenue Davaine). Les grilles du lotissement du Clos de Brétigny, les pilastres et portails de celui de la Petite Provence sont également dans l'image des abords des habitations toujours du XIX^{ème} siècle.

Quant aux constructions, les villas à tourelles et colombages de l'avenue Foch (lotissement Civiale) sont, elles aussi, remarquables. L'aspect est différent dans les lotissements avec des lots de plus petite taille, occupés initialement par des familles modestes (avenue du Parc de Craon).

Les clôtures sont constituées de grillages bas et l'architecture des constructions est sans caractère de type R+1+Combles.

Depuis quelques années, le secteur s'est profondément transformé en rénovant le bâti qui s'est accompagné d'extensions ou de surélévations. La desserte interne des anciens lotissements est le plus souvent assurée par des voies privées pour certaines restées empierrées.

Le paysage n'a pas subi de mutation importante au cours des dernières années et la faible densité du bâti a permis de préserver un boisement de qualité issue des parcs d'origine.

Résidence sociale Davaine

- *Le parcellaire « rural » (rue de Verdun, rue des Jardins, rue des Croissants, allée des Jockeys …)*

  Il s'agit, bien souvent, d'anciennes parcelles de cultures et plus précisément de vignes. La forme du parcellaire étroit et long témoigne de ce passé (rue des Croissants, rue du 19 Janvier, sente des 4 Chemins …).

Les habitations de type pavillonnaire sont généralement implantées en mitoyenneté et en retrait irrégulier de l'alignement des voies. Elles présentent une forme hétéroclite et anarchique. La densité est de 0,4 environ en fonction de la taille du parcellaire. Les clôtures prennent une place prépondérante par rapport à une architecture sans qualité.

Les voitures stationnent généralement à l'intérieur des terrains à la suite d'aménagement de sous-sol ou de construction d'annexe en bordure de voie à cause, bien souvent, de la forme du terrain (impossibilité de réaliser des rampes d'accès au sous-sol). Les fonds de parcelles sont aménagés en jardin d'agrément.

Avenue des Jockeys

Rue de la Rangée

- *Les maisons de ville (Hameau des Garennes, la Fontaine de l'Avre, Davaine…)*

Ce type d'habitat s'est développé au cours des dernières années, en occupant, soit les intérieurs d'îlots après un regroupement de plusieurs parcelles (opération : îlot Croissants/Suresnes) soit les grandes propriétés qui étaient bien souvent peu construites.

Dans ce dernier cas, l'effet sur l'environnement du quartier est apparu néfaste dans les quartiers dominés par un habitat diffus, bien que la densité des projets de 0.40 en moyenne soit faible.

Hameau Fontaine de l'Avre – rue de Suresnes

Résidence Le Cottage

Les maisons accolées ou « maisons de ville » qui se caractérisent par la continuité d'un bâti de type « pavillonnaire » constitue un urbanisme de transition. Il est de ce point de vu intéressant dans les franges de zones entre le tissu isolé et le secteur collectif.

Les dimensions des lots sont généralement petites (de 150 m² à 300 m²) en comprenant un jardin sur l'arrière de la construction. Des voies privées en impasse desservent les habitations (Hameau des Garennes, rue de Suresnes). Les ensembles sont constitués de 5 à 20 pavillons (R+1+combles), et la densité varie de 0,4 à 0,6.

1.3.3.4 - Les secteurs spécifiques : l'hôpital et la gare

Il s'agit de deux secteurs particuliers :

- d'une part les emprises de santé avec l'hôpital Raymond Poincaré à l'Ouest de la commune et la Clinique du Château à l'Est méritent une attention particulière. Ces sites risquent en effet d'évoluer dans le temps et doivent, à ce titre, faire l'objet d'une étude spécifique.

Hôpital R. Poincaré – Bd R. Poincaré

Gare SNCF « Garches / Marnes-la-Coquette »

- d'autre part, la gare SNCF est située dans la commune de Garches en limite Sud. Elle comprend le bâtiment de la gare et les voies ferrées attenantes ainsi qu'une emprise de l'autre côté, en limite de Marnes la Coquette, qui sert à l'entretien des voies.

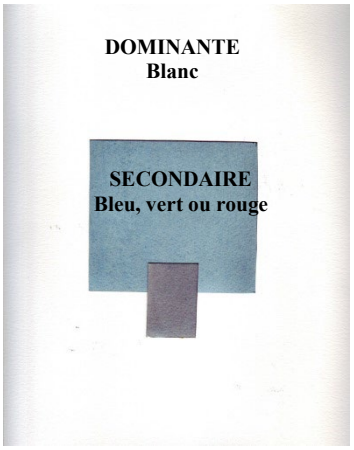
  Le parking attenant à la gare est situé dans la commune de Marnes la Coquette même si la Ville de Garches détient une parcelle le long des voies SNCF faisant partie intégrante du parking.

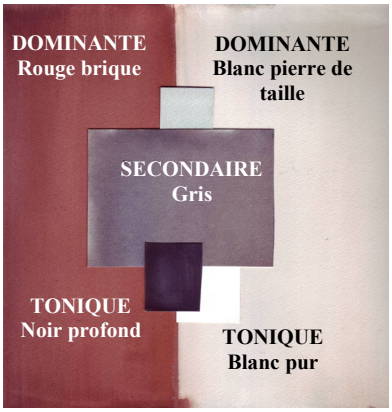
  C'est pourquoi, les Villes de Marnes la Coquette et Garches se sont entendues en créant un syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) pour gérer ensemble cet espace de parking ainsi que les abords du côté Marnes la Coquette situés les longs du parc des Etangs de Villeneuve entre la place de la gare et l'hôpital R. Poincaré.

1.3.4 – LES COULEURS DANS LA VILLE

Le bâti se distingue dans le paysage par l'apparence de son traitement extérieur et plus précisément, par les couleurs mises en œuvre. Elles se caractérisent à Garches par thèmes en retenant quatre dominantes avec une teinte principale mais aussi des déclinaisons en obtenant une graduation qui permet des assemblages harmonieux dans leur mise en œuvre.

C'est à partir de ces déclinaisons que la Ville a défini une palette de couleurs pour guider les constructeurs sur les choix de coloris à mettre en œuvre dans le traitement du bâti.





- L'aspect « meulière » : c'est le Garches du XIXème siècle avec ses constructions bourgeoises qui traduisent les lieux de villégiature en bordure de Paris en ayant utilisé le matériau de construction le plus facilement disponible dans les régions.

L'aspect « Meulière »

- L'aspect « mer » : Il s'agit des constructions à l'image de celles qui sont édifiées en bordure de mer avec des parements blancs et des volets de couleur souvent bleus en rappelant la Bretagne d'où sont originaires de nombreux Garchois.

L'aspect « mer »

- L'aspect « Versailles » : L'influence de Versailles par sa proximité géographique par rapport à Garches a sans nul doute débordé sur les constructions et son architecture notamment dans le traitement de certaines couvertures avec rotondes ou le traitement très travaillé des portails et de la ferronnerie dans les balcons. C'est une représentation de l'esprit Ile-de- France à laquelle Garches n'échappe pas.

L'aspect « Versailles »

- L'aspect « brique » : La présence de nombreuses briqueteries jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle explique l'usage de ce matériau de base qui intervient souvent en complément de la meulière pour souligner une modénature afin de lui donner plus de caractère et d'assise.

L'aspect « brique »

Cette analyse sur les couleurs de Garches a fait l'objet d'un guide qui sert dans la délivrance des permis de construire pour respecter une harmonie dans les constructions neuves et les rénovations.

Résumé

En matière de construction, Garches se caractérise par la forme de son bâti qui varie d'un secteur dense à moyennement dense puis à faiblement dense en s'écartant de son centre-ville. Cette notion de densité est toutefois relative car la hauteur des constructions reste limitée de R+1+combles à R+4 en moyenne sauf à la Verboise édifiée dans les années 1970 avec des immeubles R+6 étages.

L'ensemble est relativement homogène selon les quartiers même si certains peuvent apparaitre en opposition entre le pavillonnaire et le collectif. La présence d'un habitat collectif diffus dans tous les quartiers participe à la diversité urbaine où le pavillonnaire est dominant à l'Est et à l'Ouest de la commune.

Le versant Nord reçoit principalement les résidences notamment en périphérie du territoire.

Le centre-ville et le quartier de la gare couvrent naturellement les quartiers les plus denses avec la particularité du Petit-Garches qui rappelle un bâti villageois du XIXème siècle. Le parcellaire est le plus souvent issu du morcellement de grandes propriétés d'autrefois et de la création de lotissements (aujourd'hui disparus) dont on trouve encore des traces dans la composition de l'urbanisme local.

Notons enfin que certaines constructions présentent un intérêt remarquable même si elles ne font pas l'objet d'un classement à l'inventaire des monuments historiques.

2ème PARTIE – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – DONNÉES DÉTERMINANTES – LA BIODIVERSITÉ

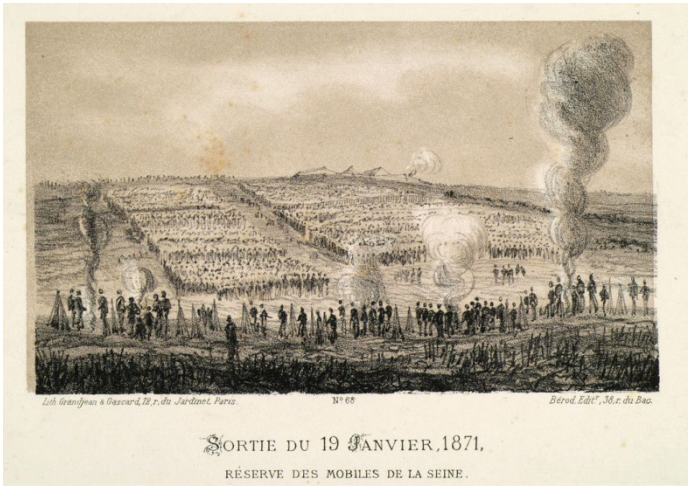
2.1.1 – GARCHES, UNE COMMUNE ANCIENNE

Garches est un site où les premières traces de présence humaine remontent à la préhistoire. Au Nord-Est de la commune, des silex ont été trouvés attestant de la présence d'hommes sur le territoire.

Par la suite, Garches a été pendant plusieurs siècles un hameau de seulement quelques foyers suivant l'évolution de Saint-Cloud, le bourg le plus proche. Le 3 juin 1298, Garches est érigée en paroisse et la première église sous le patronage de Saint-Louis y est construite.

En 1603, Garches se dote d'un blason orné d'une croix pattée, d'une feuille de vigne, d'un mur maçonné et d'une feuille de chêne, symboles de la Ville.

En 1871, lors de la bataille de Buzenval, l'église Saint-Louis de Garches fut presque entièrement détruite. Reconstruite par la suite, elle constitue le principal monument de la commune et occupe toujours une place stratégique au cœur de la ville.



Le 5 mai 1884, a lieu l'inauguration du chemin de fer allant de Garches à Marly-Le-Roi. Cette nouveauté n'introduit cependant pas un changement majeur dans la vie de la commune qui reste un lieu de villégiature où l'agriculture de vignes et de vergers tient toujours une place centrale alors que la révolution industrielle est en cours.

Après la Première Guerre mondiale, Garches connaît une urbanisation forte voyant sa population atteindre 4 000 habitants. Cette urbanisation se poursuit après la Seconde Guerre mondiale où de nombreux terrains sont lotis, soit en grandes propriétés, soit en lotissement ou en habitat de type social.

En 1980, la municipalité a mis en œuvre une profonde transformation du centre-ville en créant notamment un parking enterré et en construisant un certains nombres de logements et d'équipements publics.

Ainsi, Garches, au cours de son histoire, a gardé l'image d'une ville calme et aérée et a su préserver son caractère de village.

La présentation de l'environnement à Garches impose, par conséquent, de s'intéresser d'une part, à sa partie naturelle et d'autre part, à son patrimoine dans ses différentes composantes.

L'ensemble forme un paysage homogène qui constitue le cadre urbain que la Ville entend conserver et valoriser dans les projets à venir dans le cadre du PLU.

L'étude sur la biodiversité est extraite du rapport établi par l'association ESPACES (2) en collaboration avec l'association ASEVE (1) sur l'état environnemental dans la commune. Le rapport est consultable dans sa globalité en mairie de Garches et sur le site Internet de la ville.

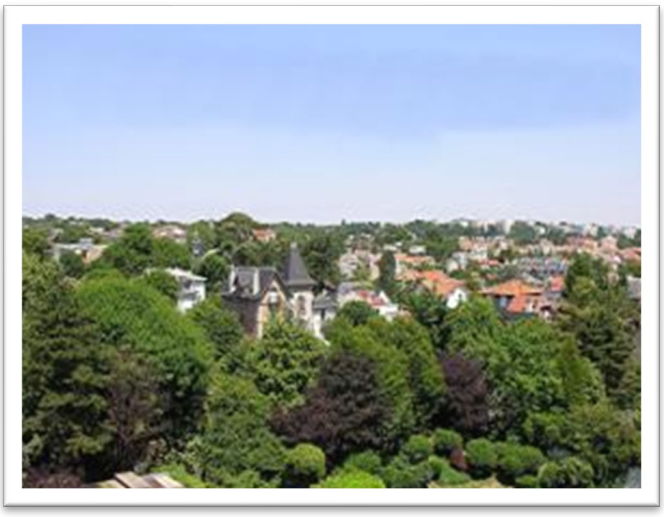
2.1.2 – UN FORT TAUX DE VEGETALISATION

Pour Garches, établir un diagnostic sur la biodiversité est l'occasion de faire découvrir à ses habitants la nature sur son territoire dans le cadre du PLU et ainsi en permettre la meilleure connaissance et protection.

En effet, même en milieu urbain, la biodiversité peut être développée et encouragée et une meilleure connaissance permet une meilleure protection et gestion du patrimoine naturel.

Dans le cadre du cadastre vert, le Conseil général des Hauts-de-Seine a établi divers indicateurs concernant l'environnement et la biodiversité dont le taux de végétation par commune qui est le rapport entre la superficie totale des masses vertes (chlorophylliennes) et la superficie de la commune.

Pour Garches, ce taux de végétation s'élève à 54,7 % ce qui la classe en 11ème position sur les 36 communes du département. Garches possède donc un fort potentiel de biodiversité car plus de la moitié de son territoire est végétalisée.



Vue sur Garches - Source : ASEVE

(1) ESPACES : Association Agréée en matière de protection de l'environnement
(2) ASEVE : Association Locale Agréée en matière de protection de l'environnement

2.1.3 – GARCHES ET SON ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE

L'environnement immédiat de Garches est porteur d'une biodiversité remarquable.

En effet, on recense différents sites ayant un intérêt écologique majeur dans les communes voisines et cette situation géographique confère ainsi à la ville un rôle particulier.

2.1.3.1 – L'hippodrome de Saint-Cloud

L'hippodrome de Saint-Cloud, situé sur la Commune de Saint-Cloud, est limitrophe de Garches. Il compte 75 hectares dont 20 hectares de pistes. Le Conseil général a classé l'hippodrome en Espace naturel sensible (ENS).

Il est situé sur la partie centrale du plateau de Rueil-Malmaison et de Saint-Cloud ce qui permet d'avoir une vue dégagée vers le Mont-Valérien au Nord et la Forêt domaniale de la Malmaison à l'Ouest.

Hippodrome de Saint-Cloud

C'est un grand ensemble verdoyant, peu planté du fait de sa vocation sportive. Son intérêt écologique est limité du fait de la gestion intensive des pistes de galops et du parcours de golf. Néanmoins, sa proximité avec le boisement de Saint-Cucufa et celui du Mont-Valérien et le fait que l'hippodrome possède une importante surface de terres perméables lui confère un intérêt majeur permettant notamment de préserver le cycle naturel de l'eau, souvent interrompu en milieu urbain.

Il existe une promenade piétonne et cycliste partant de Garches et allant en direction de l'hippodrome de Saint-Cloud.

2.1.3.2 – Le Domaine national de Saint-Cloud – Forêt de Fausse Repose

Le Domaine national de Saint-Cloud, la Forêt domaniale de Fausse-Reposes et leurs abords sont implantés sur les communes de Saint-Cloud, Marnes-la-Coquette, Chaville, Vaucresson et Ville-d'Avray mais une partie est située en lisière Sud de Garches.

Ces espaces verts sont fréquentés régulièrement par les Garchois qui en profitent pour se détendre et se promener.

L'étude des continuités écologiques du département classe cette zone comme un cœur de nature de 1071 hectares majoritairement de type forestier. En effet, le massif de Fausses-Reposes est le second massif forestier du département après celui de Verrière.

Cette zone possède un intérêt biologique du fait de la diversité de ses reliefs mais surtout grâce à l'ancienneté de ses boisements composés principalement d'une chênaie châtaigneraie et de remarquables hêtres.

Au centre de cette zone se trouve le parc départemental du Haras de Jardy qui est un espace de prairies pâturées à proximité d'une zone urbaine, ce qui est peu fréquent.

Le domaine national de Saint-Cloud

Au creux du vallon, serpente un ru alimentant les étangs de Ville-d'Avray.

En aval, se trouve l'étang de la Ronce qui est déconnecté du ru et est alimenté en eaux pluviales.

A l'Est, la forêt de Fausses-Reposes est prolongée par le parc de Saint-Cloud formant ainsi un massif forestier continu. Le domaine de Saint-Cloud présente de grands espaces boisés, parant des coteaux et allant vers la Seine et plusieurs pièces d'eau.

Ce cœur de nature qui traverse l'ensemble du département permet de créer un lien entre la Seine amont et la Seine aval. De plus, en lisière, des espaces non forestiers augmentent davantage son intérêt écologique.
A proximité immédiate de Garches et compris dans le cœur de nature, le Domaine national de Saint Cloud (460 hectares) est classé espace naturel sensible.

2.1.3.3 – La Forêt domaniale de la Malmaison

Sur une surface de 434,77 hectares, la Forêt domaniale de la Malmaison, les Gallicourts et la Jonchère sont un cœur de nature de type forestier mais avec toutefois une forte présence de milieux ouverts (38 % de la surface). Elle se situe sur le territoire des communes de Rueil-Malmaison, Vaucresson et dans les Yvelines, sur les communes de Bougival et La Celle-Saint-Cloud.

Ce cœur de nature s'organise principalement autour de la forêt domaniale de la Malmaison, qui est le massif le plus septentrional de l'arc boisé du département des Hauts-de-Seine.

Au Nord, le cœur de nature se prolonge vers les vallons de Gallicourts jusqu'au Parc de La Jonchère à Bougival. Au centre, on trouve les étangs de Saint-Cucufa.

Toutes ces zones sont d'un intérêt écologique fort et les lisières d'autant plus, car elles permettent de créer une zone tampon de transition par rapport au secteur bâti.

2.1.3.4 – Les terrains du Haras Lupin

Le Haras Lupin, situé sur la commune de Vaucresson, accueille dans la verdure, sur une surface de 4,5 hectares, différents équipements sportifs permettant la pratique du football, du golf, du hockey sur gazon et du rugby.

Dans le cadre d'un syndicat intercommunal à vocation unique, Garches et Vaucresson assurent la gestion de cet équipement sportif.

Centre sportif du Haras Lupin à Vaucresson

Terrains sportifs à Vaucresson en limite de Garches

2.1.3.5 – Les talus ferroviaires

Garches est située sur le tracé de la ligne ferroviaire L du Transilien : Paris St-Lazare/St-Nom-la-Bretèche.

Les talus ferroviaires ont la spécificité d'être gérés en gestion différenciée ; c'est-à-dire, avec des méthodes adaptées aux espaces naturels urbains et à la préservation de la faune et de la flore associée.

Les milieux naturels sont créés grâce au semis de prairies fleuries, la plantation de haies, de bosquets et en privilégiant les espèces locales.

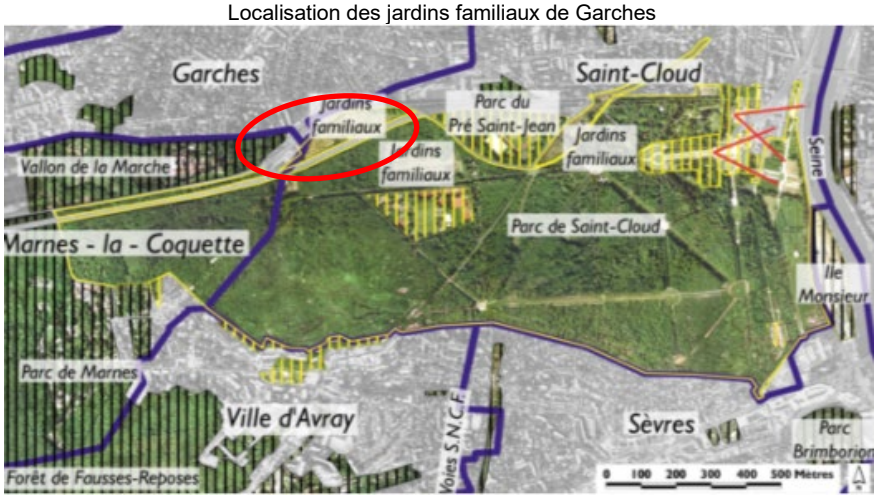
Des ouvrages permettant d'augmenter la biodiversité, faciliter les déplacements des différentes espèces et stocker les déchets végétaux sont réalisés (nichoirs, création de mares, installation de bac à compost, etc.).

Les talus ferroviaires constituent un élément structurant de trame verte (cf. Schéma régional de cohérence écologique et le schéma des ENS). Etant tracé de manière linéaire et continu, ils permettent de créer de véritables corridors de biodiversité entre les différents réservoirs.
La gestion différenciée de ces talus permet de récréer ou favoriser la biodiversité de ces espaces et de les inscrire dans la logique de la trame verte

2.1.3.6 – Les jardins familiaux

Les jardins familiaux et ouvriers voient le jour durant la première moitié du XIX^{e} siècle. Pour lutter contre la pauvreté ouvrière, des parcelles de terres à cultiver leurs sont allouées permettant ainsi d'améliorer leur alimentation. Saint-Cloud, en limite de Garches, possède toujours des jardins familiaux cultivés. Ils sont situés à proximité du Boulevard du Général de Gaulle.

Localisation des jardins familiaux de Garches



Source : Espaces Naturels Sensibles, Conseil général des Hauts-de-Seine

2.1.4 – GARCHES, UNE COMMUNE INSCRITE DANS LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

2.1.4.1 – Définitions de la trame verte et bleue (TVB)

Les différents schémas portant sur la biodiversité et l'environnement développent le concept de trames vertes (zones plantées) et bleues (cours d'eau) ou de corridors écologiques. On retrouve ces notions principalement dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et l'étude des continuités écologiques du département des Hauts-de-Seine. La trame verte et bleue (TVB) est définie par la loi du 29 juin 2010 à l'article L371-1.

2.1.4.2 – La traversée des trames vertes et bleues à Garches

Comme il est possible de le voir sur la carte des masses vertes ci-après, Garches se situe dans un environnement assez verdoyant et favorable à la biodiversité par la présence des forêts aux alentours mais aussi du fait d'une importante masse végétale au cœur même de la commune et de celles mitoyennes.

Les masses vertes – Source : open data Hauts-de-Seine, 17 avril 2014

Ainsi, Garches est un lieu stratégique dans l'élaboration des trames vertes et bleues au niveau régional, départemental et local.

En effet, la commune est entourée de plusieurs Espaces naturels sensibles (Domaine national de Saint-Cloud, Hippodrome de Saint-Cloud et Forêt domaniale de la Malmaison) ou/et cœurs de nature et possède sur son territoire deux ENS (le parc Davaine et le bois de l'hôpital Raymond Poincaré).

Au niveau départemental, les trames vertes et bleues passent par l'arc boisé de Garches et Vaucresson qui relient les cœurs de nature que sont le Domaine national de Saint-Cloud et la Forêt domaniale de la Malmaison.

Plus localement, comme le permet de voir la carte ci-après, le corridor écologique passe principalement sur le territoire de Vaucresson mais aussi sur celui de Garches au niveau du talus de l'hôpital Raymond Poincaré.

Deux constatations peuvent être faites :

- Le corridor est très étroit et il est interrompu en trois points : par la route départementale 907, au niveau de la Sente Mazeleyre sur Vaucresson et par la route de Garches sur Vaucresson.

- Ce corridor écologique est le seul qui permette de relier les massifs du Domaine national de Saint-Cloud de la Forêt domaniale de la Malmaison.

Il est donc crucial de préserver et d'améliorer ce corridor écologique afin de poursuivre et favoriser la continuité écologique à l'échelle départementale.
Ce corridor écologique est compris à l'échelle régionale dans la ceinture verte de Paris qui entoure le bassin parisien d'espaces verts.

L'arc boisé de Garches-Vaucresson – Source : Espaces naturels sensibles

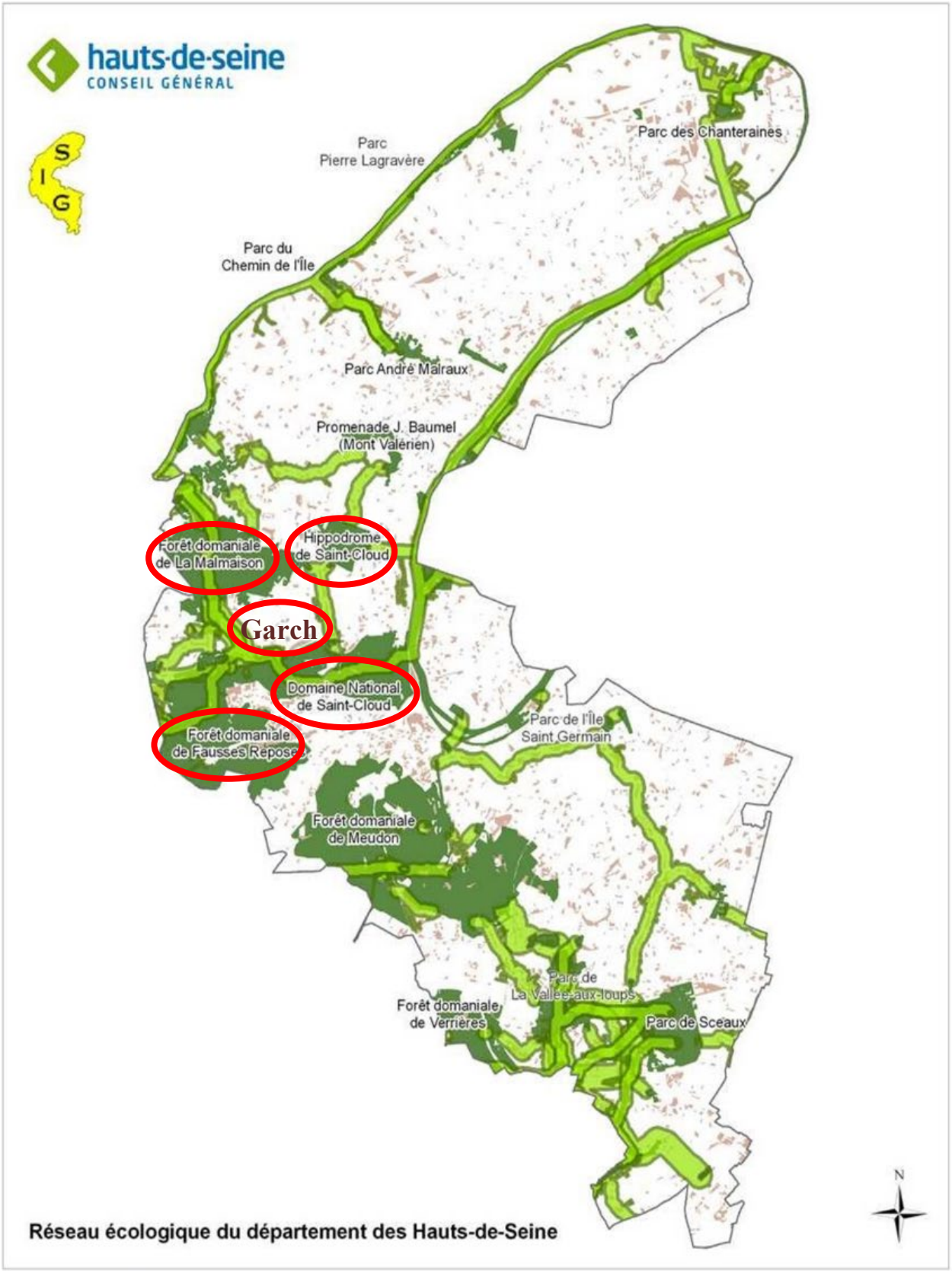
2.1.4.3 – Le Parc naturel et urbain (PNU)

Le PNU a été créé en 2004 à l'initiative du Conseil général des Hauts-de-Seine avec le concours des villes de Rueil-Malmaison, de Garches, Vaucresson et Saint-Cloud.

C'est un projet novateur qui a été calqué sur le principe des Parcs naturels régionaux mais en ayant pour vocation d'associer la nature et l'urbain.

Le plan de l'arc boisé de Garches-Vaucresson provient du Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles adopté en 2011.

Le massif de Fausses-Reposes est le second massif forestier après celui de Meudon.


hauts-de-seine
CONSEIL GÉNÉRAL
S
I
G
Parc
Pierre Lagravère
Parc des Chanteraines
Parc du
Chemin de l'Île
Parc André Malraux
Promenade J. Baumel
(Mont Valérien)
Forêt domaniale
de La Malmaison
Hippodrome
de Saint-Cloud
Garch
Domaine National
de Saint-Cloud
Forêt domaniale
de Fausses Reposes
Parc de l'Île
Saint Germain
Forêt domaniale
de Meudon
Parc de
La Vallée-aux-loups
Forêt domaniale
de Verrières
Parc de Sceaux
N
Réseau écologique du département des Hauts-de-Seine
Coeur de nature
Fuseau du réseau écologique
Espace naturel relais
0
1
2 Km
sources:
© CG92 - Tous droits réservés
Biotope, 2011

Tous les acteurs se sont mobilisés autour du projet afin de gérer harmonieusement les espaces naturels, les activités économiques et l'habitat.

Le territoire du PNU est situé en majeure partie sur une aire à haute valeur écologique et paysagère. En son cœur, on trouve les Espaces naturels sensibles et en périphérie, l'urbanisme est caractérisé par un habitat peu dense à l'architecture de qualité et avec une forte dominante végétale.

Le PNU s'ancre sur la coulée verte qui traverse Rueil-Malmaison (elle représente près d'un quart de sa superficie) et s'intègre pleinement au réseau départemental des liaisons écologiques.

L'objectif du PNU est de parvenir à une gestion durable des lieux dans toutes leurs dimensions : paysage, écologie, développement local, urbanisme, histoire, culture… Le PNU est ainsi porteur de valeurs et d'objectifs que partagent les différents partenaires.

Le PNU se déploie sur un territoire d'environ 1 048 hectares et concerne 16 386 habitants.

Le patrimoine naturel et paysager est varié : La plaine des Closeaux, les parcs de la petite Malmaison, de Bois Préau, de la Malmaison, le vallon de Gallicourt, le Haras Lupin à Vaucresson, les espaces boisés des collèges Passy Buzenval, le golf de Saint-Cloud et le parc Davaine.

Le patrimoine architectural possède, lui, de nombreux édifices : hôtels particuliers, villas, grands équipements construits généralement pendant les années 1850-1950. Il est remarquable de par sa qualité et son architecture mais aussi par la diversité des styles qui ont inspiré les architectes.

La mise en œuvre du PNU repose également sur une action cohérente et concertée entre les différents partenaires : le Conseil général des Hauts-de-Seine, les communes, l'Office national des Forêts, Voies navigables de France et l'Agence régionale des espaces verts.

Il s'agit d'une démarche de libre contractualisation qui n'a pas d'exigences juridiques précises dans la forme.

Si l'on regarde toutefois l'évolution entre 2008 et 2012 l'occupation du sol a peu changé. Les activités économiques et industrielles ont été réduites de 1,33 hectare alors que parallèlement les décharges, carrières et chantiers ont progressé de 1,75 hectare.

Les espaces ouverts artificialisés sont passés de 40,08 à 39,45 hectares entre 2008 et 2012.

Les espaces construits artificialisés (comprenant les différents types d'habitats, les infrastructures de transports et les équipements) ont légerement progressé passant de 231,58 hectares en 2008 à 232,21 hectares en 2012.

Les espaces construits artificialisés représentent ainsi 84,78 % des sols, viennent ensuite les espaces ouverts artificialisés qui occupent 15,17 % des sols puis les espaces agricoles, forestiers et naturels qui ne représentent que 0.04 % des sols.

2.1.5 – LES INDICATEURS ET ZONES DE VERDURE A GARCHES

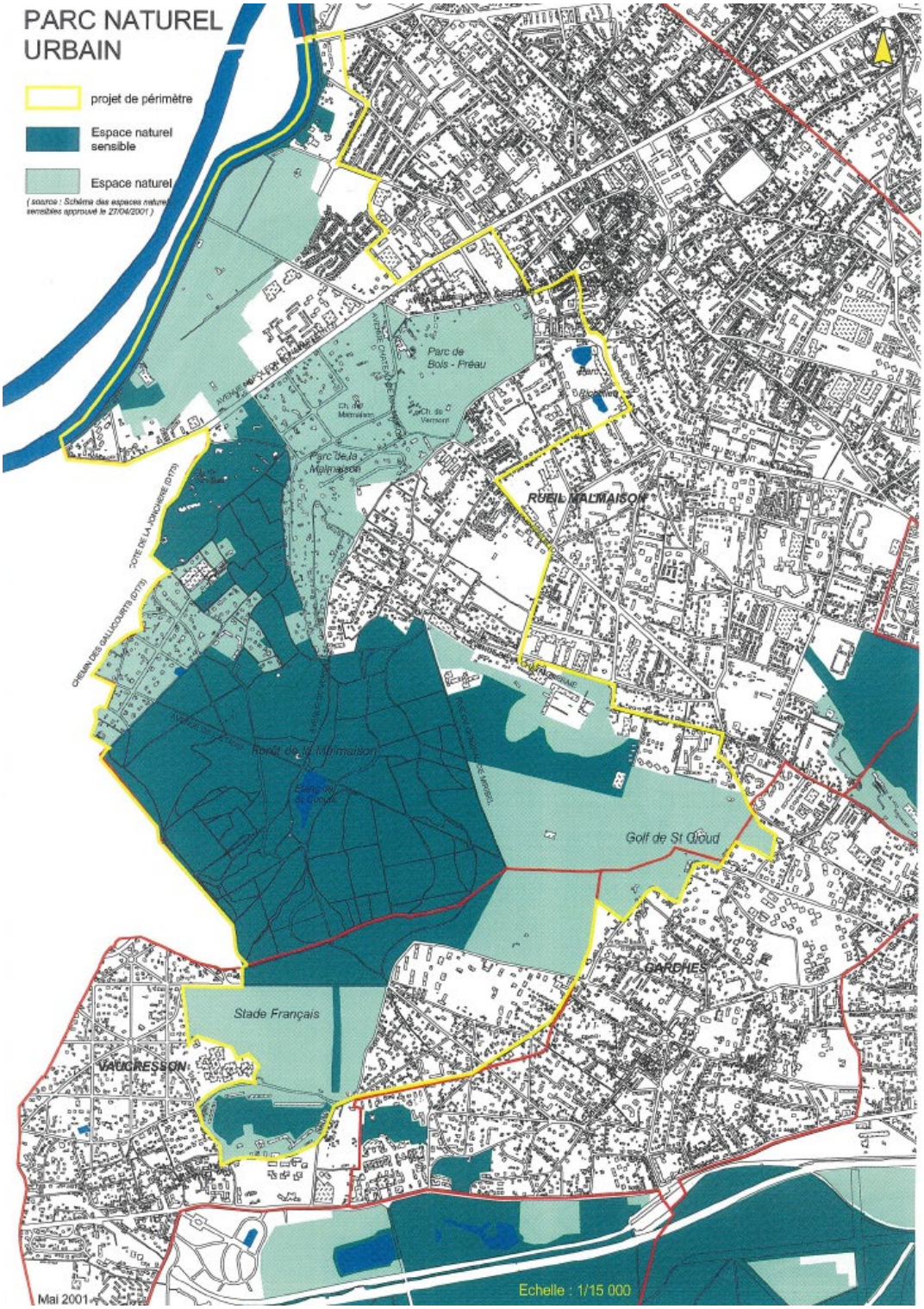
Garches a un taux de végétation de 54,1 % en 2010 (cadastre vert) qui est supérieur à la moyenne des Hauts-de-Seine (109,2) ce qui s'explique par les espaces verts privés présent en nombre à Garches. De plus, la surface totale d'espaces verts est de 148,4 hectares ce qui donne une superficie d'espaces verts/habitants de 82 m².

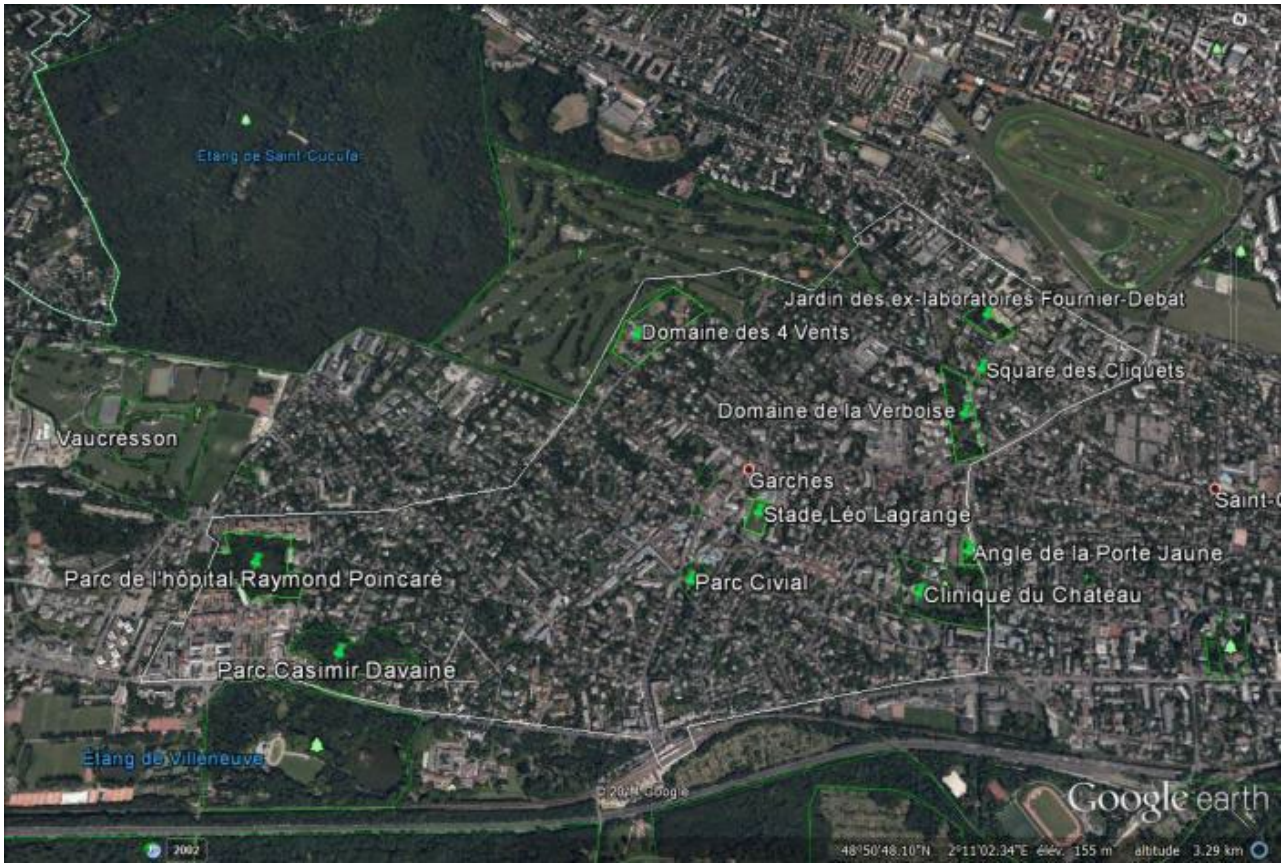
Petit pont dans le parc Civial

Golf de Saint-Cloud

Stade Léo Lagrange

Délimitation du Parc Naturel et Urbain (Source : Porjet de Parc Naturel et Urbain, CG 92, 2001)





2.1.5.1 – Le Parc de l'hôpital Raymond Poincaré

Le Parc de l'hôpital Raymond Poincaré est une propriété du Conseil général des Hauts-de-Seine depuis 2006. Il se situe au-dessus de l'hôpital dans le coteau. Celui-ci couvre un peu moins de 3.3 hectares à proximité immédiate de l'hôpital.

Ce bois est répertorié en espace naturel sensible (ENS) mais n'est pas classé en zone naturelle à vocation faunistique et floristique (ZNIEF). Il est intégré au Parc Naturel et Urbain et inscrit comme Espace Boisé Classé (EBC) au POS de la commune.

Les études de biodiversité réalisées par Espaces en 2011 et par Biotope en 2013 permettent de tirer les observations suivantes sur le Parc de l'hôpital Raymond Poincaré.

On peut distinguer deux grands milieux : une chênaie acidophile et une hêtraie-chênaie neutrophile.

Au total, 39 espèces végétales ont été recensées dans le bois de l'hôpital Raymond Poincaré de Garches. Cette relative faible diversité s'explique par la période peu propice de prospection mais aussi par le fait que le boisement est relativement homogène et dégradé.

Sur le site, une espèce patrimoniale a été recensée, il s'agit de l'Orobanche du Lierre (Orobanche Hedera), qui est très rare en Ile-de-France et assez rare dans les Hauts-de-Seine. C'est une plante originale « parasite » qui pousse sur le Lierre.

Dans le parc de l'hôpital, un arbre est classé arbre remarquable par le Conseil général. Il s'agit d'un Cèdre bleu (*Cedrus libani ssp. Atlantica* Battand. et Trabut 'Glauca') d'une circonférence de 2,80 m, d'une hauteur de 20 m et d'une envergure de 18 m.

Les espaces naturels sensibles sur la commune de GARCHES

Limites communales

Espace naturel sensible

Espace naturel associé

0 100 200 400 Mètres

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Selon le schéma départemental des espaces naturels sensibles voté en 2001
Plan édité en septembre 2014

hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

Au niveau de la faune, la diversité entomologique est relativement faible ce qui peut s'expliquer par le contexte urbain du site et le faible nombre de sorties d'observation lors d'une saison peu propice.

Quelques mammifères ont été répertoriés : le Renard roux (*Vulpes vulpes*), la Martre des pins (*Martes martes*), le Mulot (*Apodemus*), le Campagnol (*Arvicola*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris Linnaeus*). De plus, la présence sur le site de nombreuses cavités, bois mort « glacières » ou anciennes carrières laissent présager de la présence de Chauve-souris.

2.1.5.2 – Le Parc Casimir Davaine

Cette propriété de 3 hectares environ appartient au Conseil général des Hauts-de-Seine depuis 2006.

Le parc est implanté à proximité de l'hôpital Raymond Poincaré et se situe sur une forte pente orientée Nord/Sud. Il est inscrit au POS comme Espaces Boisés Classé.

Le Parc Davaine est répertorié au titre des Espaces Naturels Sensibles mais ne figure pas en ZNIEF.

Il fait partie de l'arc boisé des coteaux de Garches, Vaucresson. Le parc est essentiellement boisé avec la présence d'une lande relictuelle en partie centrale et une pelouse en partie Sud. Autour du parc, les habitats pavillonnaires sont peu denses et pour le plus grand nombre boisés et végétalisés. La futaie a été remise en état et elle est gérée par la Ville de Garches.

L'étude montre que 145 espèces végétales ont été recensées dont 12 % sont d'origine non indigène (hors espèces plantées). Parmi ces espèces, toutes sont communes en Ile-de-France sauf deux qui sont « rares » (Epervière de Savoie et Epilobe cilié) et une espèce extrêmement rare : le Séneçon des bois.

Séneçon des bois (Source : Biotope 2013)

Epervière de Savoie (Source : Biotope 2013)

On trouve aussi quatre espèces invasives dans la Parc Davaine : le Laurier-cerise, le Robninier, le Mahonia et l'Erigeron du Canada.
Enfin, on peut distinguer 3 entités avec des dynamiques végétales différentes :

- Une zone de chênaie acidiphile
- Une zone de boisement neutrophile
- Une zone de prairies et/ou de friches.

A l'Est, une zone de coupe a permis l'apparition d'une micro-clairière possédant une végétation intéressante. Ainsi, 3 espèces patrimoniales ont été recensées dans le Parc Davaine : le Séneçon des bois (*Senecio sylvaticus*) qui est une espèce très rare en Ile-de-France, l'Epervière de Savoie qui est rare et la Fétuque capillaire qui est assez rare dans la région.

Dans le parc Davaine, on trouve 4 espèces considérées comme invasives : Le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*), le Robinier (*Robinia pseudoacacia*), le Mahonia (*Mahonia aquifolium*) et l'Erigéron du Canada (*Erigeron canadensis*).

Au sein du parc Davaine on trouve deux arbres classés en arbres remarquables : il s'agit de deux hêtres pourpres (Fagus, sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid), l'un d'une circonférence de 3,75m, d'une hauteur de 35m et d'une envergure de 22m et l'autre d'une circonférence de 2,75m pour une hauteur de 30m et une envergure de 29m.

Plusieurs espèces de champignons ont pu être observées : Cèpes, Russules, Amanites, etc. Au niveau de la flore, elle est caractéristique des boisements forestiers. Les espèces potentielles se résument à des espèces communes.

Si en 2013 le nombre d'espèces observées était en baisse, le potentiel d'accueil des espèces est resté stable voire s'est amélioré entre 2006 et 2013 grâce au maintien des arbres vieux et dépérissant et grâce à une gestion plus extensive des espaces ouverts.

Du fait de sa proximité avec le parc de Villeneuve - l'Etang, le Parc Davaine joue un véritable rôle d'interface pour la biodiversité. Il peut constituer une alternative de passage pour la faune et la flore en parallèle à la coulée verte.

En effet, il est situé à proximité de celle-ci et de l'hôpital Raymond Poincaré. Cependant, la route départementale 907 qui sépare le Parc Davaine des Etangs de Villeneuve limite ce rôle (le problème est identique pour la coulée verte).

De plus, le fait que le Parc soit en partie entouré de murs ne facilite pas le passage des différentes espèces. Il faut noter qu'il existe des échanges importants des essences d'arbres notamment entre le Parc Davaine et le site de Villeneuve - l'Etang.

Ce dernier site est par ailleurs remarquable pour sa biodiversité.

2.1.6 – LA CONTINUITE ECOLOGIQUE DE L'ARC BOISE

Le Conseil général a établi un inventaire écologique sur la coulée verte de Garches-Vaucresson. Pour la flore, une centaine d'espèces est répertoriée. L'avifaune compte 20 espèces nicheuses. Pour l'entomofaune, une trentaine d'espèces sont présentes.

Dans le Schéma de Cohérence territorial des Coteaux et du Val de Seine, ont été identifiés :

- Des noyaux de biodiversité et des continuités écologiques : la forêt domaniale de la Malmaison, la forêt domaniale de Fausses-Reposes et la forêt domaniale de Meudon ;
- Des éléments relais et des corridors verts : le golf de Vaucresson, le Haras Lupin, la Résidence de Vaucresson et le stade de la Marche.

Il y a trois points de rupture dans ce corridor qui limite son efficacité. L'ensemble formé par l'arc boisé est inclus dans le Grand arc de biodiversité d'Ile-de-France.

Aménagement piéton du corridor écologique passant sur le territoire de Garches (Source : Plan de gestion du bois de l'hôpital de Garches)

2.1.7 – LES ESPACES VERTS PUBLICS

2.1.7.1 – Définition

Les espaces verts publics peuvent être définis comme « tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garnis de pièces d'eau et cheminements) ».

La commune de Garches compte quatre espaces verts publics et douze squares qui permettent aux Garchois de profiter de la nature en ville.

2.1.7.2 – Le domaine des 4 Vents

Depuis 1977, les 1,4 hectares du domaine des 4 Vents sont propriété communale. Le site comprend une bâtisse principale de type maison de maître, d'architecture anglo-normande à colombages, un pavillon de gardien et des jardins attenants. En 2007, la Ville a agrandi le domaine en faisant l'acquisition du terrain attenant représentant une surface 1 ha 26 en ayant permis, sur une partie, la construction de la crèche La Rose des Vents et la création de 2 courts de tennis. Le reste de la propriété est conservé en espaces verts.

Le Domaine des 4 Vents est protégé au POS.

Domaine des 4 Vents (Source : ASEVE)

2.1.7.3 – Le stade Léo Lagrange

Le stade Léo Lagrange s'étend au cœur de la ville sur 2 hectares. Il est inscrit au POS comme Espaces Boisés Classés. Au niveau du stade et de la piscine, situé au 14 rue de Suresnes, on trouve des arbres intéressants.

Le stade Léo Lagrange (Source : ASEVE)

2.1.7.4 – Le parc Civiale

Le parc Civiale est attenant à la mairie. Il faisait partie à l'origine de la propriété du docteur Civiale, médecin de Napoléon III. A partir de 1928, la demeure du fond est aménagée en mairie.

Le parc, d'une surface d'un hectare, possède des arbres remarquables dont certains mesurent plusieurs dizaines de mètres de hauteur et 0,80 hectares sont inscrits au POS en tant qu'Espaces Boisés Classés. Le parc possède un certain nombre d'arbres exceptionnels.

Il y a aussi des arbres d'agrément comme des Oliviers en pot, des palmiers, des haies de Thuyas, Troènes et lierre, des fleurs et une pelouse. Le parc dispose d'un bassin enterré et est situé au cœur de la combe d'un ancien affluent du ru de Vaucresson. Dans les espaces privés aux alentours, on trouve plusieurs mares.

2.1.7.5 – La promenade rue des Croissants et Porte Jaune

L'angle de la rue Croissant et de la rue Porte Jaune est un délaissé de terrain de 2000 m^2 qui a été cédé gratuitement à la commune pour construire un square.

Les parties Nord et Sud de la rue Porte Jaune possèdent des arbres intéressants : au Nord deux Prunus et au Sud trois Marronniers, un Robinier et un If.

Sur les trottoirs de la partie Nord, on recense des petits arbres de diverses espèces (Chênes, Sophoras…). En longeant le domaine de la Verboise, des petits arbres et des haies sont déjà plantés. Sur le large trottoir de la partie Sud, sont plantés de petits Ifs et divers feuillus. Hormis les allées qui sont asphaltées, le sol est recouvert par une pelouse et quelques espèces fleuries.

Promenade dans la rue de la Porte Jaune

2.1.7.6 – Les squares

Les squares sont des espaces souvent situés à proximité des écoles et des lieux d'habitation. Généralement, ils sont équipés de jeux pour les enfants et connaissent une forte fréquentation. Garches compte 13 unités qui totalisent une superficie de 19.770 m^2.

- « Square de l'Europe » sur 960 m^2 (cf. Parc Civiale 3.3.4), Parc Civial
- « Square des Cliquets » sur 800 m^2, rue des Cliquets

- « Cours commune » sur 190 m² (pas d'inventaire réalisé du fait de sa faible superficie), rue Guynemer
- « Pasteur » sur 890 m², rue de Suresnes
- « Les écoles » sur 800 m², rue de Suresnes, résidence du Marché
- « Square de la Porte Jaune » sur 1.500 m², rue de la Porte Jaune
- « Square de la Poste » sur 200 m², Grande Rue/Impasse de la Source

- « Jardin du parc de Craon » sur 1.100 m², avenue du Parc de Craon

La végétation du parc Craon – Source ASEVE

- Parc « Davaine » sur environ 3.000 m², avenue de Brétigny/Bd R. Poincaré

  On trouve un arbre classé arbre remarquable. Il s'agit d'un Châtaignier (Castanea sativa Mill.) d'une circonférence de 4,80 m, pour une hauteur de 28 m et 24 m d'envergure.

- Square « Rangée » sur 1.140 m², rue de la Rangée

- Square du domaine des Quatre Vents, rue du 19 Janvier

  Il s'agit du square situé à l'entrée du domaine et couvrant une superficie de 1.850 m².

  Dans ce square poussent principalement de beaux chênes, un magnolia, des merisiers et de petits arbres d'agréments. Les haies sont denses et composées de Thuyas, Laurier, etc.

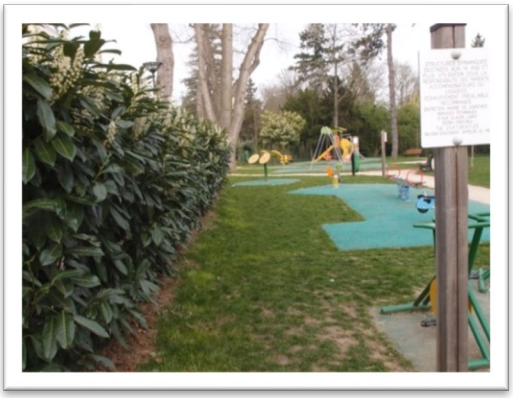
- « Ramon » sur 5.560 m², rues des Suisses et Docteur Debat

  De plus, on trouve à cet emplacement une zone d'espaces verts entretenue en gestion différenciée et un chemin qui va jusqu'à la rue des Suisses. Le talus qui descend vers les anciens bâtiments Debat accueille de nombreux oiseaux. Des renards ont également été aperçus sur ce site.

Partie de l'espace Debat en gestion différenciée – Source ASEVE

- Le square Debat sur 1.780 m², rue du Docteur Debat

  Sur cette zone les arbres ont été répertoriés. Deux arbres sont remarquables, un vieux Robinier/Faux acacia et un Séquoia sur le trottoir. Sur cette zone, lors du relevé, de nombreux oiseaux ont été entendus.



Square Debat – Source ASEVE

2.1.8 – LES ESPACES NON OUVERTS AU PUBLIC ET PRIVES

2.1.8.1 – Définition

Les espaces verts privés hébergent de grandes zones végétalisées. Il peut s'agir de parcs appartenant à de grandes propriétés mais aussi de grands ensembles ou de jardins de particuliers.

2.1.8.2 – La coulée verte de l'Avre

Au niveau de l'emprise de l'aqueduc rue des Croissants/rue des Jardins, c'est dans une zone pavillonnaire que l'ouvrage passe en profondeur. Au-dessus de l'aqueduc enterré, il y a une bute avec un plateau de 510 m² et des talus de 520 m². Les pentes de ces buttes sont difficiles à entretenir.

Au niveau de l'aqueduc passant rue de Toulon et rue Jean Mermoz, il s'agit toujours d'une zone d'habitations pavillonnaire. L'aqueduc est enterré avec un talus de chaque côté. Il y a deux talus de 70 m² et deux talus de 240 m².

Ce site est géré de manière entièrement écologique en zéro phyto avec une bande centrale qui est régulièrement entretenue et les abords sont fauchés un par an, tardivement (à partir du 15 août).

Tronçon de l'aqueduc de l'Avre géré écologiquement, avant la fauche tardive des abords
(Source : Eau de Paris, 2013)

Suite à l'appel à projet lancé par le Ministère de l'Ecologie en 2011 et remporté par « Eau de Paris », la gestion des aqueducs s'inscrit dans une stratégie en faveur de la préservation de la biodiversité en s'appuyant notamment sur la constitution d'une trame verte et bleue favorisant ainsi la restauration des continuités écologiques.

Le rôle de corridor écologique est favorisé par l'obligation de laisser au-dessus du passage de l'aqueduc une bande enherbée de 15 à 20 mètres de large pour éviter tout risque sanitaire.

2.1.8.3 – Le golf de Saint-Cloud

Le golf de Saint-Cloud couvre environ 80 hectares répartis dans 3 communes entre Rueil-Malmaison, Vaucresson et Garches où il s'étend sur 7 hectares dont 4,96 hectares sont inscrits en Espaces Boisés Classés au POS de Garches.

Vue aérienne du golf de Saint-Cloud
Source : M. Fabre

D'après l'étude « Inventaire, diagnostic et préconisations de gestions du patrimoine arboré » réalisée par APE daté du 30 novembre 2011 sur le golf, on peut distinguer deux types différents de patrimoine arboré : les arbres isolés, groupés ou alignés et le boisement.

On dénombre ainsi 179 arbres isolés, groupés ou alignés en place sur le golf de Saint-Cloud. Sur les 179 sujets dénombrés 91 % sont des feuillus et 9 % des résineux. Cette zone est riche de 34 essences dont 9 résineuses.

La répartition entre arbres adultes (49 %) et de maturité avancée (44 %) est quasiment équilibrée. La vitalité des arbres est correcte pour plus des deux tiers mais seulement 6 % ont une bonne vigueur ce qui s'explique par l'âge des sujets, la forte concurrence avec les arbres voisins, des conditions de sols difficiles, des maladies, etc.

Le second type de patrimoine arboré est constitué de boisements qui couvrent environ 16 hectares découpés en 32 peuplements. Les boisements sont relativement homogènes.

Lors de l'étude, certains animaux ont pu être observés. Pour les oiseaux des Pics, des Sittèles, des Pigeons Biset et des Corbeaux. Des Renards et des Chevreuils ont été vus sur le site.

Quelques batraciens ont été observés en particulier des Crapauds abrités dans les souches d'arbre dont particulièrement un qui, au moment de l'étude, logeait dans la cavité d'un vieux Robinier faux acacia se situant au Sud de la zone de stationnement, au bord du green situé derrière le practice le long de la voirie en limite de propriété.

2.1.8.4 – La Clinique du Château

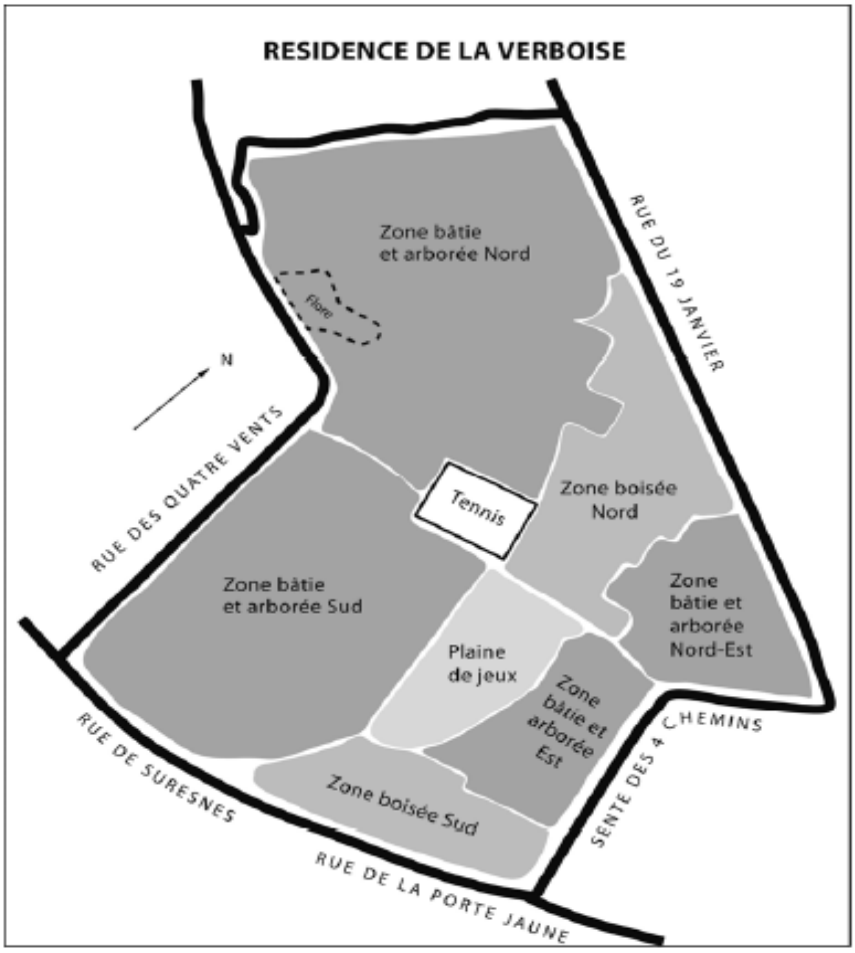
Se situant à la limite de Saint-Cloud, la Clinique du Château est une clinique psychiatrique qui possède un domaine de quatre hectares comprenant trois corps de bâtiments dont un petit château du XIX^{e} siècle et un parc arboré d'exceptionnelle qualité avec des arbres parfois centenaires. Au sein du parc de la Clinique du Château on recense 14 arbres de grande qualité. Du fait de la qualité de la propriété, celle-ci est inscrite en Espace boisé classé (EBC) sur 4,31 hectares empêchant la construction de nouveaux bâtiments.

Aperçu du parc de la Clinique du Château - Source : Clinique du Château

2.1.8.5 – Le domaine de la Verboise

Ce domaine est situé rue de Suresnes, rue des Quatre Vents et rue du 19 Janvier. Anciennement propriété Schneider, elle a été vendue en 1967. Le domaine a été urbanisé par la construction d'immeubles en plots de R+5 étages et d'un centre commercial. Une partie des constructions a été destinée à la location sociale.

Le Domaine est cependant resté boisé en ayant conservé des zones vertes et une bande traversant la résidence du Nord au Sud qui avait été réservée pour la construction d'une voie routière appelée « liaison inter-Ouest ». Au POS, 0,25 hectares sont inscrits en EBC (zone boisée Sud).



Source : inventaire réalisé par l'ASEVE

Dans la zone bâtie et arborée Nord, 320 arbres de 37 espèces ont été recensés.

Les abords des immeubles sont plantés de divers massifs d'arbustes à fleurs. La partie arborée de cette zone est recouverte par une pelouse assez maigre mais où la flore est cependant variée et nombreuse. 36 espèces ont été recensées

Dans la zone boisée Nord, 143 arbres de 12 essences différentes ont été comptés. Dans cette zone laissée en « bois », on ne trouve pas d'arbres décoratifs et la pelouse y est très maigre ou quasi-inexistante. Au nord de cette zone, deux espèces de fleurs de bois, présente uniquement sur cette zone de la Verboise, sont présentes en faible quantité.

Dans la zone de la « plaine des jeux », 28 arbres de 10 espèces ont été recensés. On trouve dans un bac à sable désaffecté un massif d'arbuste. La pelouse de cette zone est assez fournie avec une forte présence de trèfles rampants et de pâquerettes.

Dans la zone bâtie et arborée Sud, 163 arbres de 36 espèces ont été observés.

Dans la zone bâtie et arborée Nord-Est, 103 arbres de 26 essences sont présents.

La partie Sud du domaine de la Verboise allant du jardin d'enfant à la rue de la Porte Jaune et la rue de Suresnes possède des arbres intéressants.

Les jardins dans la Verboise

2.1.8.6 – Les jardins des ex-laboratoires Fournier-Debat

Les jardins des laboratoires Fournier-Debat datent du début du siècle dernier et comprenaient une entreprise de produits pharmaceutiques ainsi qu'un village d'habitations le tout sur 2 hectares. Grâce à leur composition, les jardins ont été inscrits au titre des sites inscrits tout comme les bâtiments et le site appelé « Le Village ».

Les arbres présents dans la résidence Debat - Source : ASEVE

Les jardins des laboratoires Fournier-Debat comptent un certain nombre d'arbres de grande envergure.

2.1.8.7 – Le clos de Brétigny

Le site du Hameau de Brétigny est entièrement privé. Les arbres cités se trouvent donc dans des propriétés possédant des jardins de diverses superficies.

Aperçu de la végétation du clos de Brétigny - Source : ASEVE

Au sein du clos de Brétigny, cinq arbres ont été classés comme arbres remarquables dans l'inventaire du Conseil général des Hauts-de-Seine.

2.1.8.8 – Le parc de l'hôpital Raymond Poincaré

L'hôpital Raymond Poincaré compte un parc et des pelouses.

Au niveau de la répartition spatiale on trouve les feuillus sur les allées ainsi que les arbustes et les massifs et les conifères sont un peu isolés.

2.1.9 – LES GRANDES COPROPRIETES :

Il est présenté ci-dessous quelques exemples de copropriétés :

2.1.9.1 – Les Maréchaux (avenue Joffre)

Au sein de la copropriété des Maréchaux, on trouve de nombreux arbres. En bordure de cette copropriété, quelques arbres de belle qualité.

Au milieu de l'Avenue Joffre, on trouve plusieurs petits bouleaux, plusieurs petits Tilleuls et plusieurs Sophoras. Dans les jardins, il y a de nombreuses jardinières avec des fleurs, des arbustes et arbrisseaux.

Aperçu des Maréchaux - Source : ASEVE

2.1.9.2 – L'Arboretum (Grande Rue)

La résidence de l'Arboretum, située à proximité du stade Léo Lagrange, au 84 Grande Rue, possède une flore intéressante. Quatre arbres intéressants ont été recensés : un Cèdre, un Tilleul de Hollande et deux Erables. Les oiseaux se plaisent dans cette zone.

Lors de la construction de la résidence, des arbres ont été blessés. Certains sont morts, notamment un vieux noyer.

2.1.9.3 – Les petites copropriétés

Sur la résidence du 17-21 rue Athime Rué dans les jardins privatifs en façade côté rue ont pu être observés un arbre de Judée et un Cerisier.

Dans le parc du Vallon de l'Ermitage, classé en EBC au POS on trouve les essences suivantes : plusieurs Marronniers ordinaires, quelques Châtaigniers, deux Hêtres pourpres, un Chêne américain, un Séquoia, plusieurs jeunes Charmes.

2.1.9.4 – Les maisons individuelles

On trouve certain jardins privés avec une biodiversité très riche. Ainsi, par exemple, un jardin situé rue de Villeneuve et s'étendant sur 500 m² est riche de nombreuses espèces. Il y a de plus un petit jardin potager.

Dans les domaines privés un certain nombre d'arbres méritent d'être conservés en empêchant leur coupe.

2.1.10 – LA NATURE DANS LE VERT DIFFUS

2.1.10.1 – Définition

Par cette catégorie de vert diffus, on entend tous les espaces où la nature est présente mais par petites touches, de manière diffuse.

Les relevés floristiques ont été réalisés par les membres de l'ASEVE entre mars et avril 2014 et ne sont pas exhaustifs.

2.1.10.2 – Les massifs de fleurs

Les massifs de fleurs sont mis en valeur par le service des espaces verts de la commune.

En 2006, la commune a été récompensée pour la qualité de ses fleurissements avec l'obtention d'une troisième fleur au concours régional des villes et villages fleuris. Chaque année, un thème est choisi.

Par exemple pour l'année 2014, les couleurs du thème sont le vert, le blanc et le rouge.

2.1.10.3 – Les espaces extérieurs des équipements scolaires

A Garches, on compte trois écoles maternelles, trois écoles élémentaires, un collège, un lycée et une école privée. Ces établissements se situent :

- Ecole maternelle Pasteur et écoles élémentaires Pasteur A et B au 13 rue de Suresnes

  Dans la cours de l'école on trouve 5 feuillus, une petite haie et une pelouse. A l'arrière du bâtiment, il y a une haie de Bambou et une pelouse très peu enherbée.

- Ecole maternelle Saint Exupéry au 22/24 Grande Rue

- Ecole maternelle et école élémentaire Ramon au 66, rue du Docteur Debat

Végétation de l'école Ramon – Source : ASEVE

- Collège Henri Bergson au 69, rue du 19 janvier

Aménagement végétalisé dans le collège Henri Bergson – Rue du 19 Janvier

- Lycée Jean Monnet au 106 boulevard Raymond Poincaré
- Ecole Jean Paul II au 24 rue de Marne.

2.1.10.4 – Les rues et trottoirs de Garches

Il est plus difficile d'évaluer la biodiversité dans ce qu'on pourrait appeler le vert diffus, c'est-à-dire tous les espaces où les végétaux et les animaux peuvent vivre ou bien juste passer.
Cela peut être dans l'herbe qui sort des trottoirs ou entre les pavés des terrasses, ou bien dans les fissures d'un mur où une flore commence à se développer ou que la faune vient y faire son abri.

On a ainsi pu observer à proximité de la Mairie, sur l'avenue du Maréchal Leclerc, l'avenue Georges Clémenceau et rue de l'Abreuvoir plusieurs gros Robiniers, des Saules pleureurs, plusieurs Platanes, des Sophoras de petite taille, des haies de Lierre bordant les rues, des pelouses et des jardinières avec des fleurs.

Avenue du Maréchal Leclerc

2.1.11 – LES ARBRES REMARQUABLES

L'inventaire décrit dans l'annexe 2 reprend les arbres répertoriés comme arbres remarquables par le Conseil Général. Il faut cependant noter que certains de ces arbres ont disparu naturellement car l'inventaire date de 2004. Une mise à jour est nécessaire. Elle a été confiée à ESPACES et à l'ASEVE.

Le PLU entend suivre les recommandations du Département dans la prise en compte des végétaux signalés de manière à assurer leur pérennité. Pour autant, il convient de retenir que cette politique favorable à la conservation et au développement des espèces végétales n'exclut pas des coupes lorsqu'elles s'avèrent nécessaire si l'arbre est en mauvais état ou qu'il menace la sécurité des abords ou encore qu'il empêche le développement de semis qui sont indispensables au renouvellement naturel du massif.

Reste que cette gestion raisonnée doit s'opérer dans une démarche partenariale entre la collectivité publique et les propriétaires pour sensibiliser ces derniers sur l'atout de disposer d'un environnement arboré et particulièrement riche dans le territoire.

Dans ce but, la ville, avec le concours des associations ESPACES et ASEVE, prévoit d'établir un guide sur l'arbre pour faciliter les interventions sur les arbres et développer une démarche éco-citoyenne dans leur mise en valeur et leur durabilité.

Cette vision sur le long terme passe aussi par une mobilisation de tous les acteurs pour mettre en place une démarche concertée dans la gestion des boisements en l'associant à la biodiversité du milieu afin de tenir compte de l'environnement animal qui occupe ces espaces naturels.

Les associations ASEVE et ESPACES ont apporté un précieux concours à l'identification des arbres remarquables dans la commune en effectuant un inventaire in situ sur les sujets qui leur ont semblé révéler un intérêt particulier par rapport à leur impact dans le paysage.

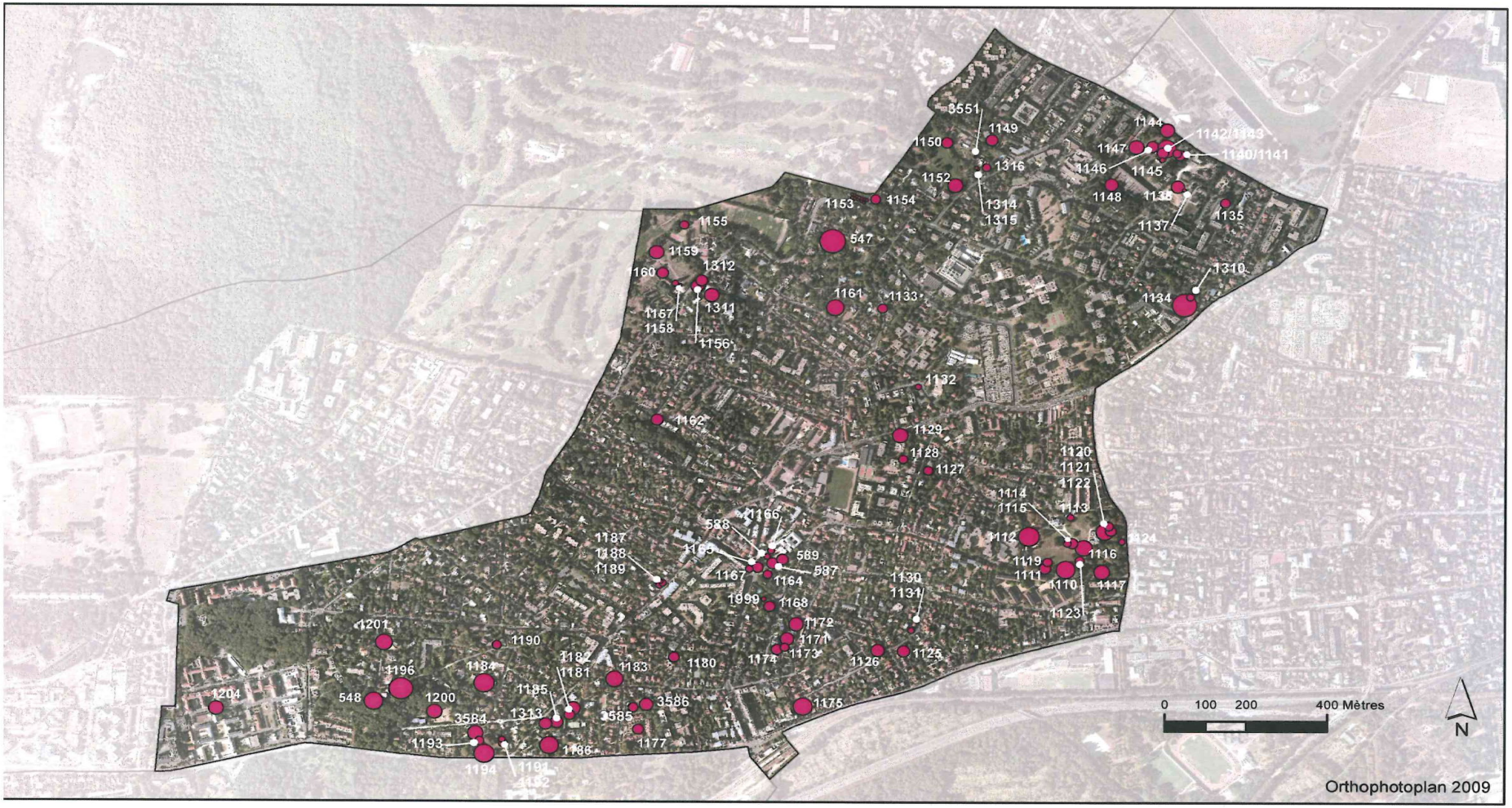
Le résultat de ce travail est reporté dans la carte jointe qui vient donc en complément du recensement précédent.

La conjugaison de l'ensemble permet d'établir un répertoire qui figurera dans le chapitre au PLU relatif aux mesures à prévoir pour préserver ces espaces verts de qualité notamment lors d'opérations de constructions.

Là encore, il convient de considérer cette identification comme un outil signalant l'importance de l'arbre comme un élément indissociable du paysage.

Dans le cas où ce végétal viendrait à disparaitre, la nécessité de prévoir son remplacement s'imposera naturellement pour conserver l'harmonie de la perspective en plus de la division environnementale.

Les arbres remarquables sur la commune de GARCHES



Arbre remarquable (n° matricule)

Limites communales

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Extrait de la base de données "Arbres remarquables" en cours de mise à jour en septembre 2014
Plan édité en septembre 2014

2.1.12 – LA STRUCTURE DU SOUS-SOL

Il convient de se reporter aux études du BRGM sur la formation du cadre géologique départemental pour adapter la situation pour Garches.

Les formations géologiques qui affleurent sur le territoire du département des Hauts-de-Seine appartiennent à la serre sédimentaire du bassin parisien. Elles comprennent une succession d'assises lithologiques empilées allant du Crétacé supérieur pour la partie la plus ancienne aux formations quaternaires (alluvions, colluvions, limon des plateaux) pour les plus récents.

Le reste de la succession lithologique est constitué par le tertiaire qui s'étend depuis le calcaire pisolithique jusqu'aux Sables de Fontainebleau déposés en poches et en placages sur les plateaux, en contrebas des buttes.

La partie moyenne comprend des formations marneuses et gypseuses de l'Eocène, encadrée par les terres argilo-marneuses infra et supra-gypseux. Des limons sablon-argileux recouvrent généralement le sommet des plateaux.

Le versant Nord apparait fortement composé d'un terrain argilo-marneux (rue de Marnes) jusqu'au plateau intermédiaire du centre-ville qui couvrait autrefois d'importantes forêts à la fois par la nature du sol et son hydrologie favorable à l'écoulement des eaux dans le drainage naturel des sols.

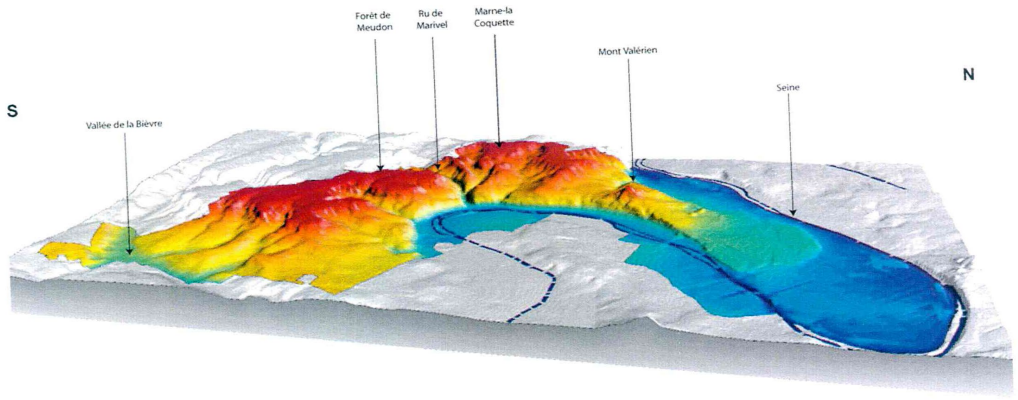


Figure 2 - Vue 3D du département des Hauts-de-Seine d'après le MNT de l'IGN

Le plateau supérieur (rue du 19 Janvier) est constitué de poches sablonneuses ainsi que sur le versant Sud (rue des Suisses). La partie inférieure donnant sur la place de Buzenval (hippodrome) offre une formation plus argileuse par endroit.

Les formations géologiques argileuses et marneuses superficielles contribuent à l'écoulement d'eaux de ruissellement qui suivent la pente naturelle du terrain naturel selon les aléas des structures souterraines. Aussi, est-il difficile d'identifier un schéma hydraulique qui évolue en permanence selon les mouvements de terrains différentiels.

Les marnes vertes et supra-gypseuses (versant Sud) représentent les niveaux les plus imperméables susceptibles de retenir les eaux souterraines. La présence de sources souterraines dans la place de la poste en centre-ville est la démonstration de ces phénomènes qui se retrouvent également dans l'avenue Foch et abords jusqu'au point versant constitué par les boulevards du Général de Gaulle et Raymond Poincaré.

L'analyse des eaux d'assainissement a, en effet, montré une part importante d'eaux claires provenant à la fois des écoulements souterrains et de perméabilité des sols jusqu'aux couches d'argile qui empêchent leur pénétration dans le sol en profondeur.

Les sources sont moins présentes sur le versant Nord compte tenu de la composition du terrain à fort dominant de sable. Il est également fréquent de rencontrer des poches d'eau causées par la constitution argilo-marneuse qui ralentit un drainage naturel lors des opérations de construction notamment en centre-ville et dans le quartier de la gare (zone Sud).

2.1.13 – UN CLIMAT OCEANIQUE « DEGRADE »

Garches subit un climat océanique « dégradé » avec des nuances semi-continentales. Les températures moyennes sont presque toujours supérieures à 3°C l'hiver, et inférieures à 20°C l'été (10° ou 11° en moyenne annuelle) ce qui se traduit par une douceur des températures. Le pluviomètre est en moyenne de 650 mm de précipitation par an. Les pluies tombent en automne et les maximas se situent en été sous forme d'orages. La neige est rare : moins de 11 jours par an, en moyenne.

2.1.14 – LES GAZ A EFFET DE SERRE

Si Garches n'a pas encore entrepris un bilan territorial des « gaz à effet de serre « (GES) pour mesurer les émissions qui sont générées par le fonctionnement des activités et services de la collectivité, la commune a cependant entrepris de multiples actions pour freiner les émissions polluantes dans son territoire.

Si 75 % de l'énergie est consommée par les immeubles d'après les spécialistes, la ville est directement concernée par l'importance de son patrimoine qui reste un gros consommateur d'énergie (piscine, gymnases, écoles, bulles de tennis…).

La ville s'est donc engagée à contrôler ses consommations énergétiques en les adaptant au plus près du besoin des utilisateurs par la mise en place d'outils de gestion automatisée. Elle s'est engagée en 2014 dans le mix énergétique qui vise à associer diverses sources d'énergie entre une énergie primaire qui est principalement le gaz et une énergie secondaire qui pourrait être le photovoltaïque.

Par ailleurs, la ville a renoncé à l'énergie du fuel dans les six derniers équipements utilisant encore cette énergie en les équipant dorénavant au gaz : bibliothèque M. Genevoix, église, centre culturel, gymnases Le Rallec et 4 Vents, domaine des 4 Vents, les travaux se déroulant sur les exercices 2014 et 2015.

Les établissements qui sont les principaux consommateurs d'énergie notamment l'électricité font l'objet d'une attention toute particulière. L'éclairage public est limité à son maximum par une extinction et un allumage en mode économique. Des variateurs de puissance sont développés (rue de la Côte Saint Louis, rue des Croissants ...) pour baisser l'intensité entre minuit et 5 heures du matin.

Une étude d'éclairement sur les zones prioritaires a permis de déterminer les secteurs sur ou sous-éclairées afin d'ajuster au mieux les puissances et procéder aux rectifications. Plusieurs candélabres ont déjà été supprimés sans pour autant nuire à la qualité de l'éclairement nocturne (place de la poste, Grande Rue, Porte Jaune, …).

Les feux tricolores sont les deuxièmes consommateurs d'énergie électrique. Une réflexion est en cours pour en limiter le nombre chaque fois qu'ils n'apparaissent pas indispensables à la sécurité routière (accès aux parkings Saint Louis, rue du 19 Janvier/Cliquets, …). Ce travail est mené par la Commission Extra-Municipale de la Circulation.

Dans les bâtiments, la démarche est la même qu'en matière de voirie pour réaliser des économies associant toujours la qualité du service, la sécurité et le besoin réel. Au cours du temps, le confort en terme d'éclairement a pris parfois l'avantage sur le strict nécessaire ce qui doit être maintenant ajusté en cette période de rigueur budgétaire et de recherche d'économie dans la préservation des ressources énergétiques.

Encourager les économies, c'est aussi apporter des améliorations à la qualité des bâtiments en termes d'isolation mais pas seulement puisqu'il convient d'intégrer également les modes de fonctionnement. Un effort particulièrement soutenu a été déployé pour lutter contre les pertes énergétiques (isolation par l'extérieur des vestiaires au gymnase Le Rallec, réfection du hall d'entrée, généralisation des portes automatiques) pour lutter contre les déperditions et améliorer l'accès aux personnes utilisatrices de fauteuil roulant ou rencontrant des difficultés de mobilité dans plusieurs bâtiments sensibles : piscine, gymnases, école…

La Ville a donc pris toute la dimension de l'enjeu énergétique dans la gestion de son patrimoine et qu'elle a entendu élargir dans les opérations de construction : éco-îlots de l'église et de la poste mais au-delà dans les projets privés en fixant des exigences de qualité et de rigueur énergétique dans les futures constructions.

Avec le concours du SIGEIF qui est un syndicat intercommunal du gaz et de l'électricité dans lequel la Ville est adhérente, une étude a été réclamée sur la création de panneaux photovoltaïques sur le toit-terrasse de l'école Pasteur A et du groupe scolaire Ramon.

Les écoles ont, en effet, de grosses consommations d'électricité en journée. Il est donc intéressant de voir si l'énergie solaire permettrait d'apporter un complément à la production d'électricité ordinaire. Ce serait à la fois moins coûteux en fonctionnement et durable du point de vue environnemental. Les études sont en cours.

Quant à la géothermie, elle n'existe pas encore à Garches compte tenu du coût d'exploitation de ces gisements. Le potentiel reste moyen d'après les informations produites par le BRGM. Toutefois, l'État encourage ce mode de chauffage dans le cadre de son Porter à connaissance s'il devient possible de regrouper des capacités d'exploitation.

Pour ce qui concerne les achats publics, la Ville a introduit une clause sociale et environnementale dans tous ses achats.

En matière d'électricité dans l'éclairage des voies qui constitue, comme on l'a vu précédemment, un poste important de dépenses, la Ville a fait le choix de se fournir en énergie dans un groupement de commande qui lui garantit un prix avantageux à partir d'une électricité « verte » provenant de l'éolienne ou de l'hydraulique.

Pour ce qui concerne l'urbanisme, des contraintes opérationnelles et d'aménagement (développement des éco-îlots), des mesures obligatoires pour des constructions à faible consommations énergétiques (BBC) sont devenues la règle y compris dans le règlement d'urbanisme qui sera joint au PLU.

Les lois du Grenelle trouvent pleinement à s'appliquer dans ce contexte en rappelant aux opérateurs les contraintes qu'ils doivent aujourd'hui intégrer dans les projets : renforcement des isolations, réduction des GES, orientations favorables des bâtiments, gestion des eaux pluviales, adaptation des énergies et plus encore dans la fonctionnalité du bâtiment : emplacement des parkings vélos, positionnement des locaux pour le tri sélectif, …

En 2000, la Ville a effectué une thermographie du territoire qui a été diffusée sur son site Internet et a fait l'objet d'une exposition en mairie. Chacun a pu ainsi consulter l'état de son bâti. Cette opération de sensibilisation a permis d'inciter à renforcer l'isolation et tout du moins à engager des diagnostics thermiques pour remédier aux anomalies signalées.

Pour ce qui concerne les transports, la Ville s'est engagée dans un plan de renforcement dans l'offre de service en matière de transport. Le travail effectué auprès du Syndicat des Transports d'Ile-de-France par l'ancien syndicat SMIRTOP dont Garches était adhérente, a permis d'aboutir à la mise en œuvre des contrats de type II sur le réseau bus Traverciel.

Cette nouvelle configuration a été favorable aux usagers par une meilleure régulation et contrôle du service sur ces lignes. La Ville a également obtenu de la RATP une extension des amplitudes et des fréquences de bus sur la ligne 360 qui est la principale traversant la commune du Nord au Sud et desservant les écoles, le collège et le lycée à Saint-Cloud. La création de la Navette après-midi en plus de l'Autre Bus le matin permet de désenclaver les quartiers les plus éloignés du centre-ville.

Plus d'une vingtaine de parkings réservés aux vélos ont été réalisés en 2013 dans les points centraux (gare, équipements principaux, arrêts de bus, …) pour encourager ce mode de déplacement doux dans la ville.

Les déplacements à pied sont aussi valorisés en adaptant de mieux en mieux l'espace public aux circulations douces dans le cadre du plan de mise en circulation de l'espace public adopté en Conseil municipal du 4 juillet 2011. Le pédibus permet de sécuriser les déplacements à pied sur les itinéraires des écoles et mérite d'être développé dans la création de points de regroupement.

La Ville porte, en effet, un intérêt particulier dans la marche à pied sur de courts trajets. Elle entend également mettre en place des stations Autolib' pour développer une offre de transport multimodal privilégiant les transports doux et collectifs contre le tout voiture.

Quant à la gestion des déchets**,** le tri sélectif à Garches a été adopté dès 1997 à Garches. Le travail mené entre la Ville et les bailleurs sociaux a permis d'expérimenter le tri sélectif en apport volontaire (résidence HLM les Châtaigniers) qui rencontre un vrai succès. L'opération sera développée dans d'autres résidences.

La création de la mini-déchèterie se tient deux fois par mois à la gare de Garches (côté Marnes la Coquette). Elle encourage la valorisation des déchets récupérables et responsabilise les habitants s'agissant d'une démarche en apport volontaire. Depuis 2012, la Ville autorise la collecte des déchets ménagers en bacs pour ceux qui le souhaitent au lieu des sacs plastiques habituellement utilisés à Garches.

Se pose le problème des encombrants en porte à porte qui prennent de l'ampleur dans les dépôts sauvages et dans l'insécurité qu'ils génèrent par l'intervention de récupérateurs de matériaux en tout genre.

Résumé

Garches est une commune ancienne qui a pendant longtemps été un hameau satellite de Saint-Cloud. Son développement date surtout des années 1950 avec les premières grandes constructions en périphérie de commune qui s'est amplifié dans les années 1970-1980 lors de la revalorisation du centre-ville et de la gare.

Parallèlement, la commune a su conserver un cadre verdoyant avec un taux de végétalisation de 54,7 %. Entourée de forêts et d'espaces verts exceptionnels, Garches profite d'un environnement, et par conséquent, d'une biodiversité particulièrement riche.

Elle conjugue cours d'eaux souterraines avec la présence de nombreuses sources qui suivent une topographie chahutée et zones naturelles à flanc de coteaux surplombant le Val de Seine en contrebas. Les espaces verts publics et privés occupent, dans ce cadre, une place prédominante dans la composition des paysages.

L'inventaire des arbres remarquables confirme la qualité de cet environnement en y ajoutant la faune et la flore qui participent à cette composition. Le climat océanique « dégradé » qui est propre à la région apporte des nuances semi-continentales favorables à la conservation et au développement de ce biotope.

2.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES

2.2.1 – LES RISQUES NATURELS

2.2.1.1 – Pas de carrières à Garches

La commune de Garches n'est pas concernée par une zone de risques de mouvements de terrain qui serait liée à des anciennes carrières. Elle n'est donc pas couverte par un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Voir toutefois les observations en page 89 de l'annexe 1.

2.2.1.2 – Un retrait-gonflement des argiles

L'analyse de l'état naturel environnemental a mis en évidence que la Région Ile-de-France, à l'exception de la Ville de Paris, est entièrement couverte par les cartes d'aléa retrait-gonflement des argiles réalisées par le BRGM.

Garches n'échappe pas à ce phénomène compte tenu de la nature de son sous-sol, notamment sur le versant Sud, qui comprend des couches de terrain favorisant les effets de retrait-gonflement.

Seules, certaines formations argileuses affleurantes (marnes à huitres, marnes supragypseuses, marnes à pholadomya ludensis, les argiles à meulière de Montmorency, les argiles vertes de Romainville et les argiles plastiques) provoquent des tassements différentiels. Garches fait partie des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle lié à la sécheresse en 2003.

Ces sols se rétractent en période de sécheresse ce qui génère des tassements différentiels et parfois des dégâts dans les constructions. Des sols particulièrement secs au cours des dernières années ont été la cause de sinistres dans des bâtiments aux fondations fragiles situées du côté Sud et Sud-Ouest de la commune.

Lors des périodes humides, la quantité d'eau produit les conséquences inverses sur la consistance des sols en générant un gonflement des couches argileuses.

Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la distorsion des portes et des fenêtres, le décollement des bâtiments annexes, la dislocation des dallages et des cloisons et la rupture des canalisations enterrées.

Le BRGM a établi une cartographie qui fait apparaître les zones d'aléas qui restent toutefois faibles sur le territoire de la commune de Garches.

Afin de limiter les risques, la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France préconise les recommandations suivantes :

- L'adoption de règles de construction simples et efficaces pour le bâti neuf (fondations adaptées, rigidité de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés …),

- La gestion de l'eau autour du bâti (récupération des eaux pluviales, réseaux de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales étanches, drainage à l'écart des fondations du bâti …),

- La gestion des arbres autour du bâti (éloignement des plantations, grillage adapté pour éviter la proximité des racines par rapport au bâti, choix préférentiel de certaines essences ….).

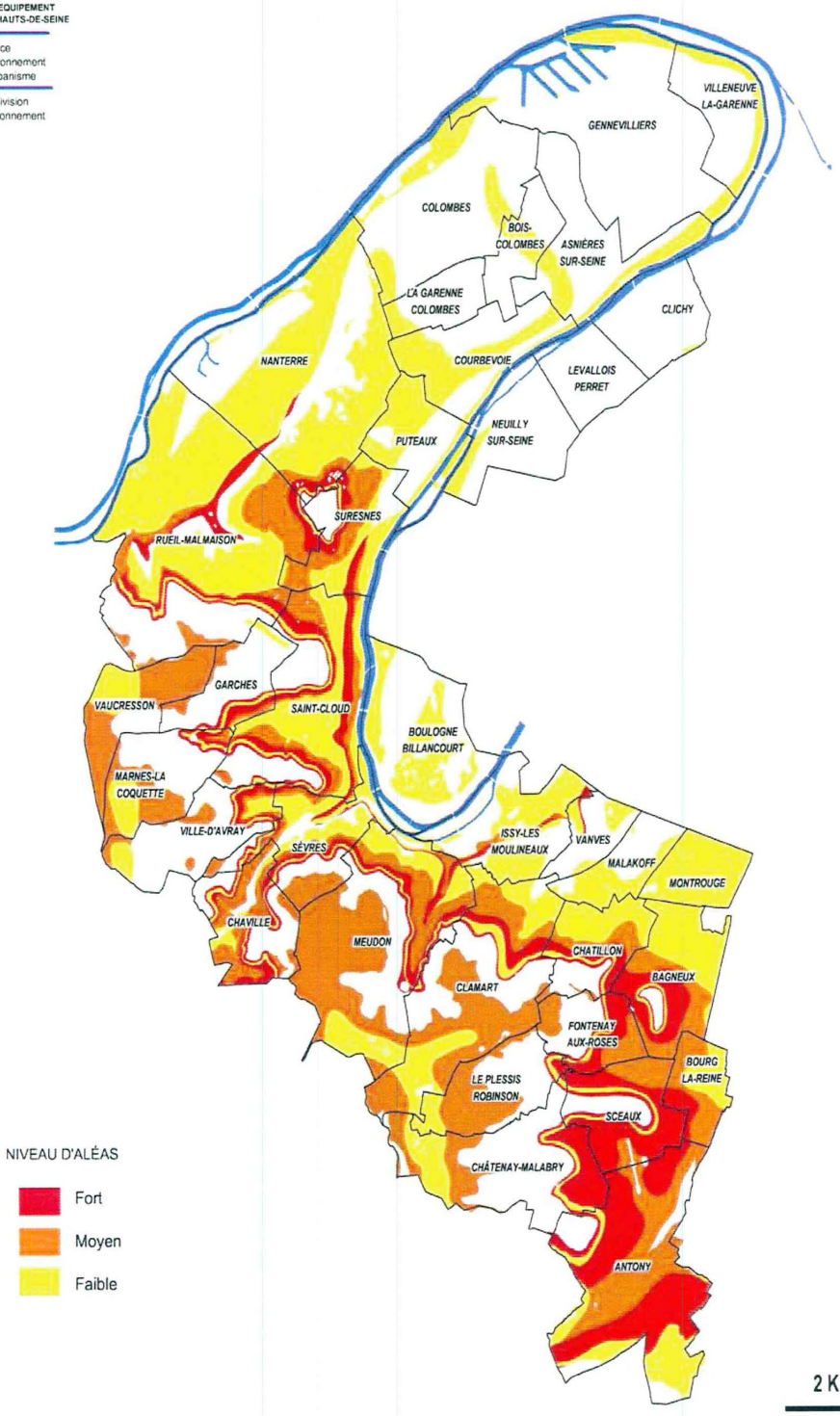
MOUVEMENTS DE TERRAIN

CARTOGRAPHIE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX DANS LES HAUTS-DE-SEINE :

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Service Environnement & Urbanisme

Subdivision Environnement



2.2.1.3 – Un risque sismique faible

Le Code de l'Environnement dans ses articles R.563-1 dispose les règles applicables ou constructives dans les zones parasismiques pouvant être imposées aux équipements et bâtiments dans les zones exposées à un risque sismique.

Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité 1 (très faible)
- Zone de sismicité 2 (faible)
- Zone de sismicité 3 (modéré)
- Zone de sismicité 4 (moyenne)
- Zone de sismicité 5 (forte)

La commune de Garches est classée dans la zone de sismicité de niveau 1 qui correspond à faible.

2.2.1.4 – Les mouvements de terrains (hors aléas retrait gonflement des sols argileux)

Garches n'est pas située dans une zone de carrière impactée par des glissements de terrain.

2.2.1.5 – Les risques météorologiques

Le département des Hauts-de-Seine est situé dans une zone de climat tempéré à dominante océanique où l'influence de l'Océan Atlantique est dominante. Cependant, climat tempéré ne signifie pas que des phénomènes habituels ne puissent atteindre une ampleur exceptionnelle ou que des phénomènes inhabituels ne puissent pas se produire.

Les risques climatiques sont les phénomènes météorologiques dont l'intensité et/ou la durée sont exceptionnelles pour la région.

Ce sont :

- Les tempêtes,
- Les orages et phénomènes associés (foudre, grêle, bourrasques, tornades, pluies intenses),
- Les chutes de neige et le verglas,
- Les périodes de grand froid,
- Les canicules,
- Les fortes pluies susceptibles de provoquer des inondations.

2.2.1.6 – Les risques inondations

Lors d'épisodes de précipitations intenses (orages violents par exemple) en milieu urbain, les réseaux hydrauliques naturels et artificiels (assainissement des eaux pluviales) ne peuvent évacuer l'ensemble des débits générés.

La rapidité et l'ampleur du phénomène sont accrues par l'imperméabilisation des sols (bâtiments, routes), qui restreint l'infiltration des précipitations et génère du ruissellement.

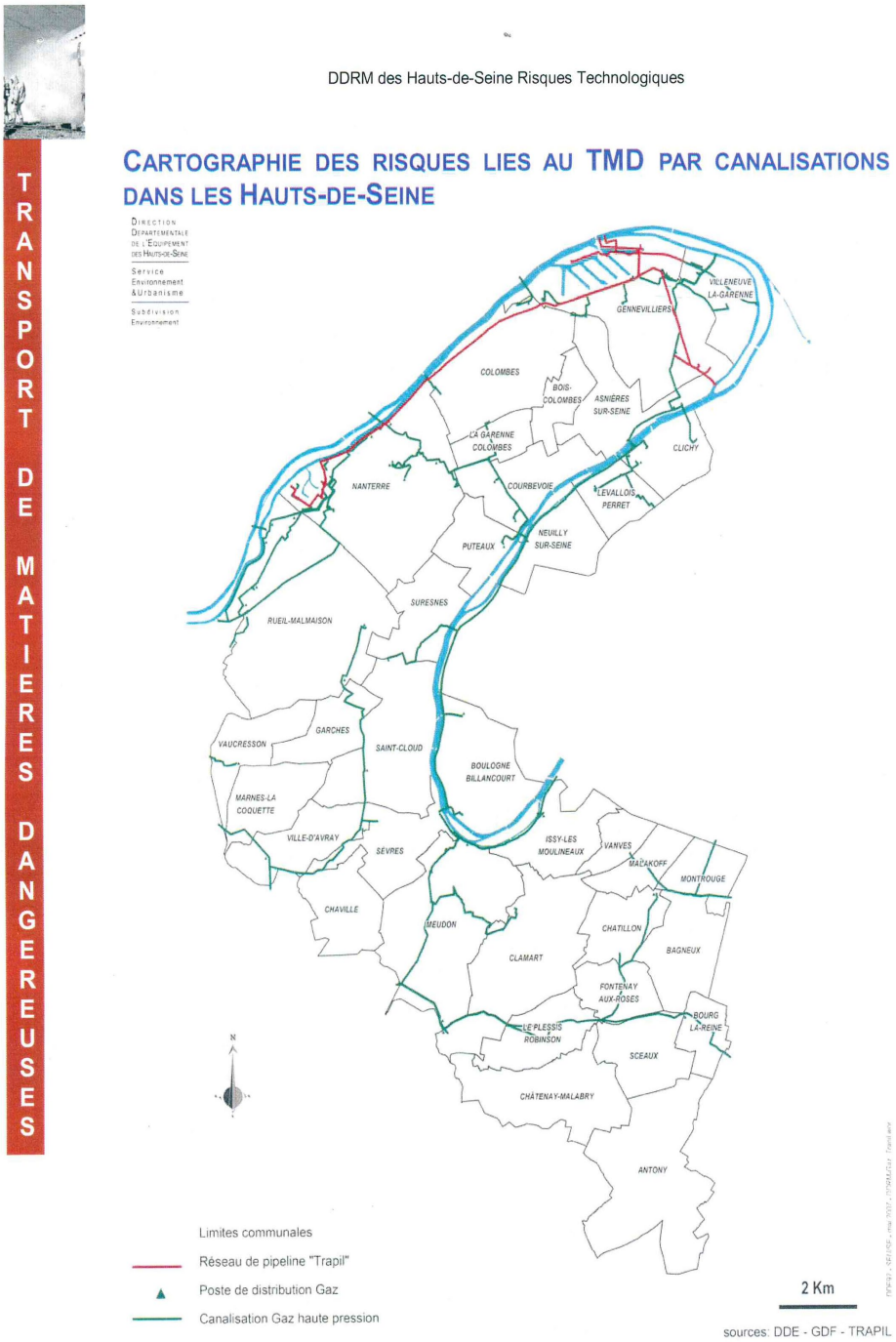
Des inondations par ruissellement pluvial eurent lieu en juin 1992 à Saint-Cloud, Garches et Rueil-Malmaison (qui ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle). Les sous-sols et les caves furent inondés, la circulation paralysée, les canalisations endommagées, etc.

2.2.2 – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.2.2.1 – Des canalisations de gaz sous haute pression

La commune de Garches est concernée par des canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression qui concerne du gaz exploité par GRT Gaz. Voir informations en page 20 de l'annexe 1.

Dès lors qu'un projet se situe à proximité d'ouvrages gaz (voir carte page 92 de l'annexe 1), il convient de consulter GRT Gaz.



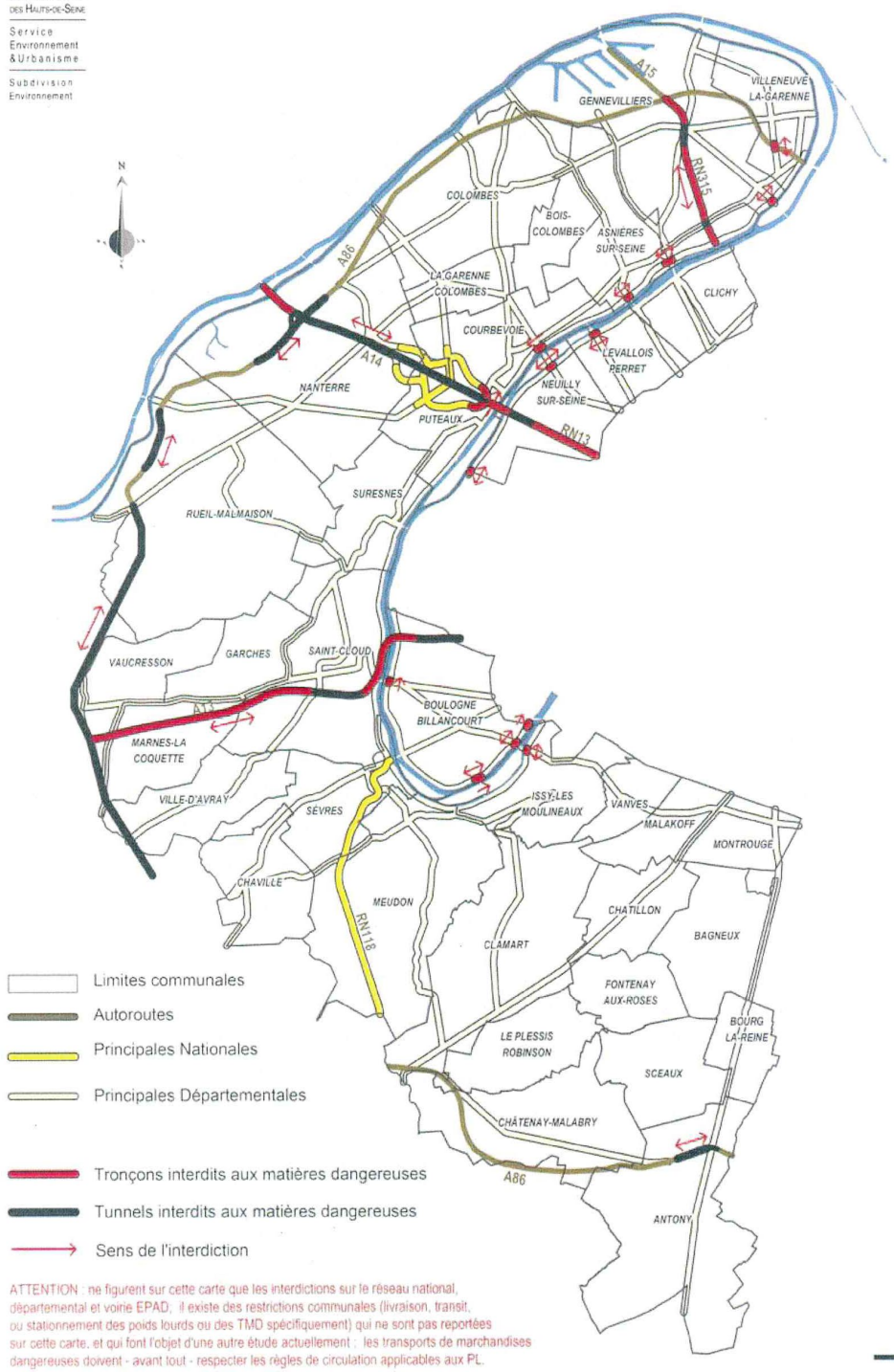
Le plan des servitudes d'utilité publique joint au PLU décrit précisément la zone concernée par ces réseaux. Ils se situent dans le secteur de la Verboise et plus précisément sente des 4 Chemins et abords.

2.2.2.2 – Les Installations Classées par la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune de Garches accueille quelques installations classées par la protection de l'environnement soumise à autorisation compte tenu du besoin de ces équipements dans le fonctionnement des établissements (chaufferie à la Verboise, hôpital Raymond Poincaré)

CARTOGRAPHIE DES RISQUES LIES AU TMD PAR ROUTE DANS LES HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
Service Environnement & Urbanisme
Subdivision Environnement



ATTENTION : ne figurent sur cette carte que les interdictions sur le réseau national, départemental et voirie EPAD, il existe des restrictions communales (livraison, transit, ou stationnement des poids lourds ou des TMD spécifiquement) qui ne sont pas reportées sur cette carte, et qui font l'objet d'une autre étude actuellement : les transports de marchandises dangereuses doivent - avant tout - respecter les règles de circulation applicables aux PL. Ces restrictions ne figurent pas sur la carte ci-dessus.

2 Km

sources: DDE - DIRIF

2.2.2.3 – Les risques liés au transport des matières dangereuses par voie terrestre :

La commune de Garches est traversée par la voie départementale 907 où est autorisé le transport de matières dangereuses par la route.

Si l'Autoroute A13 ne traverse pas la commune, cet axe majeur se situe cependant à courte distance en étant parallèle à la RD 907 d'une centaine de mètres par endroit en étant séparée par la voie ferrée et le parc des Etangs de Villeneuve dépendant du domaine national de Saint-Cloud.

Un évènement majeur sur l'A13 aurait nécessairement des répercussions sur la commune de Garches.

Il en serait de même dans un éventuel sinistre sur la voie ferrée même si celle-ci n'est pas affectée aux transports de matières dangereuses.

2.2.2.4 – Ligne souterraine électrique

La commune est traversée dans les rues de Buzenval, Jockeys, Debat et Cliquets par une ligne électrique souterraine de haut voltage à 63 kV qui relie le poste électrique depuis Puteaux jusqu'à celui de Garches situé rue des Cliquets.

2.2.3 – LA POLLUTION ET LES NUISANCES

La pollution sonore à Garches est principalement émise par les transports qu'ils soient ferrés (voie SNCF Paris/Saint-Lazare/Saint-Nom-la-Bretèche), routiers (autoroute A13, boulevard RD 907), aériens (hélicoptères, avions).

En 2011, la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a lancé une étude sur le bruit pour définir des cartes stratégiques qui ont été adoptées au cours d'une assemblée communautaire en date du 12 décembre 2012.

Ces cartes révèlent que les parties de territoire communal les plus exposées aux émissions sonores des bruits extérieurs se situent le long des boulevards Raymond Poincaré et Général de Gaulle.

Les émissions sonores atteignent 65 dB(A) le long de ces axes pendant la journée et 75 dB(A) le long de la voie ferrée.

Pour le moment, la C.A. « Cœur de Seine » n'a pas arrêté de plan « bruit ».

A proximité des voies bruyantes et selon la classification arrêtée par les services de l'État, les constructions doivent respecter un isolement acoustique renforcé. Un plan des infrastructures et du classement est joint dans les pièces graphiques.

Echelle: 1 / 27000 ème

- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)

CARTOGRAPHIE DU BRUIT

Carte de type A

Lden : Toutes Sources

Étude sur le bruit dans Cœur de Seine :

Cœur de Seine a confié à la société ACOUPLUS la réalisation de cartes stratégiques du bruit sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, comprenant les communes de Garches, Saint-Cloud et Vaucresson. Ces mesures sur le bruit répondent à la directive européenne transposée dans le Code de l'Environnement français par le décret n° 2006-361 du 24 mars 2006.

Pendant plusieurs semaines, le Bureau d'Études a effectué des prélèvements in situ, en intégrant toutes les sortes de bruits extérieurs, tant routiers que ferroviaires. Les cartes qui ont été établies traduisent l'amplitude de ces bruits, selon des couleurs qui vont du vert pour les zones les moins bruyantes (50 dB (A)), à la couleur prune pour la zone la plus exposée (> 75 dB (A)).

Il ressort de l'étude que le territoire de Cœur de Seine est principalement coloré en jaune et vert, soit des bruits inférieurs à 55 dB (A), en dehors des abords des axes routiers structurants classés en rouge (65 dB (A)) et de l'emprise autoroutière de l'A 13 (> 75 dB(A)). La prochaine étape vise à définir un plan de lutte contre ces bruits pour tenter d'en limiter les effets sur la population.

Les cartes de synthèse concernent le territoire de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » sont téléchargeables sur le site Internet : www.CoeurdeSeine.fr.

2.2.3.1 – La pollution des sols

La base de données BASIAS du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) liste 33 sites inventoriés correspondant à des activités terminés (23 sites) et en cours (10 sites).

Sur Garches, aucun sol et site n'ont été répertoriés pollués ou potentiellement souillés appelant une action des pouvoirs publics.

Aucune information ne figure dans la base de données BASOL (site Internet du Ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire) concernant la commune de Garches.

brgm — Géosciences pour une Terre durable

Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Présentation
Définitions
Contexte législatif
Accès aux données
→ Liste des sites
Carte des sites

Résidus marées noires
Croisement Basias / AEP
Etablissements sensibles

Droits d'usage
Retour accueil
Liens
Aide
Contact / FAQ

Tableau de résultat

Aide pour l'export | Exporter la liste | Exporter un tableau | Exporter les

Rappel des paramètres :

*Commune : **GARCHES***

Nombre de sites : 33 (1 page)

1

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étend (m)
1	IDF9201990	Debat (Laboratoire)	Laboratoire	Buzenval, 153 rue de	153 Rue Buzenval (de)	GARCHES (92033)	c21.10z	Activité terminée	Inventorié	589933	242828
2	IDF9202550	Heilly (Sté)	Blanchisserie	Grande-Rue, 136	136 Grande Rue	GARCHES (92033)	s96.01	Activité terminée	Inventorié	588798	242719
3	IDF9200249	Roger (SA), anc. Ets Casagne Keppers	Blanchisserie	Grande Rue, 231	231 Grande Rue	GARCHES (92033)	s96.01	Activité terminée	Inventorié	588763	242710
4	IDF9201304	Stepanian (Ets)		Haras, 7 allées des	7 Allée Haras (des)	GARCHES (92033)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	587929	242694
5	IDF9201305	J'Imprime (Sté)	Imprimerie	Joffre, 40 avenue du Maréchal	40 Avenue Joffre (du Maréchal)	GARCHES (92033)	c18.1	Activité terminée	Inventorié	588993	242679
6	IDF9201989	Hôpital Raymond Poincaré (Assistance Publique-Hôpitaux de Paris)	Hôpital Raymond Poincaré	Poincaré, 104 boulevard R.	104 Boulevard Poincaré (Raymond)	GARCHES (92033)	q86.1	En activité	Inventorié	587747	242677
7	IDF9204737	Schwab et Kaioun (Sté)	Carrosserie - Dépannage		23 Rue Pasteur	GARCHES (92033)	g45.21a	Activité terminée	Inventorié	588574	242695
8	IDF9207150	Cassano (Garage)	Garage		5 Avenue Bergson (Henri)	GARCHES (92033)	g45.21a	En activité	Inventorié	588578	242697
9	IDF9204736	Schwab et Kaioun (Sté), anc. Garage Reibel, anc. Garage Laurencot	Carrosserie - Dépannage		176 Grande Rue	GARCHES (92033)	g47.30z, v89.03z, c25.61z, e38.31z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	588620	242700
10	IDF9204882	Damage Frères (Sté)			33 Rue Marnes (de)	GARCHES (92033)	v89.03z, v89.07z	Activité terminée	Inventorié	588624	242693
11	IDF9207160	Gaye (Ets Raymond)	Garage de la Poste		48 Rue Ruë (Athime)	GARCHES (92033)	c25.22z, c25.61z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	588847	242756
12	IDF9207155	Pressing de la Poste	Pressing - Teinturerie		191 Grande Rue	GARCHES (92033)	s96.01	En activité	Inventorié	588862	242723
13	IDF9204881	Goldoil (Société)	Stockage d'huiles usagées		106 Grande Rue	GARCHES (92033)	e38.39z	Activité terminée	Inventorié	588864	242730
14	IDF9206860	TEINTURERIE DE LA GARE, anc. Etablissement DEPOIVRE	Laverie - Teinturerie		11 bis Avenue JOFFRE (du Maréchal)	GARCHES (92033)	s96.01	En activité	Inventorié	588949	242675
15	IDF9205643	TEINTURIA (Société)	Laverie		6 Rue ABREUVOIR (de l')	GARCHES (92033)	s96.01	Activité terminée	Inventorié	588956	242723
16	IDF9207158	Peugeot (Garage)	Garage - Carrosserie		10 Avenue Leclerc (du Maréchal)	GARCHES (92033)	g45.21a, g45.21b	Activité terminée	Inventorié	589022	242728
17	IDF9207157	Saint-Louis (Pressing)	Pressing - Teinturerie		5 Rue Eglise (de l')	GARCHES (92033)	s96.01	En activité	Inventorié	589087	242745
18	IDF9204598	Delisle (Sté J.)	Laverie		19 Rue Guynemer	GARCHES (92033)	s96.01	Activité terminée	Inventorié	589455	242731
19	IDF9206383	Neuhauss (Sté Jean)			38 Grande Rue	GARCHES (92033)	d35.2, c25.61z, c25.6, c25.50a, g45.21b	Activité terminée	Inventorié	589467	242725
20	IDF9206899	SAGGEL-VENDOME (Société), anc. Union des Assurances de Paris	Installation de distribution de liquides inflammables de la société SAGGEL-VENDOME		11 Rue VENTS (des Quatre)	GARCHES (92033)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	589480	242789
21	IDF9204735	SOTEFI, anc. Sté Moisset			18 Rue Guynemer	GARCHES (92033)	c20.30z, c25.61z, c25.62b, d35.45z	Activité terminée	Inventorié	589512	242732

22	IDF9207156	Verboise (Pressing de la)	Pressing - Teinturerie	71 Rue Suresnes (de)	GARCHES (92033)	s96.01	En activité	Inventorié	589657	242764
23	IDF9206703	HELENA RUBINSTEIN (Société)	Usine de conception et fabrication de produits de beauté	72 Rue ROCHEBRUNE (du Colonel)	GARCHES (92033)	c20.42z, v89.03z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	589664	242847
24	IDF9207153	Imprimerie	Imprimerie	26 Rue Croissants (des)	GARCHES (92033)	c18.1	Activité terminée	Inventorié	589720	242746
25	IDF9207151	Nevers (Garage)	Garage	72 Rue Suresnes (de)	GARCHES (92033)	g45.21a	En activité	Inventorié	589747	242762
26	IDF9207152	Magenta (Garage)	Garage	4 Avenue De Gaulle (Charles)	GARCHES (92033)	g45.21a	En activité	Inventorié	589836	242704
27	IDF9204599	Boucharechas	Grossiste en fruits et légumes	9 Rue Porte Jaune (de la)	GARCHES (92033)	d35.45z, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	589881	242714
28	IDF9206794	Guiget-Doron (Etablissement)	Station-service	137 Rue Buzenval (de)	GARCHES (92033)	g47.30z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	590139	242827
29	IDF9206384	Geo Leighton	Fabrique d'articles de bureaux	127 Rue Buzenval (de)	GARCHES (92033)	c20.16z, c25.50a, c25.61z	Activité terminée	Inventorié	590172	242818
30	IDF9204597	Atelier de métaux	Dépôt de ferrailles - Casse-auto	Rue Porte Jaune (de la)	GARCHES (92033)	c25.50a, e38.31z	Activité terminée	Inventorié	590239	242801
31	IDF9207154	BP	Station-service	173 bis Rue Porte Jaune (de la)	GARCHES (92033)	g47.30z	En activité	Inventorié	590278	242806
32	IDF9206385	Labbe		23 Rue Buzenval (de)	GARCHES (92033)	c16.10, c20.18z	Activité terminée	Inventorié	590346	242816
33	IDF9206704	HELENA RUBINSTEIN (Société)	Usine de conception et fabrication de produits de beauté	197 Rue Buzenval (de)	GARCHES (92033)	c20.42z	Activité terminée	Inventorié		

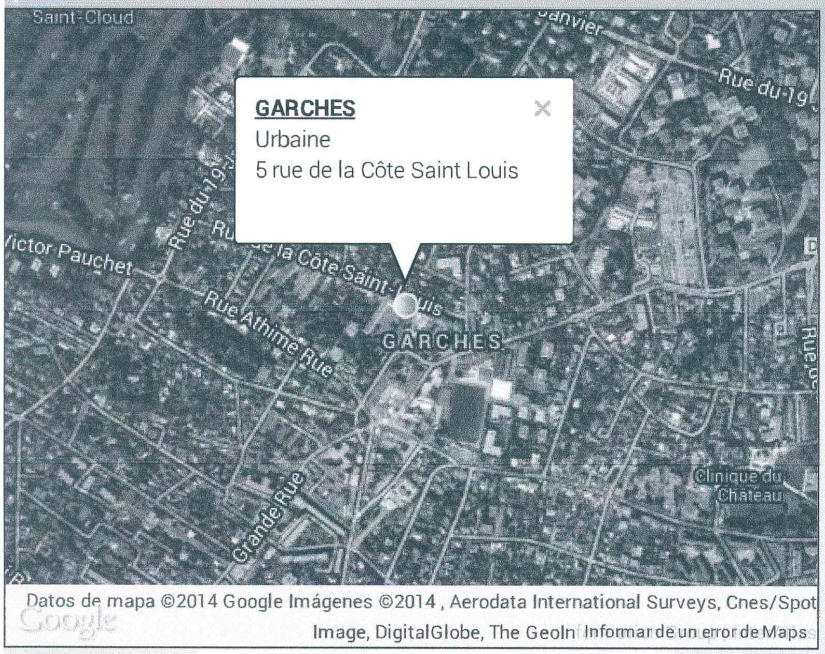
2.2.3.2 – La pollution de l'air

Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) a été arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de la Région Ile-de-France. Il fixe 17 objectifs et 18 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

A Garches, AIRPARIF dispose d'une station de contrôle sur la qualité de l'air située 5, rue de la Côte Saint-Louis.

La consultation des statistiques montre une pollution avec un indice global très faible de 03.

► Carte des stations automatiques d'Airparif



La liste des Polluants

- ◯ Indice global
- ◉ Dioxyde d'azote (NO2)
- ◯ Ozone (O3)
- ◯ Particules PM10

Légende :

Pollution	indice
Très Élevée >100	
Élevée [75-100]	
Moyenne [50-75]	
Faible [25-50]	
Très Faible [0-25]	
Indice non calculé	
Station semi-permanente	

Choisir une station : GARCHES

Les stations sont colorées en fonction de leurs résultats, selon la grille de l'indice européen. Si l'indice global ou le sous-indice demandé n'est pas calculé, la station apparaît en gris. Ponctuellement, une station en cours de maintenance n'apparait pas sur la carte.
Vous pouvez cliquer sur chaque station pour plus de précisions sur les mesures ou consulter :

► Les résultats par station.
► La fiche réseau de mesure (pdf - 160 ko).

choisissez une date pour afficher le graphique : 02/05/2014

PrécédentSuivant
Mai ▼ 2014 ▼

L	M	M	J	V	S	D
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Résumé

Les risques naturels à Garches sont limités et concernent exclusivement les phénomènes naturels liés aux orages et aux vents ainsi qu'aux conséquences sur la structure du sol. Il s'agit d'une modification des couches d'argile en ayant donné lieu à des arrêtés pour catastrophes naturelles.

Les risques technologiques concernent l'installation de quelques activités de transport et à la proximité de voies à grandes circulations (A13 – RD 907). La pollution et les nuisances sont principalement liées au bruit extérieur dans la partie Sud de la commune, compte tenu de leur proximité par rapport à la voie ferrée et à l'autoroute en ayant donné lieu à l'établissement d'une carte stratégique du bruit.

La base de données BASAS relève 35 sites sensibles dont 23 sites ne sont plus en activité.

La pollution de l'air est contrôlée par une station AIRPARIF installée en centre-ville de la commune.

2.3 – GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

2.3.1 – LA GESTION DE L'EAU

2.3.1.1 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) comme référence

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, dont Garches fait partie, a été adopté par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 qui a également donné un avis favorable sur le programme de mesures.

Ces documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France le 20 novembre 2009. Ils sont entrés en vigueur le 17 décembre 2009.

L'état des lieux du bassin Seine-Normandie a été réalisé en 2004. Il a permis d'identifier les masses d'eau, d'évaluer les pressions sur les milieux aquatiques et d'identifier les usages économiques de l'eau.

Les enjeux identifiés pour l'unité géographique de la Seine Parisienne sont les suivants :

- Protéger les aires d'alimentation de captage et sécuriser l'AEP,
- Améliorer la qualité des eaux superficielles (pollutions d'origine domestique, urbaine, agricole et industrielle),
- Restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats,
- Protéger les zones humides,
- Lutter contre les inondations et les ruissellements.

Pour parvenir en 2015 à un bon état pour toutes les eaux, le SDAGE a retenu les propositions :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances,

- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique

2.3.1.2 – Une consommation d'eau en baisse

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » détient la compétence en matière d'eau potable ; compétence qui a été déléguée au Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et Saint-Cloud (SMGSEVESC) situé 12, rue Mansart à Versailles.

Ce syndicat est donc le Maître d'Ouvrage du service de production et de distribution d'eau potable de 21 communes du département des Yvelines et des Hauts-de-Seine (dont Garches) pour un total de 350.000 habitants.

Plus précisément, le syndicat a pour objet :

- L'exploitation des installations de production et de distribution publiques d'eau transférées par l'Etat aux communes adhérentes et au syndicat,
- La modernisation et le renouvellement desdites installations,
- Ainsi que l'établissement et l'exploitation des installations nouvelles qui se révèleraient nécessaires aux besoins des communes adhérentes.

Ce service a été confié à la SEVESC (Société des Eaux de Versailles et Saint-Cloud) depuis le 1er janvier 1980 dans le cadre d'un contrat de concession contrôlée.

La SEVESC a la responsabilité technique et financière de l'exploitation, du renouvellement et du gros entretien des installations (usines, réservoirs, réseau). Elle perçoit sa rémunération directement auprès des usagers. Le syndicat conserve la propriété des ouvrages et assure le contrôle du service délégué.

La durée initiale de la délégation (25 ans à dater du 1er janvier 1980) a été prolongée de 10 ans par l'avenant n° 5. L'expiration du contrat est donc fixée au 31 décembre 2014.

La ressource en eau du SMGSEVESC provient, pour la majeure partie, d'une nappe d'eau souterraine située à Croissy-sur-Seine dans la craie fissurée, sous les alluvions de la Seine. Le champ captant du syndicat est constitué de 11 forages d'environ 30 à 60 m de profondeur.

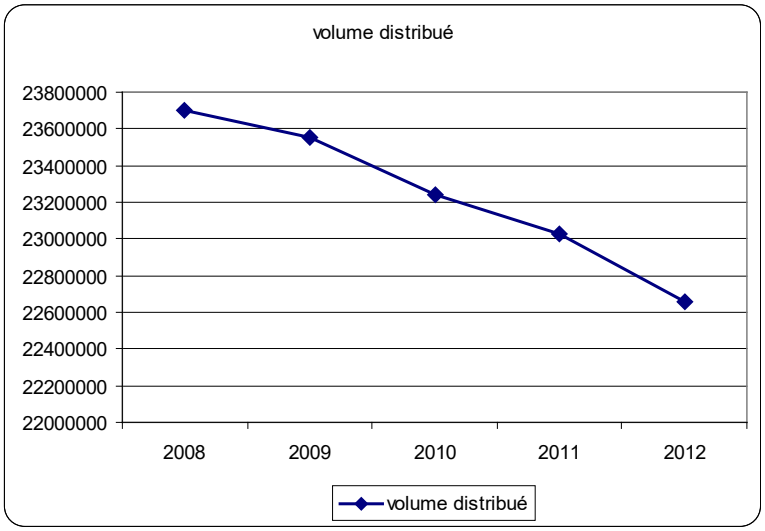
L'eau de la nappe de Croissy est claire et de bonne qualité bactériologique. Elle est naturellement riche en minéraux (notamment en calcium) et présente une concentration en nitrate respectant la norme de qualité en vigueur.

Elle contient néanmoins un peu d'ammoniaque et présente des traces de fer et de manganèse ainsi que des concentrations de micropolluants organiques (pesticides) qu'il convient d'abaisser.

La nappe souterraine bénéficie d'une réalimentation artificielle à partir de l'eau de la Seine préalablement traitée.

L'usine de production de Louveciennes permet de fournir une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur et de très bonne qualité organoleptique. L'évolution des volumes distribués montre une baisse constante de la production, donc de la consommation depuis 2008.

Volumes annuels distribués (m^3)	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**Évolution 2012/2011**
Volume annuel produit usine	21 373 801	21 254 732	21 218 776	20 607 720	20 245 288	- 1,76 %
Volume annuel acheté	4 164 571	4 260 897	4 208 907	4 153 495	4 458 896	+ 7,35 %
Volume annuel vendu	1 838 660	1 962 668	2 186 704	1 734 152	2 043 223	+ 17,82 %
Achats nets	2 325 911	2 298 229	2 022 203	2 419 343	2 415 673	- 0,15 %
Total volume annuel mis en distribution	**23 699 712**	**23 552 961**	**23 240 979**	**23 027 063**	**22 660 961**	**- 1,59 %**



L'évolution du nombre de clients est le suivant :

Périodes	**2011**	**2012**	**Évolution**
Nombre de clients	38 702	39 035	+ 0,86 %

L'estimation du nombre d'habitants desservis est de 361 846 habitants.

La répartition des volumes facturés est la suivante :

En m³	**Exercice 2012**	**Exercice 2011**	**Évolution 2012/2011 (en %)**
Volumes facturés totaux	18 795 516	19 537 020	- 3,80 %

Les volumes présentés dans le tableau récapitulatif correspondent aux volumes facturés sur l'ensemble de l'exercice 2012.

La baisse de 3,8 % constatée de ces volumes par rapport à 2011 s'explique notamment par la réalisation d'une campagne de compteurs non vus, et la régularisation de consommations portée intégralement sur l'exercice 2012.

Au 1er janvier 2012 et pour toute l'année, le prix du m³ d'eau s'appliquant à la consommation est de 1,3103 € HT/m³ (part consommation et prélèvement pour nouveaux investissements).

A titre de comparaison, celui de l'année 2011 était de 1,2537 € HT/m³.

Alimentation en eau

Prime fixe (pour un compteur de 15 mm en location) : 23,83 € HT
Surtaxe SMGSEVESC (depuis le 1er avril 2011) : 0,0520 € HT/m³

Taxe et redevances pour les organismes publics

Pour l'ensemble des communes

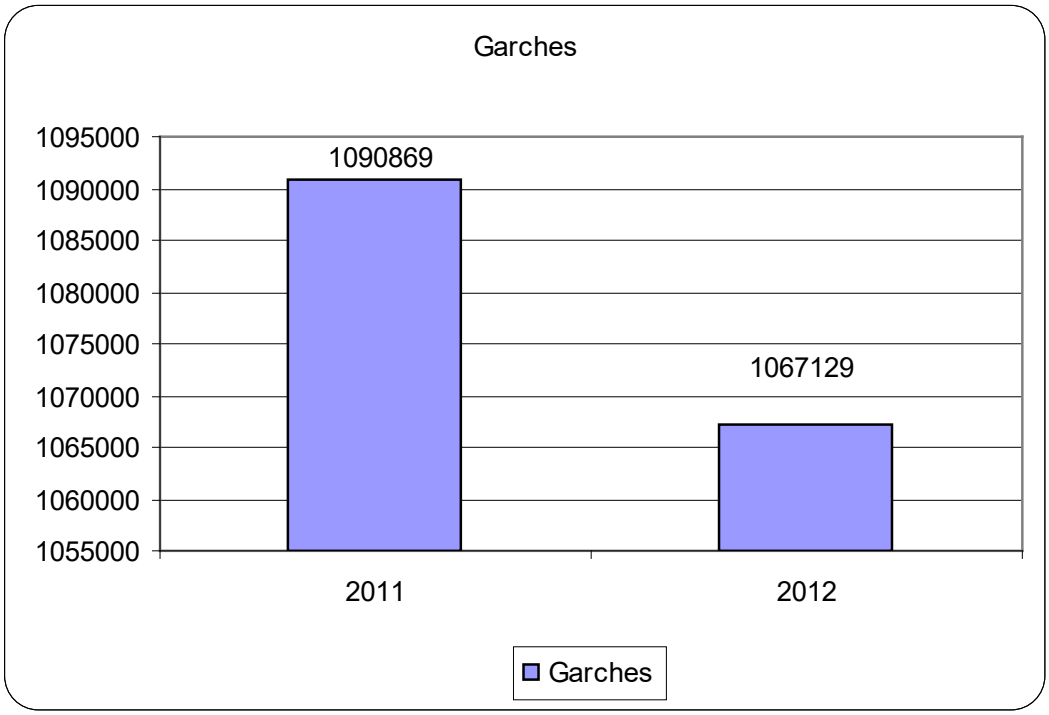
Redevance prélèvement (Agence de l'Eau Seine Normandie) : 0,0866 € HT/m³
Voies Navigables de France : 0,0048 € HT/m³
TVA : 5,5 %

Pour Garches :

Années	2011	2012
Nombre de clients	2 139	2 135
Nombre d'habitants desservis	18 559	18 469
Volumes consommés (m^3)	1 090 869	1 067 129

Nota : le mode de calcul fixé en 1999 exclut les appareils publics non équipés de compteurs.

La consommation en eau est également en baisse à Garches et suit la courbe enregistrée à l'échelle du syndicat au cours des dernières années. Or les derniers étés ont été particulièrement secs. C'est donc bien un changement de comportement de la part des usagers qui se confirme. Le coût de l'eau et une politique active en matière d'appel aux économies d'énergie dont l'eau se traduisent par une prise de conscience de la part du consommateur qui est plus vigilent que par le passé sur ses consommations.



2.3.1.3 – Une bonne qualité d'eau

Agence Régionale de Santé Île-de-France

Qualité de l'eau distribuée à GARCHES

Synthèse de l'année 2013

Origine de l'eau

Votre commune est alimentée par de l'eau souterraine pompée à Croissy-sur-Seine (78) et Bougival (78) et traitée à l'usine de Louveciennes (78).

Contrôles sanitaires réglementaires

L'Agence Régionale de Santé est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 72 échantillons prélevés en production et des 93 échantillons prélevés en distribution.

Conseils

Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire.

Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il n'alimente que le réseau d'eau chaude.

Dans les habitats équipées de tuyauteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations.

Par mesure de sécurité, les taux de chlore ont été augmentés. Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.

Si la saveur ou la couleur change par ailleurs, signalez-le à votre distributeur d'eau. (Voir facture)

BACTERIOLOGIE

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE

100% de conformité.

NITRATES

Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre.

Exigence de qualité :
50 mg/l Nitrates

EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, CONTENANT PEU DE NITRATES

Moyenne : 16 mg/l Maximum : 26 mg/l

DURETE

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.

EAU CALCAIRE

Moyenne : 32 °F Maximum : 38 °F

Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé

FLUOR

Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.

EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, TRES PEU FLUOREE

Moyenne : 0,19 mg/l Maximum : 0,30 mg/l

Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé.

PESTICIDES

Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides: C, NC0, NC1, NC2

EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE
(Classe C = La teneur n'a jamais dépassé 0,1 micro gramme par litre)

Classe C

Max = 0,03 (Simazine)

AVIS SANITAIRE GLOBAL

L'eau distribuée en 2013 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

35, rue de la Gare – Le Millénaire II – 75935 – Paris Cedex 19
Standard : 01 44 02 00 00
www.ars.iledefrance.sante.fr

ETAT DES CANALISATIONS D'EAU POTABLE – GARCHES au 31/12/2013

Classe 1		classes de priorité de renouvellement (1 = le plus prioritaire, 4 =le moins prioritaire)
Classe 2		
Classe 3		
Classe 4		
		canalisations de diamètre inferieur à 150

Classe 1		
Rue	DN	Linéaire (ml)
ALLEE DE LA MARCHE	80	230,97
	100	14,65
	125	9,35
ALLEE DES HARAS	110	9,26
ALLEE DES JOCKEYS	80	57,06
ALLEE DES LILAS	100	34,59
ALLEE DU HAMEAU DE LA GARENNE	110	7,18
AVENUE ALPHONSE DE NEUVILLE	125	44,37
AVENUE ANDRE	80	97,83
AVENUE D' ALSACE	80	160,69
AVENUE DE BEAUVAL	80	172
AVENUE DE BRETIGNY	125	30,84
AVENUE DE LA BEDOYERE	80	176,31
	125	75,54
AVENUE DE LORRAINE	80	218,41
AVENUE DES COTEAUX	80	111
AVENUE DES JOKEYS	125	230,24
AVENUE DU MARECHAL LECLERC	110	194,52
	150	31,81
AVENUE DU PARC DE CRAON	100	8,41
	150	259,67
AVENUE HENRI BERGSON	60	16,57
	80	154,68
	125	13,85
AVENUE HENRI FONTAINE	125	166,36
AVENUE JOFFRE	250	159,72
BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE	80	209,75
	100	345,95
	150	138,65
	300	6,58
	400	96,62
BOULEVARD RAYMOND POINCARE	100	496,72
	400	48,29
IMPASSE DE BUZENVAL	60	23,57
PLACE CHARLES DEVOS	80	6,09
ROND POINT DU CENTRE	125	16,24
RUE CLAUDE LIARD	70	52,7
	100	74,16
RUE DE BUZENVAL	110	171,06
	125	17,49
	150	60,1
RUE DE KRONSTADT	80	32,28
RUE DE LA COTE DE L'AIMANT	80	6,87
RUE DE LA COTE SAINT-LOUIS	125	13,42
RUE DE LA PORTE JAUNE	300	83,42
RUE DE LA REPUBLIQUE	80	93,43
RUE DE SURESNES	60	11,2
	110	123,83
RUE DE TOULON	80	60,98
	125	22,32
RUE DE VERDUN	80	15,49
RUE DE VILLENEUVE	80	163,62
RUE DES GAUDONNES	125	36,44
RUE DES QUATRE VENTS	150	13,54
	200	197,69
RUE DES RENAUDIERES	80	21,89
RUE DES SUISSES	150	126,46
	200	159,07
RUE DES VERGERS	80	50,55
RUE DU 19 JANVIER	250	346,34
RUE DU DOCTEUR DEBAT	100	58,59
	150	229,98
RUE DU DOCTEUR ROUX	100	15,73
RUE DU LEVANT	80	6,42
RUE DU MARQUIS DE MORES	80	82,73
	150	8,01
RUE EDOUARD DETAILLE	125	19,84
	135	7,2
RUE FREDERIC CLEMENT	80	209,18
	125	147,8
	150	10,55
RUE GRANDE RUE	100	19,75
	150	265,61
	200	30,59
RUE GUSTAVE LAMBERT	80	114,22
	100	33,16
RUE GUYNEMER	80	105,77
RUE HENRI REGNAULT	150	28,3
SENTE DE LA PORTAILLE	100	15,49
SENTE DES QUATRE CHEMINS	200	57,03
	400	102,28
Total classe 1		7596,93

Classe 2		
Rue	DN	Linéaire (ml)
ALLEE DE LA MARCHE	100	312,64
ALLEE DES BELLES VUES	80	143,43
ALLEE DES HARAS	125	209,12
AVENUE ALPHONSE DE NEUVILLE	110	290,33
AVENUE BREZIN	80	86,77
	100	56,32
AVENUE BUCQUET LEONCE	70	146,37
AVENUE CASIMIR DAVAINE	80	302,91
AVENUE DE BRETIGNY	80	188,13
	125	172,76
AVENUE DE LA BEDOYERE	80	176,75
	125	125,55
AVENUE DE LORRAINE	80	246,26
AVENUE DES JOKEYS	80	19,28
AVENUE DU DOCTEUR GILLES	80	83,19
AVENUE DU PARC DE CRAON	80	77,03
	150	48,1
AVENUE FOCH	100	88,67
	250	7,94
AVENUE HENRI BERGSON	80	92,79
	125	182,75
AVENUE HENRI FONTAINE	100	24,38
	125	52,24
AVENUE LIAUTEY	80	59,89
	125	59,95
	150	22,61
AVENUE MAURICE	70	94,32
BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE	300	99,56
BOULEVARD RAYMOND POINCARE	100	171,93
IMPASSE RAYMOND POINCARE	80	63,87
PASSAGE MEISSONNIER	110	40,53
RUE ATHIME RUE	150	62,43
	250	42,76
RUE DE BUZENVAL	110	94,19
	125	148,3
RUE DE KRONSTADT	80	174,99
RUE DE L' ABREUVOIR	80	80,68
RUE DE LA COTE DE L'AIMANT	80	78,25
RUE DE LA COTE SAINT-LOUIS	150	42,73
RUE DE LA PORTE JAUNE	200	68,55
RUE DE LA RANGEE	100	22,01
RUE DE LA REPUBLIQUE	150	50,42
RUE DE MARNES	110	273,78
	150	19,53
RUE DE RIO	70	144
RUE DE SURESNES	110	502,47
	150	203,69
RUE DE TOULON	80	83,35
	125	78,13
RUE DE VERDUN	80	166
RUE DES CLIQUETS	110	162,87
RUE DES GAUDONNES	125	447,71
RUE DES QUATRE VENTS	100	212,2
	150	49,35
RUE DES RENAUDIERES	80	159,4
RUE DU 19 JANVIER	250	662,93
	300	48,72
	350	19,01
	400	142,11
RUE DU DOCTEUR DEBAT	150	404,5
RUE DU DOCTEUR ROUX	80	131,02
RUE DU LEVANT	125	193,99
RUE DU MARQUIS DE MORES	80	25,24
	150	290,72
	200	274,59
RUE EDOUARD DETAILLE	135	158,16
RUE FREDERIC CLEMENT	80	149,91
RUE GRANDE RUE	200	405,29
RUE GUYNEMER	80	32,21
RUE RAYMOND POINCARE	250	42,63
RUE SYLVAIN VIGNERAS	80	104,5
	100	50,31
SENTE DE LA PLAINE	80	71,93
SENTE DES QUATRE CHEMINS	80	122,79
Total classe 2		10428,72

Classe 3		
Rue	DN	Linéaire (ml)
ALLEE DE LA PELLETIERE	80	142,3
ALLEE DES HARAS	100	125,73
AVENUE CLEMENCEAU GEORGES	150	170,29
AVENUE DE BRETIGNY	60	247,66
AVENUE DE LORRAINE	400	497,22
AVENUE HENRI BERGSON	125	227,26
AVENUE HENRI FONTAINE	125	135,38
AVENUE JOFFRE	400	170,73
BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE	150	7,2
BOULEVARD RAYMOND POINCARE	100	13,46
	300	199,93
GRANDE RUE	400	136,44
IMPASSE DE LA SOURCE	80	25,02
PLACE SAINT LOUIS	60	46,74
RUE DE BUZENVAL	150	6,12
RUE DE L' EGLISE	150	6,13
	200	6,29
RUE DE LA COTE DE L'AIMANT	80	83,31
RUE DE LA COTE SAINT-LOUIS	150	9,33
RUE DE LA PORTE JAUNE	400	939,69
RUE DE LA RANGEE	400	257,69
RUE DE LA REPUBLIQUE	150	16,45
RUE DE SURESNES	150	130,03
	400	408,53
RUE DE VILLENEUVE	400	77,73
RUE DES BURES	150	153,99
RUE DES COURS COMMUNES	100	86,73
RUE DES CROISSANTS	100	6,12
	400	53,87
RUE DES JARDINS	100	186,57
RUE DES QUATRE VENTS	150	107,62
RUE DU 19 JANVIER	250	58,53
	300	1122,37
RUE DU COLONEL DE ROCHEBRUNE	150	7,19
RUE DU DOCTEUR DEBAT	125	44,35
RUE DU MARQUIS DE MORES	250	6,05
RUE GRANDE RUE	100	7,4
	150	8,15
	200	376,19
RUE HENRI REGNAULT	60	10,99
	150	205,61
RUE JEAN MERMOZ	100	29,49
SENTE DES QUATRE CHEMINS	350	75,43
	400	222,04
Total classe 3		6855,35

Classe 4		
Rue	DN	Linéaire (ml)
ALLEE DES BELLES VUES	100	54,9
ALLEE DES HARAS	125	24,22
ALLEE DES LILAS	100	47,85
ALLEE DU HAMEAU DE LA GARENNE	60	102,79
AVENUE ALPHONSE DE NEUVILLE	150	131,73
AVENUE CASIMIR DAVAINE	150	91,22
AVENUE DE BEAUVAL	150	71,7
AVENUE DE LA BEDOYERE	100	8,73
AVENUE DES COTEAUX	100	140,1
AVENUE DU DOCTEUR GILLES	80	84,13
	150	49,24
AVENUE DU PARC DE CRAON	150	35,3
AVENUE FOCH	150	210,39
AVENUE LIAUTEY	150	41,03
BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE	150	221,3
	250	29,24
BOULEVARD RAYMOND POINCARE	100	318,35
	250	12,25
CHEMIN DES VIGNES	100	300,54
	125	125,37
IMPASSE DE LA SOURCE	150	57,73
IMPASSE DU REGARD	100	95,47
IMPASSE HENRI REGNAULT	150	198,03
PASSAGE DU CLOS	100	78,56
PLACE CHARLES DEVOS	200	75,24
RUE ATHIME RUE	150	151,45
	200	403,86
	250	16,34
RUE CIVIALE	150	273,63
RUE DE BUZENVAL	150	137,87
RUE DE L' EGLISE	150	115,58
RUE DE L' ERMITAGE	150	212,35
RUE DE LA COTE DE L'AIMANT	100	8,51
RUE DE LA COTE SAINT-LOUIS	100	7,39
	150	468
RUE DE LA PORTE JAUNE	150	126,5
	200	9,58
	350	832,97
	400	133,33
RUE DE LA RANGEE	100	260,57
RUE DE LA REPUBLIQUE	150	40,49
RUE DE SURESNES	150	11,83
RUE DE VILLENEUVE	150	261,54
RUE DES BURES	100	273,75
	150	7,55
RUE DES CROISSANTS	100	569,1
RUE DES JARDINS	100	80,64
RUE DES QUATRE VENTS	150	230,94
RUE DES VERGERS	100	8,56
	150	73,75
RUE DU 19 JANVIER	250	131,42
	300	1230,54
	350	123,82
RUE DU COLONEL DE ROCHEBRUNE	150	262,4
RUE DU REGARD	100	350,08
RUE FREDERIC CLEMENT	125	115
RUE GRANDE RUE	150	344,28
RUE HENRI REGNAULT	100	57,01
	150	467,82
RUE JEAN MERMOZ	100	221,85
	150	289,74
RUE PASTEUR	200	368,17
RUE SYLVAIN VIGNERAS	125	128,59
	150	11,56
SENTE DE LA BOURGOGNE	100	79,44
SENTE DES QUATRE CHEMINS	200	154,25
SENTIER DE LA CONCORDE	60	37,89
	80	24,14
SENTIER DES CHATAIGNIERS	150	112,44
Total classe 4		11831,93

2.3.2 – L'ASSAINISSEMENT

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » exerce la compétence en matière d'assainissement en ayant la Maîtrise d'Ouvrage pour tout ce qui concerne les travaux et l'entretien du réseau pour Garches et Vaucresson.

Sur la Commune de Saint-Cloud, une délégation de service public a été mise en place pour les travaux neufs.

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » remplit plusieurs missions sur le réseau dont elle a la charge :

- Un traitement préventif par des curages et des contrôles vidéo réguliers,
- Un traitement curatif par des chemisages ou des réhabilitations de réseau,
- Une modernisation des installations notamment dans le captage des eaux claires pour décharger le réseau.

Garches est reliée au réseau du Ru de Vaucresson dont le Conseil général des Hauts-de-Seine est devenu propriétaire.

Il s'agit d'un ovoïde qui collecte toutes les eaux du bassin versant Sud de Vaucresson au Pont de Saint-Cloud en sous-sol de la RD 907. La saturation de ce réseau a été à l'origine d'importantes inondations par des pluies décennales en particulier dans le carrefour Pasteur/Porte Jaune en limite de Garches et Saint-Cloud. Le Département prévoit la construction d'un bassin de stockage qui est entre 8.000 et 16.000 m^3 qui n'est pas programmé à ce jour.

La Communauté d'Agglomération, comme ses communes membres, s'attache à respecter le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts-de-Seine dans les préconisations de la gestion des débits généré à la parcelle :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire,
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales sauf dispositions particulières.

Garches encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public d'assainissement, en créant des réservoirs ou des systèmes de récupération d'eau de pluie.

2.3.3 – LA GESTION DES DECHETS

2.3.3.1 – Les Plans Régionaux et Départementaux d'Élimination des Déchets

La Région Ile-de-France a la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) afin d'organiser collectivement la gestion des déchets pour les 10 ans à venir.

Le PREDMA a été approuvé le 26 novembre 2009 et vise, notamment, à réduire la production de déchets et améliorer le recyclage. Ses objectifs 2019 sont :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- Augmenter le recyclage de 60 %,
- Développer le compostage et la méthanisation,
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération,
- Améliorer le transport fluvial et ferré,
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

Par ailleurs, le Conseil régional a également approuvé deux autres Plans d'Élimination des Déchets de la région qui s'intitule « Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) » :

- Collecter 65 % des déchets dangereux produits par les ménages,
- Transporter 15 % de déchets dangereux par péniches ou trains,
- Favoriser un traitement au plus près des lieux de production,
- Valoriser les déchets dangereux pour une seconde vie.

Ainsi que « Le Plan régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDAS) » :

- Collecter 50 % des déchets de soins produits par les ménages,
- Assurer un meilleur tri dans les établissements de soins,
- Encadrer l'évolution du parc des installations.

2.3.3.2 – La collecte et le traitement des déchets à Garches

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » détient la compétence pour la collecte des déchets dans la commune de Garches.

Le traitement des ordures ménagères et des emballages de la collecte sélective a été délégué à l'Agence Métropolitaine des Déchets Ménagers (SYCTOM) qui gère l'usine de traitement et le centre de tri d'Isséane à Issy-les-Moulineaux.

Le Syndicat Mixte des Hauts-de-Seine pour l'élimination des ordures ménagères (SYELOM) gère pour le compte de « Cœur de Seine » et d'autres collectivités membres du syndicat les prestations d'enlèvement en apport volontaire du verre, les déchets dangereux des ménages (DDM), les mini-déchèteries, les déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI), les déchets électriques (D3E).

Pour Garches, l'organisation des collectes est la suivante :

- Les ordures ménagères : il s'agit des déchets ménagers exclusivement produits par les ménages. Ils sont collectés en porte à porte en bacs ou en sacs plastiques en soirée à partir de 18H : lundi, mercredi, vendredi, samedi.

- Les déchets recyclables : il s'agit des emballages ménagers (et non des déchets industriels ou commerciaux) en papier, cartonnette, métal, plastique. Ils sont ramassés en porte à porte une fois par semaine soit le mardi ou le jeudi selon les secteurs, en soirée à partir de 18H. Des bacs sont délivrés gratuitement par la Ville auprès des particuliers.

- La collecte sélective du verre : elle s'effectue par apport volontaire dans les containers disposés dans les quartiers de la Ville.

- Les déchets toxiques : un véhicule spécialisé reçoit ces déchets particuliers (huile, peinture, batterie, …) en matinée de 9H30 à 12H30 le 4ème samedi du mois devant le poste de police sis 10, rue de Suresnes.

- La déchèterie mobile : elle se tient les 1ers et 3èmes samedis du mois sur le parking de la gare de Garches/ Marnes la Coquette. Elle reçoit en apport volontaire les déchets de jardinage, les encombrants et les déchets électroménagers. Le volume est limité à 2m^3 par semaine. Elle est interdite aux professionnels et commerçants.

- Les encombrants en porte à porte : ils ont lieu le 2ème jeudi du mois dans la limite de 2m^3, poids maximum 55 kg et longueur maximum 2 m. Le ramassage s'effectue en journée. Les encombrants sont à déposer la veille devant le domicile à partir de 18H.

- Les déchets médicaux : les seringues et déchets de soins sont collectés en apport volontaire en mairie.

- La déchèterie fixe : tous les déchets valorisables sont collectés en apport volontaire dans les centres situés à Nanterre 59, avenue des Guilleraies et à Meudon Rond-Point des Bruyères du lundi au samedi.

- L'Association Garchoise des Brocanteurs Bénévoles intervient à Garches : 01.47.41.08.35.

- L'association de la Communauté Emmaüs : 01.39.69.12.41.

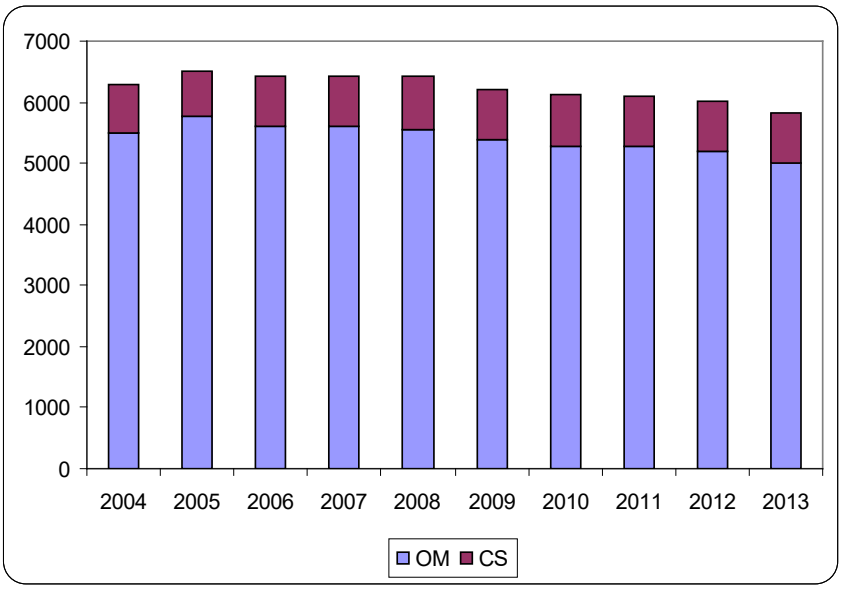
- Les collecteurs de textiles : des containers spécifiques ont été déposés dans les parkings de la gare, à l'arrière de la mairie et cité Raymond Poincaré. Ces collectes sont organisées par l'association familiale de Garches.

- Les composteurs et lombri-composteurs : la Ville vend pour un prix symbolique ces équipements réservés aux particuliers pour les encourager à la réalisation du compost.

Les résultats en matière de collecte des déchets sont les suivants :

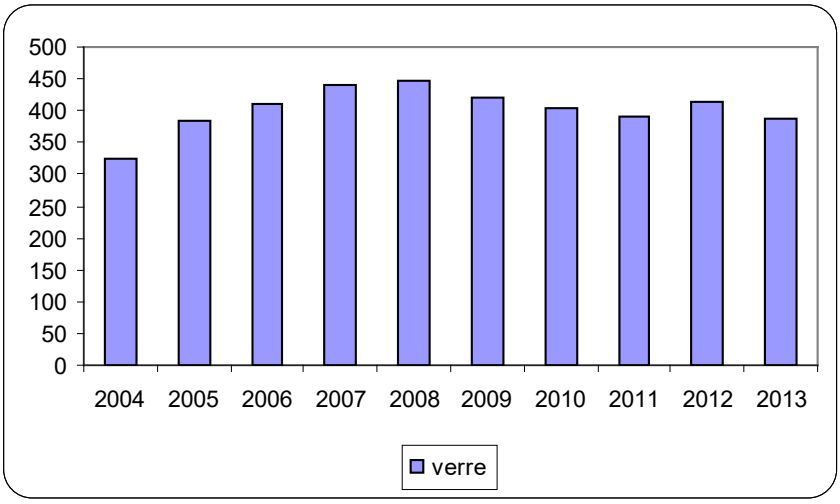
Pour ce qui concerne les ordures ménagères, le volume produit est en baisse en étant de 5005 tonnes en 2013 contre 5493 en 2004 soit une diminution de 488 tonnes soit -9,7 %. Cette décroissance est régulière depuis 2008 alors que la période était au contraire à la hausse jusque-là.

La collecte sélective suit cette tendance générale. La part du tri reste stable en s'établissant à 820 tonnes en 2013 soit 14% du volume global ce qui est faible au regard des autres pays européens notamment du nord.



Il y a toutefois une réduction globale dans la production de déchets depuis 5 ans de 6419 tonnes en 2008 à 5825 tonnes en 2013 soit – 594 tonnes.

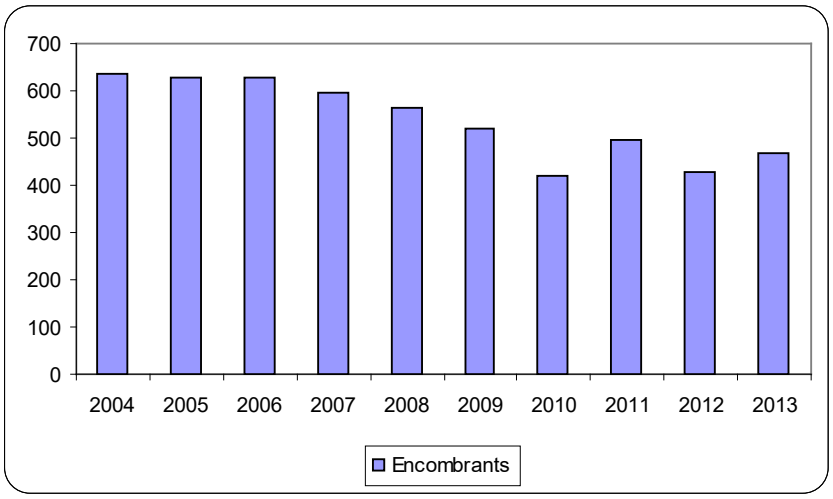
Pour ce qui concerne la collecte du verre, un pic a été enregistré en 2008 avec 448 tonnes. Depuis 2009 et jusqu'en 2011, les tonnages ne cessent de diminuer à l'exception de 2012 qui augmentent légèrement. Cette évolution est sans doute due à une moindre utilisation des contenants en verre à la fois par les consommateurs et les producteurs d'emballage.



Pour ce qui concerne les encombrants, le problème concerne surtout le mode de collecte. Depuis quelques années, la Ville est confrontée à l'intervention des ferrailleurs qui récupèrent les matériaux valorisables en étalant les rebus sans ménagement sur les trottoirs et en appauvrissant économiquement cette collecte.

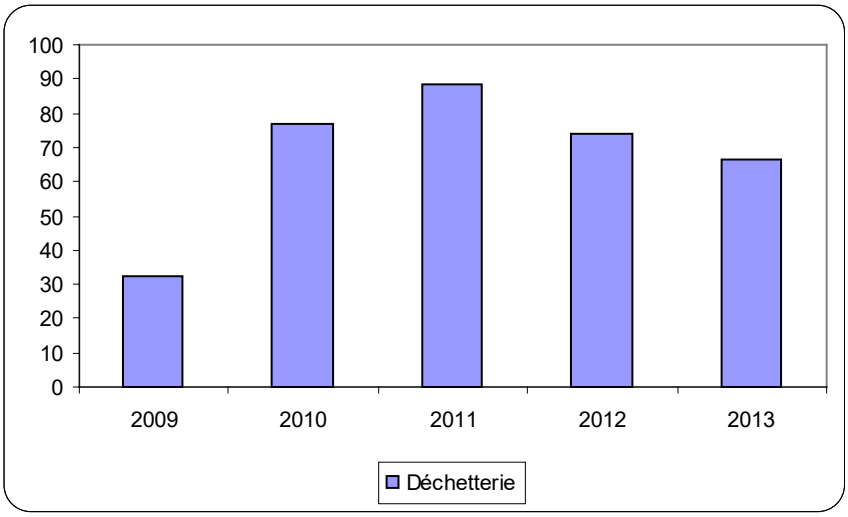
Dès lors le coût du ramassage est financièrement déséquilibré s'il n'y a plus la possibilité de valoriser les matières.

En outre, les volumes et les consignes sont de moins en moins bien respectés et voient de plus en plus de dépôts sauvages extérieurs à la commune. C'est pourquoi la Ville étudie une autre organisation en souhaitant valoriser la déchetterie mobile.

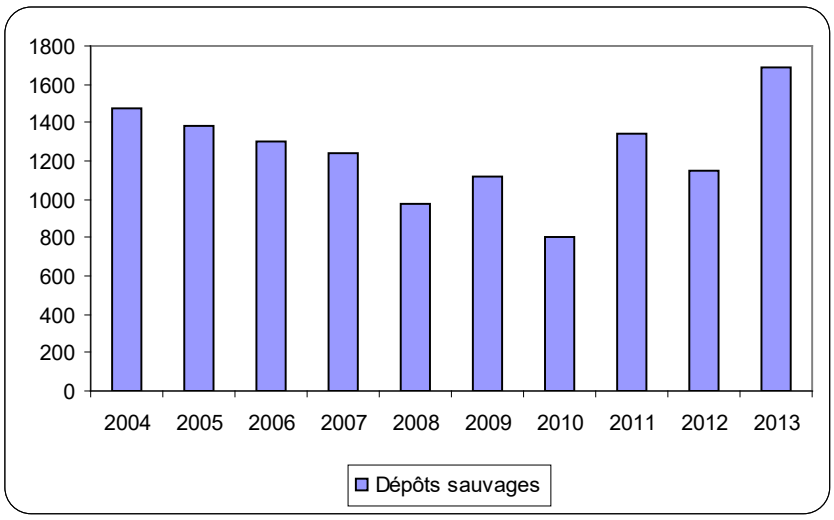


Garches a enregistré une diminution de 34% entre 2004 et 2010 dont une baisse de 20% depuis l'arrêt d'une tournée de collecte en 2010. Depuis 2011, les tonnages ont tendance à repartir à la hausse malgré le développement de la déchetterie mobile.

Pour ce qui concerne la déchetterie mobile, les volumes collectés sont en baisse depuis 2011 malgré l'intérêt de cet équipement et l'adhésion de plus en plus de personnes qui s'y rendent les 1ers et 3èmes samedis du mois. La baisse des volumes coïncide à une moindre consommation des ménages et à la crise économique qui voit une plus forte commercialisation de l'occasion.



Pour ce qui concerne les encombrants sauvages et les dépôts sur voirie, leur volume ne cesse d'augmenter depuis 2011 en enregistrant un fort volume provenant de l'extérieur. Certains entrepreneurs indélicats n'hésitent pas en effet à abandonner sur la voirie leurs déchets compte tenu des coûts de plus en plus chers de mise en décharge contrôlée.



Résumé

Garches s'est engagée, dans son agenda 21, dans une politique économe en énergie qui vise à amplifier le tri et la valorisation des matières. Il est intéressant de noter que la consommation en eau est en baisse régulière depuis 2008 (23,6 millions de m^3 en 2008 et 27,6 millions de m^3 en 2012). La qualité de l'eau certifiée par l'ARS est bonne malgré une forte proportion de calcaire.

Le réseau d'assainissement est entretenu par la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » selon un plan pluriannuel de travaux qui ne relève pas d'anomalies particulières même si les collecteurs sont anciens.

La collecte des déchets est effectuée par l'intermédiaire de prestataires extérieurs en partitionnant les collectes qui sont en porte à porte mais aussi en apport volontaire. Le volume global est en baisse régulière depuis 2004 (- 9,7 %) alors que les dépôts sauvages augmentent dans le même temps.

3ème PARTIE – ÉQUILIBRES SOCIAUX ET DÉMOGRAPHIQUES

3.1 – ÉVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

3.1.1 – UNE COMMUNE DE 18.500 HABITANTS ENVIRON

La population est stable en nombre d'habitants

Après une phase d'accroissement démographique sur la période 1968-1975 qui a vu une progression de 3.781 habitants, la population s'est maintenue par la suite aux alentours de 18.000 habitants en enregistrant toutefois une légère évolution de 1,47 % depuis 1999.

En 2008, Garches comptait 18.157 habitants (soit une augmentation de 0,7 % par rapport à 1999). La commune occupait le 502ème rang au niveau national alors qu'elle était au 488ème rang en 1999 et la 32ème au niveau départemental sur 36 communes.

En ajoutant la population comptée à part qui représente 285 habitants, le total est de 18.576 habitants selon l'INSEE en 2009.

Il est également intéressant de comparer ces données à l'échelle de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » qui comprend les communes de Garches, Saint-Cloud et Vaucresson.

	Population			Évolution annuelle		Évolution en %/an	
Années	**1990**	**1999**	**2009**	**1990-1999**	**1999-2009**	**1990-1999**	**1999-2009**
GARCHES	17.957	18.026	18.291	+ 7,6	+ 26,5	+ 0,38	+ 1,47
SAINT-CLOUD	28.597	28.164	29.726	- 48,1	+ 173,5	- 1,53	+ 5,54
VAUCRESSON	8.118	8.130	8.618	+ 1,3	+ 54,2	+ 0,14	+ 6
CŒUR DE SEINE	54.672	54.320	56.635	- 39,1	+ 231,5	- 0,64	+ 4,26

Au cours de la dernière période intercensitaire de 1999-2009, Garches connait une évolution de sa population de + 1,47 % en étant toutefois moins forte que Saint-Cloud et Vaucresson à 5,54 % et 6 % par an.

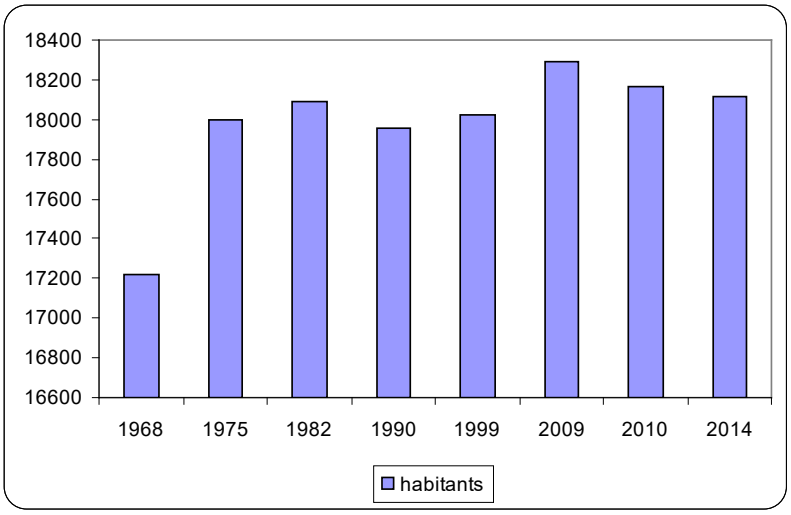
Après une légère baisse de la démographie de Cœur de Seine entre 1990 et 1999 de – 0,64 %, les dix dernières années enregistrent un retour fortement positif de + 4,26 % par an pour un total de 56.635 habitants en 2009.

Il ressort que les trois communes qui composent l'intercommunalité progressent en population même si le rythme est trois fois moins rapide à Garches que dans la moyenne de Cœur de Seine.

En 2014, la population garchoise s'établit à 18.118 habitants selon l'INSEE en ayant perdu 173 habitants depuis 2009. La densité moyenne est de 6.735,3 habitants/km² contre 8.893,3 habitants/km² dans les Hauts-de-Seine.

Garches apparaît donc comme une commune moyennement dense en étant comparable aux autres villes des Coteaux du Centre du département.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010	2014
Population municipale	14.217	17.998	18.094	17.957	18.026	18.291	18.169	18.118
Densité moyenne (hab./km²)	5.285,1	6.690,7	6.726,4	6.675,5	6.701,1	6.799,6	6754,2	6735,3



La plus forte progression dans l'évolution de la population se situe entre 1968 et 1975 qui enregistre + 3771 habitants en coïncidant avec les opérations de construction des grandes résidences y compris sociales. Par la suite, la population reste globalement stable avec toutefois une pointe en 2009 à 18291 habitants qui sera la plus forte jusqu'à présent dans l'histoire de Garches.

Depuis, la tendance est à la baisse ce qui correspond aussi au faible nombre dans la création de logements neufs qui ne permet pas de stabiliser et d'accueillir une nouvelle population dans la commune pour compenser les effets migratoires.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués à Garches depuis 1793.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
602	605	680	670	794	976	1.120	1.210	1.256

1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
1.339	1.443	1.455	1.235	1.366	1.607	1.837	2.040	2.602

1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
3.333	3.847	4.307	5.529	6.473	7.377	7.472	8.828	10.447

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2009
13.244	14.217	17.998	18.094	17.957	18.026	18.210	18.157	18.291

Sources : base Cassini de l'EHESS pour les nombres retenus jusqu'en 1962 [29], base INSEE à partir de 1968 (population sans doubles comptes puis population municipale à partir de 2006).

3.1.2 – NAISSANCE, FECONDITE, ESPERANCE DE VIE

3.1.2.1 – Un solde naturel qui stabilise la population

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- Le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période considérée,
- Le solde migratoire qui traduit le nombre d'arrivées et de sortants sur un territoire déterminé.

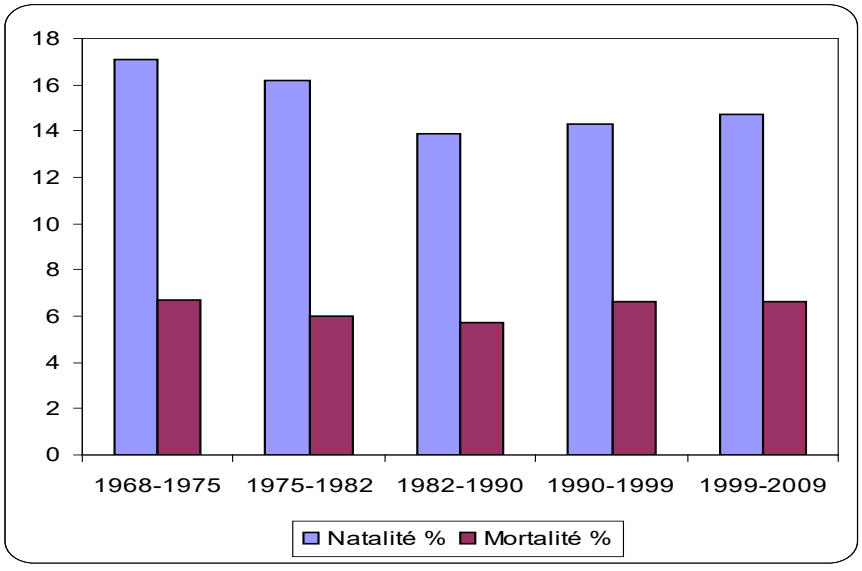
A Garches, le solde naturel reste positif en s'étant stabilisé à + 0,8 % depuis 1982 ce qui permet de compenser un solde migratoire en baisse depuis 1975 de – 0,9 % même si cette tendance négative s'est ralentie depuis 1990 à – 0,7 %.

Le rapprochement des valeurs est bien en adéquation avec les résultats de la population en confirmant une légère évolution entre 1999 et 2009.

Le taux de natalité reste élevé à 14,7 % par an. Il est le plus fort depuis 1982 ce qui traduit une population relativement jeune. Le taux de mortalité est quant à lui stable à 6,6 %.

Il y a donc 2 naissances pour un décès ce qui contribue à la structure d'une pyramide des âges relativement équilibrée.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle en %	3,4%	0,1%	-0,1 %	0%	0,1%
Taux de natalité	17,1%	16,2%	13,9%	14,3%	14,7%
Taux de mortalité	6,7%	6%	5,7%	6,6%	



3.1.2.2 – Une population relativement jeune et âgée à la fois

La population de la commune apparait relativement jeune (entre 0-19 ans) en représentant plus d'un Garchois sur quatre soit exactement 25,1 %.

Garches a vu sa population âgée de moins de 14 ans augmenter en étant de 3.896 habitants en 2009 contre 3.372 habitants au recensement de 1995 soit une progression de + 15,5 %. Il faut savoir que Garches dispose d'une très bonne structure d'accueil en crèche et mode de gardes d'enfants qui encourage le développement de la cellule familiale.

Les personnes entre 20 et 64 ans constituent la plus forte majorité à 57,4 %.

Les 65 ans et plus s'établissent à 17,6 % en étant supérieur à la moyenne départementale de 15,5%. Les 60 ans et plus sont 4.047 habitants contre 3.362 habitants enregistrés 14 ans auparavant.
L'indice de jeunesse, rapport entre les 0-19 ans et les 65 ans et plus est de 1,42 % en 2009 soit inférieur à celui du département avec 1,51 %.

Au final, le vieillissement s'est donc accentué ce qui s'explique par un faible solde migratoire et un glissement des tranches d'âges qui voient une progression des non actifs restés vivre à Garches.

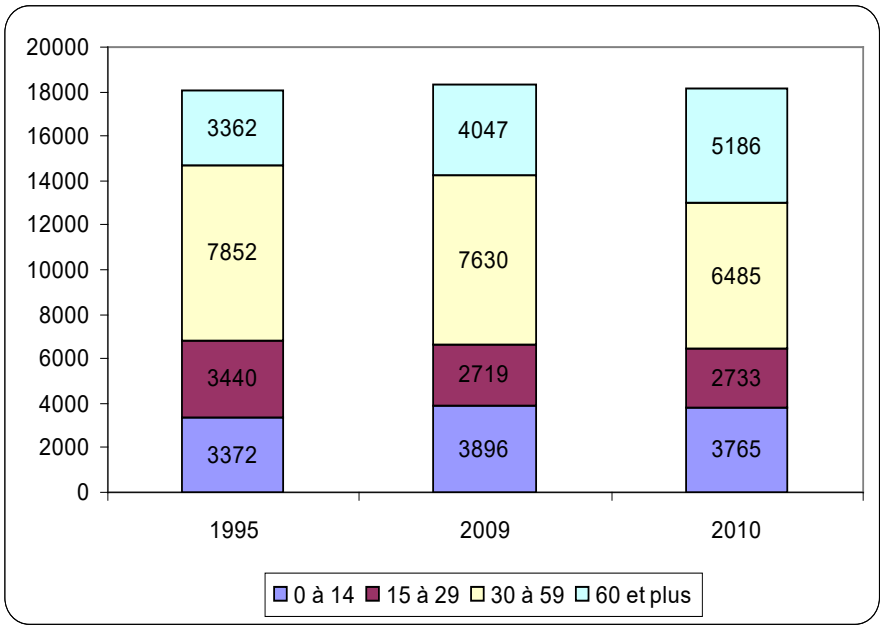
Tranche d'âges	1995	2009	Variation en %
60 – 74 ans	2.095	2.544	+ 21,43
75 et plus	1.267	1.503	+ 18,62

Le nombre des 15-29 ans s'établit à 2.719 habitants en 2009 en connaissant une forte diminution par rapport à 1995 qui enregistrait 3.440 habitants soit une chute de 26,5 % qui se reflète dans les difficultés que rencontrent les jeunes ménages à se loger dans la commune.

La tranche d'âge des 30-59 ans représentent 7.630 habitants en 2009. Elle est également en baisse par rapport à 1995 avec 7.852 habitants soit – 2,9 %.

Il ressort de cet examen les variations suivantes :

	1995	2009	Entre 1995-2009
0-14 ans	3.372	3.896	+ 15,5%
15-29 ans	3.440	2.719	- 26,5%
30-59 ans	7.852	7.630	- 2,9%
60 ans et plus	3.362	4.047	+ 20,3%



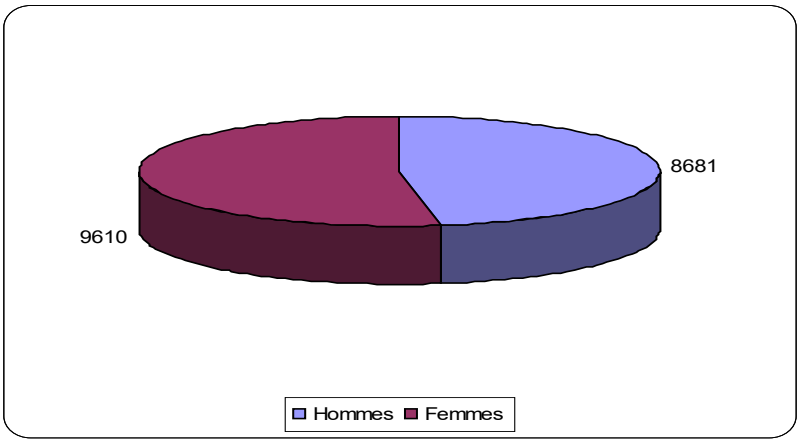
3.1.2.3 – Une pyramide des âges contrastée

A l'instar des répartitions nationales et départementales, la population féminine de la commune est supérieure à la population masculine.

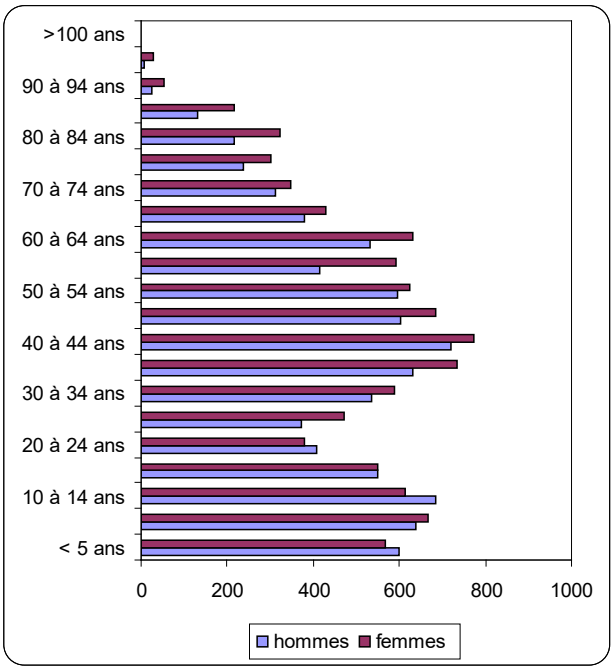
Le taux de 52,53 % en 2009 est du même ordre de grandeur que le taux national (51,4 % en 2005). La répartition de la population de la commune par sexe et par âge est la suivante :

Années	Hommes	%	Femmes	%	Total
1990	8.235	46,65 %	9.417	53,34 %	17.652
2006	8.682	47,67 %	9.530	52,33 %	18.212
2009	8.681	47,46 %	9.610	52,53 %	18.291

Informations INSEE – 2010

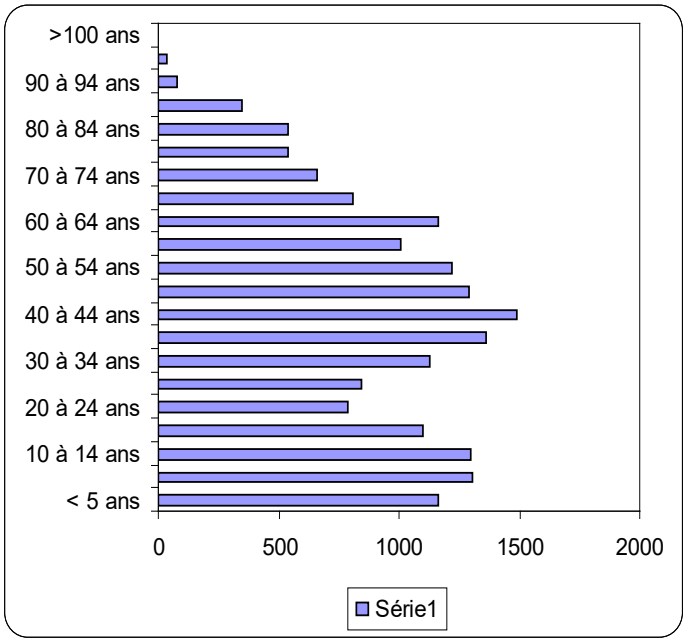


En comparant les pyramides des âges des derniers recensements (1975-1982-1990-1995 et 2009), il apparait que les tranches d'âges dominantes sont toujours les 30-39 ans avec une évolution progressive des tranches supérieures.



Source : Insee RP 2010

La forme globale de la pyramide avec une base et un maintien assez large confirme que la population garchoise reste assez jeune.



Population dans son ensemble – Insee 2010

3.1.2.4 – L'évolution et structure de la population

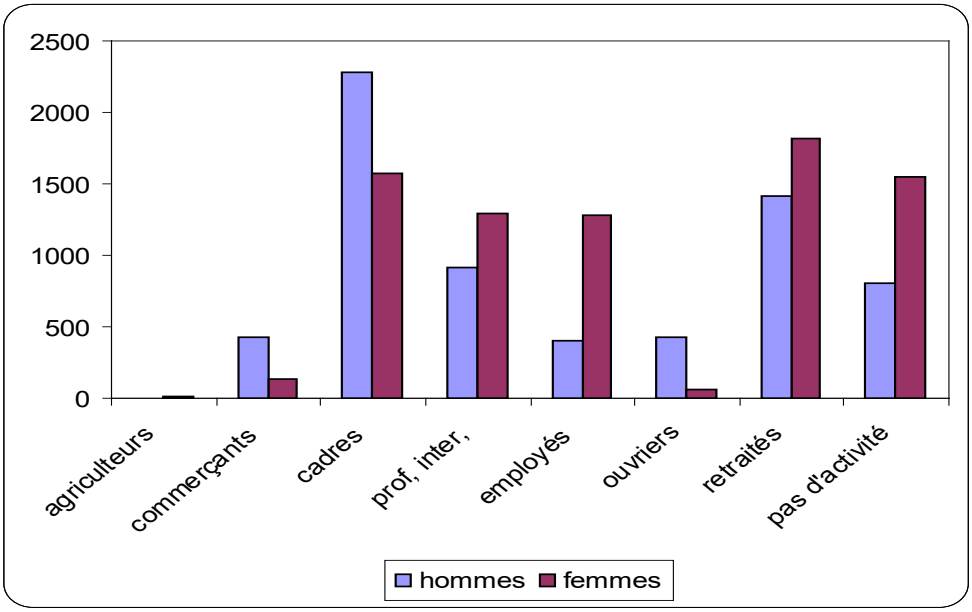
	2009	%	1999	%
Ensemble	**14.392**	**100,0**	**14.428**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	10	0,1	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	559	3,9	616	4,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3.848	26,7	3.192	22,1
Professions intermédiaires	2.204	15,3	2.240	15,5
Employés	1.690	11,7	2.000	13,9
Ouvriers	483	3,4	624	4,3
Retraités	3.241	22,5	2.608	18,1
Autres personnes sans activité professionnelle	2.358	16,4	3.148	21,8

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle – Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations complémentaires

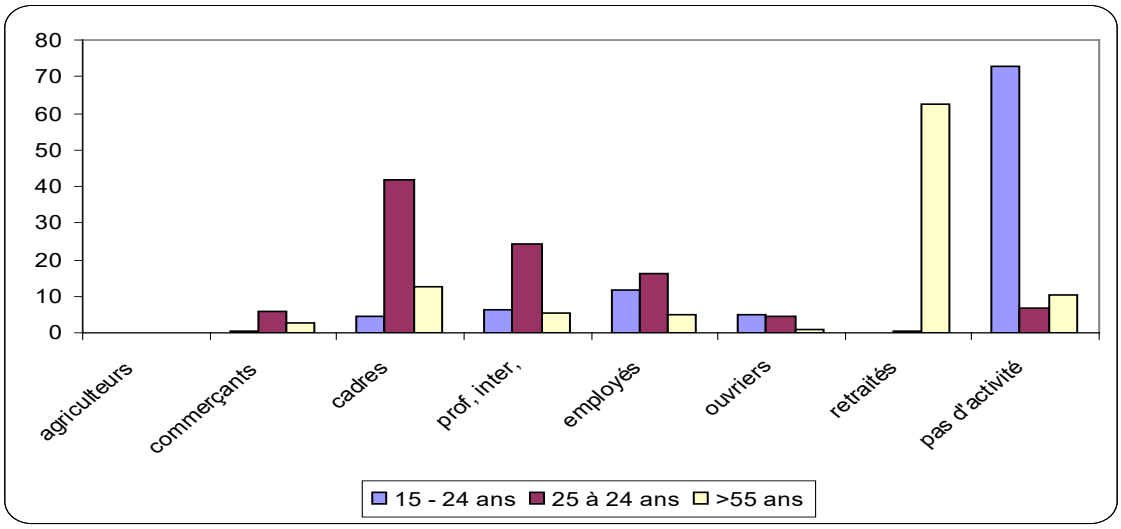
	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de 15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	**6.671**	**7.722**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	0	10	0,0	0,1	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	428	131	0,4	5,7	2,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2.281	1.568	4,3	41,9	12,6
Professions intermédiaires	910	1.293	6,2	24,2	5,6
Employés	407	1.282	11,5	16,4	5,0
Ouvriers	423	60	4,9	4,5	1,1
Retraités	1.418	1.823	0,0	0,4	62,9
Autres personnes sans activité professionnelle	804	1.553	72,6	6,7	10,4

Population de 15 ans ou plus par sexe, âge et catégorie socioprofessionnelle en 2009 – Source : INSEE RP 2009 exploitation complémentaire

La population active se concentre logiquement dans la tranche d'âges 25-54 ans dans la catégorie des cadres et cadres supérieurs représentant à elles deux 66,1 % de la population de 15 ans et plus.



Les hommes (47,83 %) sont mieux représentés dans ces catégories socioprofessionnelles que les femmes (37 %) dans une comparaison par sexe. Les femmes apparaissent principalement dans la catégorie des employés à égal avec le nombre de professions intermédiaires.



3.1.3 – LA CONSTITUTION DES FAMILLES

En 2009, 33 % des familles sont constituées d'une seule personne alors qu'elles étaient 32,4 % en 1999 ce qui représente une augmentation de 5,1 %.

Le nombre de femmes seules est important (21,1 %) mais reste relativement stable d'une période à une autre.

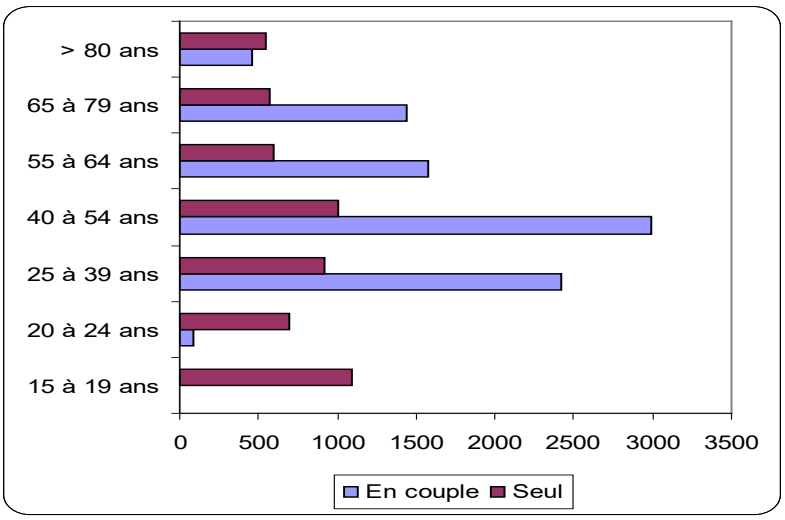
Les familles monoparentales progressent de 14,49 % entre 1999 et 2009 en représentant 8,3 % des ménages en 2009.

Le nombre de couples avec enfants reste relativement stable en formant le tiers des ménages garchois. Au total, le nombre de ménages avec enfants est donc bien représenté à Garches puisqu'il s'établit à 40,3 % du nombre des ménages ce qui est supérieur à la moyenne départementale.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2009	**%**	**1999**	**%**	**2009**	**1999**
Ensemble	**7.641**	**100,0**	**7.416**	**100,0**	**18.011**	**17.616**
Ménages d'une personne	2.523	33,0	2.400	32,4	2.523	2.400
- Hommes seuls	910	11,9	896	12,1	910	896
- Femmes seules	1.613	21,1	1.504	20,3	1.613	1.504
Autres ménages sans famille	120	1,6	124	1,7	248	276
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	4.999	65,4	4.892	66,0	15.240	14.940
- Un couple sans enfant	1.911	25,0	1.772	23,9	3.942	3.608
- Un couple avec enfant(s)	2.456	32,1	2.568	34,6	9.671	9.968
- Une famille monoparentale	632	8,3	552	7,4	1.626	1.364

Ménages selon la structure familiale – Sources : INSEE RP 1999 et RP 2009 exploitations complémentaires

La structure familiale comprend 2456 couples avec au moins un enfant soit 32,14% de la population de ménages. En les ajoutant aux familles monoparentales, la représentation est de 40,4% et comprend 11297 personnes soit 62,72% de la population garchoise.



Population de 15 ans ou plus vivant ou non en couple – Insee 2010

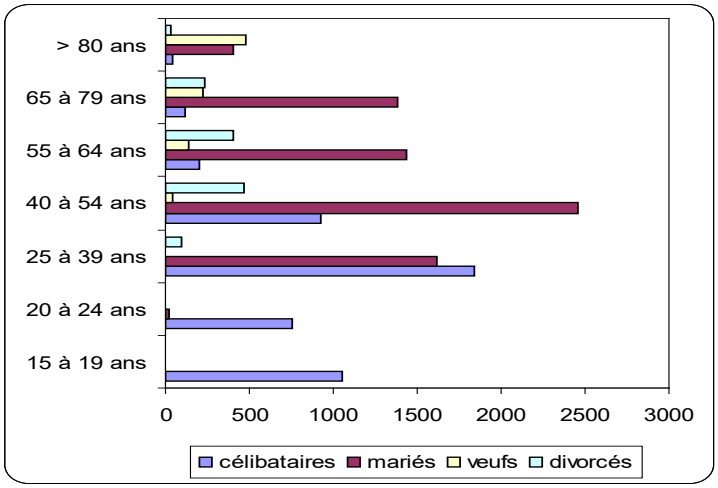
Le nombre de familles passe de 4.920 en 1999 à 5.041 en 2009 soit + 2,45 %. Dans le même temps, le nombre de couples avec enfant baisse de 0,45 % et voit une progression de familles monoparentales (+ 16,7 %) comme cela a été observé précédemment.

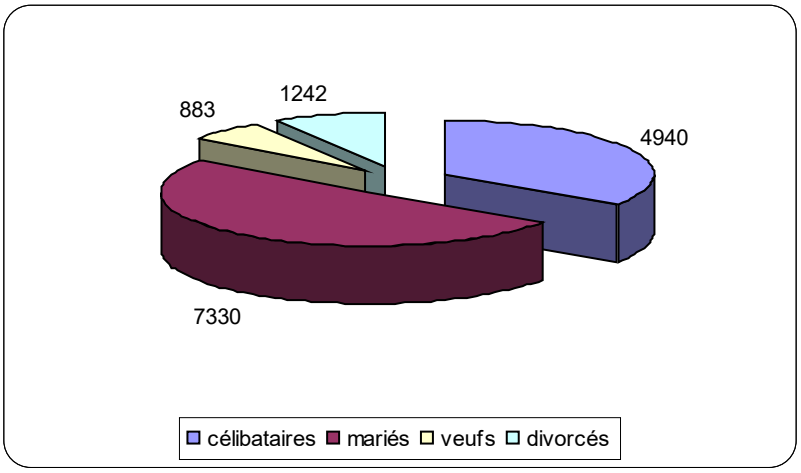
	2009	%	1999	%
Ensemble	**5.041**	**100,0**	**4.920**	**100,0**
Couples avec enfant(s)	2.457	48,7	2.568	52,2
Familles monoparentales :	663	13,2	568	11,5
- Hommes seuls avec enfant(s)	85	1,7	80	1,6
- Femmes seules avec enfant(s)	578	11,5	488	9,9
Couples sans enfant	1.921	38,1	1.784	36,3

Composition des familles – Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations complémentaires

Ce sont principalement les femmes qui se trouvent avec un ou plusieurs enfants à devoir faire face à cette situation (488 en 1999 et 578 en 2009). Retenons aussi que les couples sans enfant représentent 38,1 % du total des familles avec une légère hausse depuis 1999.

En somme, les familles monoparentales et les couples sans enfant augmentent alors que parallèlement, les couples avec enfants diminuent sur une période de 10 ans ce qui est proche des observations de la région Ile-de-France.





Ensemble – RP 2009 Insee

La formation des ménages est aussi un indicateur important dans la structure de la population. Il est intéressant de noter une proportion équilibrée des couples selon les tranches d'âges de 25 ans à 79 ans avec une proportion de personnes mariées de 50,9 %.

Les personnes divorcées représentent 8,6 % ce qui est peu alors qu'un mariage sur dix en Ile-de-France aboutit à une séparation.

3.1.3.1 – La taille des ménages en baisse constante

La taille des ménages est un indicateur dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Il est intéressant de noter que le nombre de personnes par ménage est en constante baisse depuis 1968.

Cet effet de desserrement se confirme en 2009 en étant de 2,35 contre 2,37 en 1999 et 2,4 en 1990. Il y a toutefois une stabilisation depuis 1999.

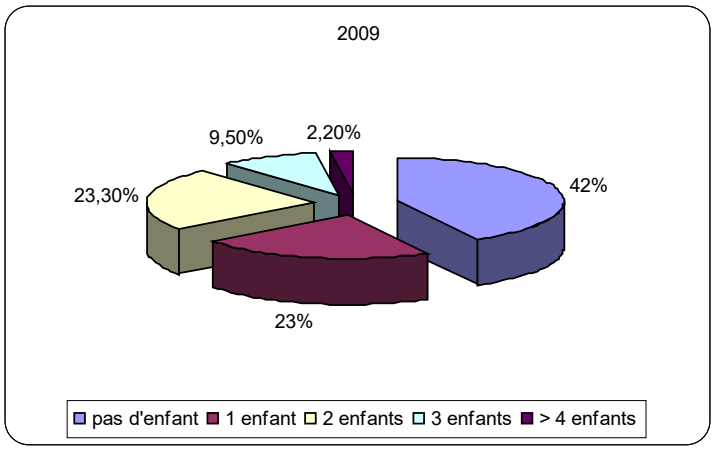
En comparaison, la moyenne est de 2,22 en 2009 et 2,24 en 1999 dans le département des Hauts-de-Seine.

	2009	%	1999	%
Ensemble	**5.041**	**100,0**	**4.920**	**100,0**
Aucun enfant	2.118	42,0	2.068	42,0
1 enfant	1.157	23,0	1.252	25,4
2 enfants	1.175	23,3	1.084	22,0
3 enfants	479	9,5	388	7,9
4 enfants ou plus	112	2,2	128	2,6

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans – Sources : INSEE RP 1999 et RP 2009

La répartition du nombre d'enfants par famille permet de préciser la typologie en logement qui semble la plus demandée.

Si 42 % n'a pas d'enfants, il faut cependant retenir que les familles avec un enfant (23 %) et deux enfants (23 %) représentent l'essentiel des ménages avec des enfants de moins de 25 ans.



Les grandes familles de 3 enfants et plus (11,7 %) sont plus importantes qu'en 1999 (10,5 %) mais sont peu répandues contrairement à une impression.

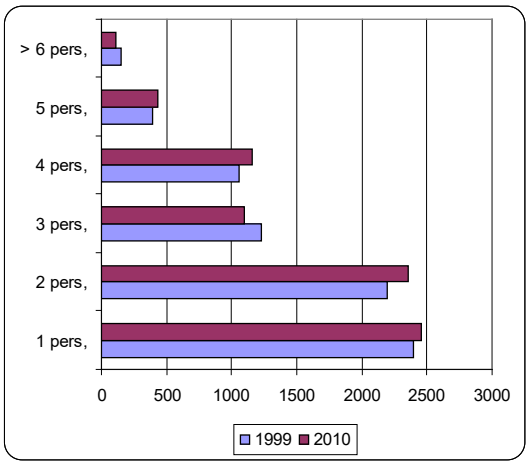
Les cadres et professions intermédiaires constituent la moitié des ménages (49 %) loin devant les employés et ouvriers (13,6 %) ce qui reflète une composition dans la structure de la population garchoise.

Les retraités sont fortement présents (28 %) dans la composition des ménages et représentent 19,8 % de la population. C'est une composante importante qui confirme un vieillissement démographique rencontré par ailleurs.

La taille moyenne des ménages reste donc assez élevée pour Garches en étant supérieure à celle du département des Hauts-de-Seine et du même ordre que celle des communes voisines. Seuls les petits ménages augmentent en nombre et plus précisément le nombre de personnes seules alors que les familles de 3 et 5 personnes diminuent.

Ménages	1999	2010	Évolution 1999-2010
1 personne	2.394	2456	+ 62
2 personnes	2.195	2354	+ 159
3 personnes	1.232	1094	- 138
4 personnes	1.054	1160	+106
5 personnes	392	428	+36
6 personnes et +	149	107	-42

Structure des ménages



Le nombre de ménage progresse en 2010 (7599 unités) par rapport à 2009 (7416 unités) mais le nombre de personnes par ménage tend à diminuer régulièrement au cours de la même période.

En fait, il s'agit surtout des ménages composés d'une personne seule ou de couple sans enfant qui augmentent alors que les grandes familles tendent à se réduire.

3.1.4 – UNE REPRESENTATION ETRANGERE FAIBLE ET BIEN INTEGREE

	< 15 ans	15 à 24 ans	25 à 54 ans	> 55 ans	Ensemble	%
Français	3.584	1.805	6.668	4.815	16.872	92,32
Etrangers	180	83	662	371	1.297	7,68
Ensemble	3.765	1.889	7.329	5.187	18.169	100

Source : INSEE RP 2010 Exploitation principale

%	1982	1990	1999	2010
Garches	8,9	7,5	7,68	11,1
Hauts-de-Seine			11,5	

La part d'étrangers à Garches est en constante diminution entre 1982 et 1999 en assistant à une légère augmentation dans la période qui s'est écoulée entre 1999-2010 avec un taux de 7,68 %. Il reste toutefois très en dessous de la moyenne départementale qui est de 11,5 % en 1999.

La population étrangère est particulièrement bien intégrée à Garches pour laquelle on trouve une très forte proportion de la nationalité portugaise (33 %).

	Hommes	Femmes
Français	8.008	8.864
Etrangers	583	713
Ensemble	8.591	9.578

Les femmes étrangères sont mieux représentées (54,97 %) que les hommes mais suivent la proportion de 52,53 % pour les habitants femmes de nationalité française.

3.1.5 – LES NON-SEDENTAIRES : UNE APPROCHE INTERCOMMUNALE

Il s'agit principalement des gens du voyage. Si la ville ne détient pas de statistiques les concernant, elle est toutefois tenue d'adhérer au schéma départemental des gens du voyage pour procurer à ces populations des conditions d'accueil.

Le schéma prévoit que les emplacements sont répertoriés à l'échelle du territoire relevant du SCOT Coteaux/Val de Seine.

La révision du plan départemental oblige toutefois de comptabiliser 10 emplacements théoriques supplémentaires pour satisfaire les besoins. Ce supplément sera reporté dans les effectifs à intégrer dans le SCOT.

Par une délibération en date du 10 juin 2014, le Conseil municipal a formulé un avis favorable sur le schéma départemental des gens du voyage.

Résumé

Si Garches est parvenue à stabiliser sa population aux environs de 18.500 habitants, la tendance est toutefois légèrement à la baisse au cours des dernières années compte tenu d'un rythme de construction ralenti. Le solde naturel reste toutefois positif ce qui permet de compenser un solde migratoire négatif.

Le taux de natalité est de 14,7 % soit plus du double que le taux de mortalité de 6,6 %. La population est soit très jeune (0-14 ans), soit âgée (60 ans et plus). La tranche intermédiaire (30-59 ans) est la plus représentative dans la pyramide des âges mais elle subit un effritement régulier en atteignant 7.852 personnes en 1995 contre 6.485 personnes en 2010. 1/3 des familles est constitué d'une seule personne et la part des jeunes est la plus importante. Les couples sans enfant augmentent en représentant 38,1 % en 2009 contre 36,3 % en 1999.

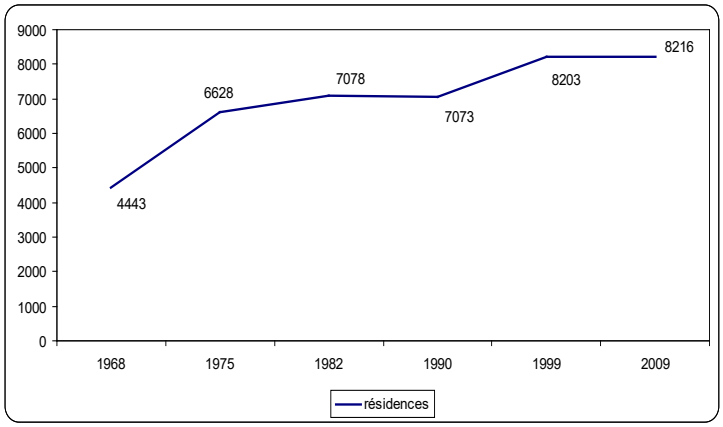
La taille des ménages est en baisse constante en étant de 2,35 en 2009 contre 2,40 en 1990 ce qui tend à démontrer le besoin en 2 et 3 pièces pour se loger. Les grandes familles (3 enfants et +) sont plus importantes en 2010 (11,7 %) qu'en 1999 (10,5 %).

La représentation étrangère reste faible (11,1 %) et proche de la moyenne départementale (11,5 %) mais subit une forte hausse à Garches depuis 1999 (+ 7,6 %).

3.2 – LE LOGEMENT

3.2.1 – UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

Le parc total de logements à Garches s'élève à 8.216 résidences en 2009 avec une progression régulière mais faible de + 0,15 % par rapport à 1999 avec 8.203 résidences.



Evolution du nombre de résidences – Insee, RP 1968 à 1999

Il convient toutefois de distinguer, selon l'Insee, plusieurs catégories de résidences dans la composition du parc de logements :

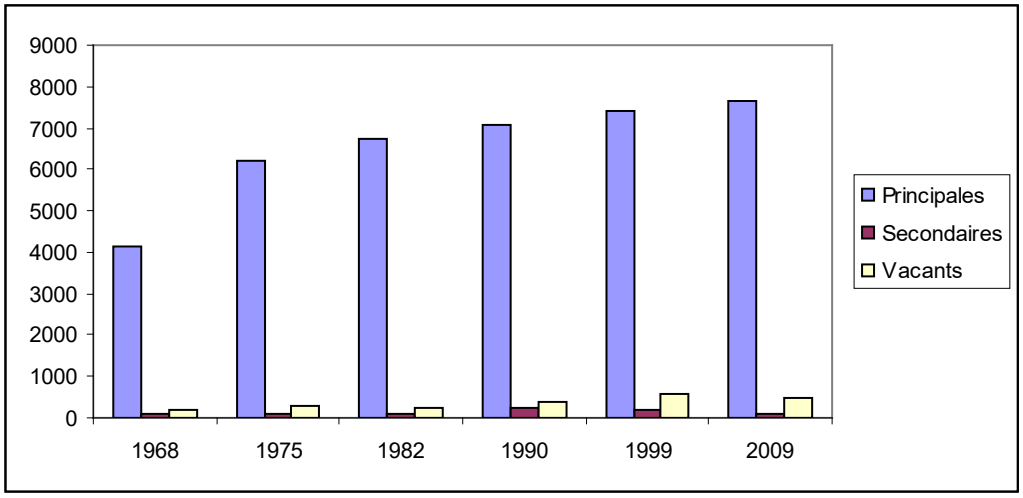
- La résidence principale : C'est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

- La résidence secondaire : C'est un logement utilisé pour les loisirs ou vacances, les logements loués ou à louer. Le logement occasionnel est une pièce ou un logement utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles.

- Le logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire, conservé par un employeur, gardé vacant ou sans affectation.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	**4.443**	**6.628**	**7.078**	**7.703**	**8.203**	**8.216**
Résidences principales	4.159	6.218	6.741	7.093	7.416	7.642
Résidences secondaires et logements occasionnels	75	106	91	230	206	103
Logements vacants	199	304	246	380	581	470

Evolution du nombre de logements par catégorie - Insee, RP 1968 à 1998 dénombrements



La part des résidences principales a fortement progressé entre 1990 et 1999 (+ 323 résidences) alors qu'elle est plus faible entre 1999 et 2009 (+ 226 résidences). Elle représente 93% du parc en 2009 contre 90,4 % en 1999. Elle est de 91,2 % dans les Hauts-de-Seine.

Immeubles dans l'avenue du Maréchal Leclerc

Maisons de ville dans la rue Claude Liard

Immeuble social dans la cité Poincaré

Maisons dans le quartier du Petit-Garches

Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a subi une chute en passant de 206 résidences en 1999 à 103 résidences en 2009, soit une perte de moitié qui se reporte apparemment sur les résidences principales.

Les logements vacants sont également en diminution de 111 résidences entre 1999 et 2009 ce qui suit les orientations du PLH. Ils constituent donc un pourcentage de 5,7 % du parc qui reste faible sur l'ensemble.

Globalement, la composition du parc de logements à Garches se rapproche de celle du département des Hauts-de-Seine qui enregistre les mêmes tendances sur les résidences principales de + 7% entre 1999 et 2009.

3.2.2 – UN NOMBRE DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS EN LEGERE EVOLUTION

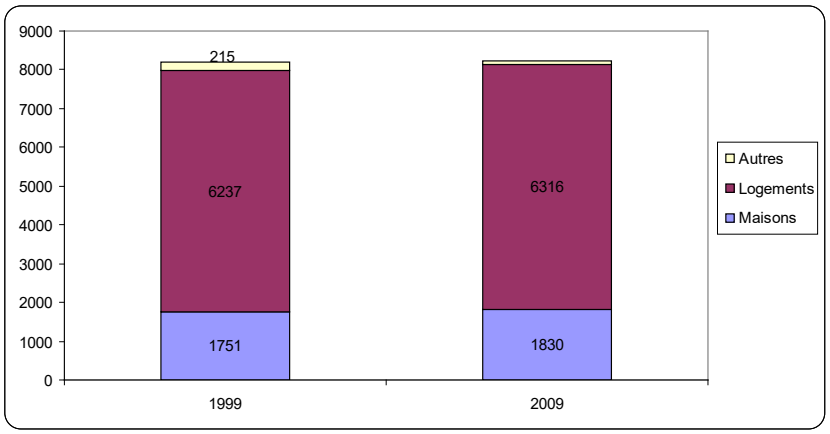
Si le parc reste stable entre 1999 et 2009, il convient de retenir une progression dans le nombre de maisons avec 1.830 unités en 2009 contre 1.751 unités en 1999, soit un gain de 79 unités en dix ans.

La moyenne est de 7,9 maisons neuves par an. Il faut noter que la période a connu plusieurs permis de maisons groupées : rue de Marnes, Cité du Personnel de l'hôpital Raymond Poincaré, …

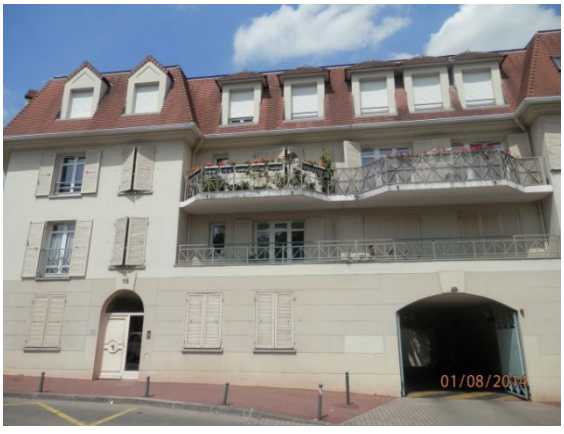
	1999	%	2009	%
Total	8.203	100	8.216	100
Maisons	1.751	21,3	1.830	22,2
Appartements	6.237	76	6.316	76,8
Autres	215	2,7	70	1

Catégories et types de logements – sources : Insee, RP 1999 et 2009

Pour ce qui concerne les logements collectifs, les valeurs sont quasi identiques entre 1999 et 2009 en s'établissant pour la dernière à 6136 unités. Dans les Hauts-de-Seine, les appartements représentent 86% du parc immobilier.



Résidence privée dans le quartier de la poste – Grande Rue



Immeuble dans la rue de Suresnes

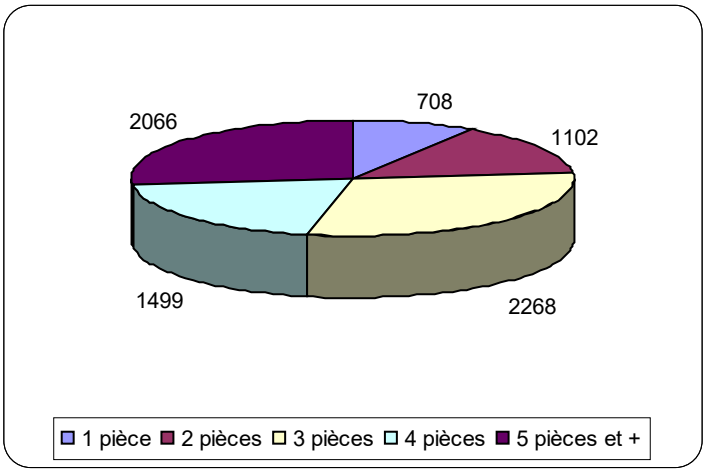
Nouveaux collectifs Grande Rue « L'Arboretum »

3.2.3 – DES LOGEMENTS PLUTOT GRANDS

Garches détient principalement des grands logements car 76,3 % de l'ensemble est constitué de 3 pièces et plus en 2009. 27 % sont des 5 pièces et au-delà. Les grands logements sont en hausse de + 12,45 % par rapport à 1999.

	2009	%	1999	%
Ensemble	**7.642**	**100,0**	**7 .416**	**100,0**
1 pièce	708	9,3	909	12,3
2 pièces	1.102	14,4	1.320	17,8
3 pièces	2.268	29,7	2.003	27,0
4 pièces	1.499	19,6	1.446	19,5
5 pièces ou plus	2.066	27,0	1.738	23,4

Résidences principales selon le nombre de pièces – Sources : Insee, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales.



Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009.

3.2.4 – LES LOGEMENTS S'AGRANDISSENT LEGEREMENT

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 3,7 en 2009 contre 3,5 en 1999. Il est naturellement plus important dans les maisons (5,8 et 5,4) traduisant ainsi des habitations avec des surfaces importantes.

Les logements d'une pièce forment 9,3 % (en baisse par rapport à 1999 qui était de 12,3%) du parc de résidences principales. Globalement, les petits logements (≤ 2 pièces) sont peu nombreux (23,7 %) et ne représentent qu'un logement sur quatre.

Entre 1999 et 2009, la progression la plus forte concerne les 3 pièces et les 5 pièces; c'est-à-dire les grands logements alors que les petits logements (studios et 2 pièces) diminuent en nombre de 2.229 unités à 1.810 unités soit une perte de 419 logements.

Nombre moyen de pièces des résidences principales.

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,7	3,5
Maison	5,8	5,4
Appartement	3,1	3,0

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales

3.2.5 – UNE FAIBLESSE DANS L'OFFRE DE PETITS LOGEMENTS

L'analyse croisée entre la taille des ménages et l'offre de logements permet de confirmer le déséquilibre existant dans la production de logements de petite taille. En effet, 63.29 % des ménages sont constitués d'une à deux personnes.
Cette faiblesse se répercute dans les difficultés rencontrées par les jeunes actifs pour rester habiter dans la commune.

	1 personne	**2 personnes**	**3 personnes**	**4 personnes**	**5 personnes**	**6 personnes**	Ensemble
Ensemble	2456	2354	1094	1160	428	107	7599

Ménages par taille du ménage – Sources Insee RP 2010 exploitation complémentaire

Le pourcentage de logements de 1 et 2 pièces représentent 23,7 % du parc pour loger 2 ménages sur 3.

De plus, les ménages qui occupent actuellement de grands logements, notamment des maisons, trouvent difficilement des logements collectifs adaptés à leurs besoins avec les services. L'adaptation de l'habitat est pourtant nécessaire pour accompagner l'évolution des modes de vie, notamment la vieillesse et la retraite.
Les effets de desserrement des ménages amplifient ce phénomène qui se retrouve dans toutes les communes du secteur et de l'Ile de France.

3.2.6 – DES LOGEMENTS BIEN EQUIPES

En 2009, les éléments de confort traditionnels, WC intérieurs, baignoires ou douches, chauffage central équipent 97,90 % des résidences principales. Cette situation constitue une progression régulière dans l'amélioration de l'équipement des logements.

Il restait en 1990, 516 logements dans lesquels vivaient 765 personnes qui ne disposaient pas, soit d'installations sanitaires et de WC intérieurs (290 personnes), soit de douches ou baignoires avec WC intérieurs (156 personnes), soit de douches ou baignoires sans WC intérieurs (319 personnes).

Ces chiffres ont fortement baissé à la suite des opérations de réhabilitation et d'évolution du bâti ancien.

	2009	**%**	**1999**	**%**
Ensemble	**7.642**	**100,0**	**7.416**	**100,0**
Salle de bain avec baignoire ou douche	7.479	97,9	7.204	97,1
Chauffage central collectif	4.052	53,0	3.819	51,5
Chauffage central individuel	2.348	30,7	2.138	28,8
Chauffage individuel « tout électrique »	1.199	15,7	1.341	18,1

Confort des résidences principales Source : Insee, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales.

Il reste, toutefois, 160 logements qui ne sont pas équipés de salle de bain à Garches, ce qui est beaucoup même si le nombre a diminué par rapport à 1999 de 52 unités.

	Logements Construits avant 1949	% logements collectifs	% logements vacants	% résidences secondaires	% T1-T2	% T4+	**% RP inconfortables**	% RP locatifs
Cœur de Seine	26,1%	76,9%	6,9%	2,9%	28,8%	45,1%	**5,4%**	42%
Garches	22,4%	75,4%	7,1%	2,5%	30,1%	41,9%	**4,0%**	46%
Saint-Cloud	29,0%	81,1%	7,5%	2,8%	30,6%	32,7%	**5,7%**	43%
Vaucresson	23,9%	64,7%	4,4%	3,9%	23,4%	42,9%	**7,5%**	26%
Aire urbaine	35,7%	68,8%	8,0%	3,3%	31,8%	41,9%	**9,8%**	48%
Hauts-de-Seine	32,9%	84,9%	8,4%	2,6%	37,4%	32,7%	**7,1%**	56%

Source : RGP Insee 1999

Les logements sous-équipés sont principalement de petite taille (studios et 2 pièces) et habités par des jeunes de 29 ans en moyenne. On trouve également des logements sous-équipés dans quelques immeubles de Garches construits avant 1948.

Depuis 2009, certains ont été identifiés et rénovés. D'autres ont fait l'objet d'interdiction d'habiter par arrêté municipal en obligeant les propriétaires à réaliser des travaux. Reste que ces logements accueillent encore trop souvent des familles qui vivent dans des conditions indignes.

La Ville agit afin de faciliter leur relogement et éviter de nouvelles mises en location sans transformation de ces logements.

Ces logements insalubres sont, toutefois, difficiles à identifier car ils relèvent exclusivement du secteur privé. Le Service Communal d'Hygiène effectue des inspections à la demande des locataires et diligente des procédures à l'encontre des propriétaires, pour réclamer des travaux et mises aux normes.

Ce travail est mené en collaboration avec les services de la Préfecture des Hauts-de-Seine et l'Agence Régionale de Santé. Certaines décisions ont abouti à des mises en demeure et des interdictions d'habiter après relogement des occupants.

3.2.7 – L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

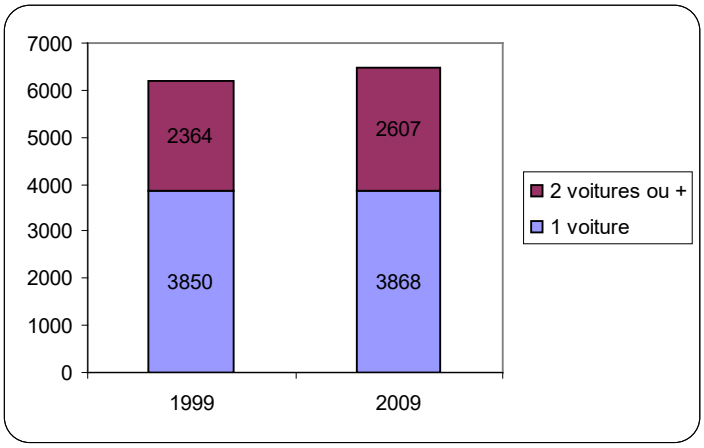
En 2009, Il apparait que 84,7 % des ménages disposent au moins d'une voiture dont 34,1 % avec deux voitures et plus. Ce taux est en augmentation par rapport à 1999 (+4 %) mais il convient de retenir une augmentation du nombre d'emplacements réservés au stationnement qui permet de compenser les effets de la progression.

Ils sont en effet 76,8 % à disposer d'un parking contre 72,8 % en 1999. L'évolution la plus marquante porte sur la 2ème voiture et plus qui profite à 2.607 ménages en 2009 au lieu de 2.364 ménages en 1999, soit plus 243 ménages en dix ans.

Le taux d'équipement par ménage est de 84% contre 72 % antérieurement.

	2009	**%**	**1999**	**%**
Ensemble	**7.642**	**100,0**	**7.416**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	5.869	76,8	5.402	72,8
Au moins 1 voiture	6.475	84,7	6.214	83,8
- 1 voiture	3.868	50,6	3.850	51,9
- 2 voitures ou plus	2.607	34,1	2.364	31,9

Equipement automobile des ménages - Sources : Insee, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales.



3.2.8 – PLUS DE PROPRIETAIRES QUE DE LOCATAIRES

En 2009, Garches compte 61,5 % de propriétaires, soit 2 ménages sur 3. Ils n'étaient que 48 % en 1999.

Cette situation s'explique sans doute par les nombreuses ventes de logements à la découpe effectuées ces dernières années par les institutionnels (banques, assurances, fonds d'investissement …) qui se sont séparés de leur valeur immobilière à la fois pour des raisons d'entreprises et sans doute pour éviter des travaux dans un patrimoine vieillissant de 30 ans et plus.

Ces mises en vente par lots ont notamment concerné le site de la Verboise qui a été divisé en volumes de copropriétés avec la création d'une association foncière libre (AFUL) pour les Provinces Sud et le centre commercial.

Résidence de la Verboise – Provinces Sud

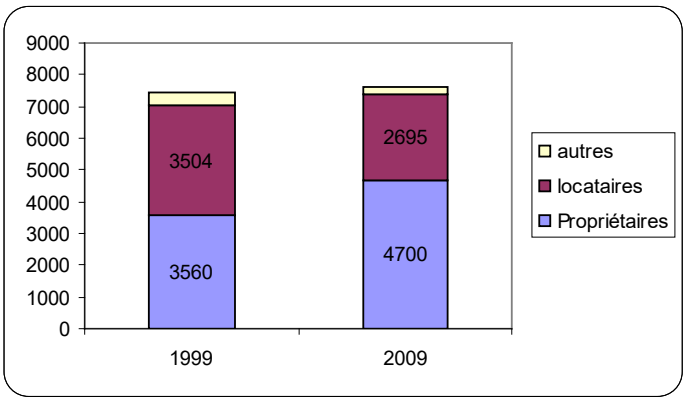
L'offre locative s'est donc réduite et représente le tiers des résidences principales.

Cette configuration génère une immobilisation patrimoniale et complique les conditions de relogement. A contrario, le patrimoine immobilier se trouve mieux valorisé et s'accompagne nécessairement d'un entretien et d'une rénovation de qualité qui apparaît dans l'analyse des éléments de confort.

Il est intéressant de noter que la durée moyenne d'emménagement est supérieure à dix ans en traduisant une faible mobilité du parc immobilier qui se retrouve également dans le parc social.

	Nombre	%	2009	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
			Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	**7.642**	**100,0**	**18.009**	**14**	**7.416**	**100,0**
Propriétaire	4.700	61,5	11.663	16	3.560	48,0
Locataire	2.695	35,3	5.854	10	3.504	47,2
Logé gratuitement	248	3,2	492	13	352	4,7

Résidences principales selon le statut d'occupation - Sources : Insee, RP 1999 et RP 2009



Le graphique montre l'ampleur du glissement de la catégorie des locataires en 1999 au profit de la catégorie des propriétaires en 2009. En 1999, les locataires représentent 47,2 % de la part des ménages Garchois contre 35,3 % en 2009.

3.2.9 – LE LOGEMENT AIDE A GARCHES : UN PARC EN CROISSANCE

Au 1er janvier 2013, le pourcentage de logements sociaux à Garches est de 22,85 % représentants 1.832 logements conventionnés par l'Etat au titre de l'article 55 modifié de la loi SRU. Ce taux est supérieur au seuil de 20 % qui a servi à la définition du Programme Local de l'Habitat de « Cœur de Seine » pour la période 2009-2014 dont Garches fait partie.

Rappelons à cette occasion que les objectifs du PLH assignés au territoire de la Communauté d'Agglomération sont de réaliser, sur les trois communes, un total de 1.750 logements répartis de la manière suivante :

- 640 logements neufs libres
- 811 logements neufs sociaux
- 299 logements sociaux en acquisition/amélioration

	Garches	Saint-Cloud	Vaucresson	Cœur de Seine
Logements libres neufs	**390**	200	50	**640**
Logements sociaux : - Neufs - acquisition/amélioration	**183**	480 220	148 79	**811** 299
TOTAL	**573**	900	277	1.750

Au cours de la période triennale 2008-2011, il ressort que la Communauté d'Agglomération a largement dépassé ses objectifs en matière de création de logements sociaux.

Bien que les résultats des trois villes soient hétérogènes, une tendance commune entre Saint-Cloud et Vaucresson se dégage sur la part importante qu'occupent les projets d'acquisition-amélioration.

Résidence sociale intermédiaire rue des Suisses

Résidence sociale Davaine

Le nombre de logements collectifs et individuels autorisés sur la période 2008/2011.

		Logements neufs			Acquisition amélioration	Total logements sociaux
		TOTAL neufs	Libre	Social		
Garches	**Objectifs PLH 2008-2011**	**286,5**	**195**	**91,5**	**0**	**91,5**
	2008-2010	312	232	80	39	119
	2011	0	0	0	0	0
	Total 2008-2011	312	232	80	39	119
	% de réalisation	108,90%	118,97%	87,43%		130,05
Saint-Cloud	**Objectifs PLH 2008-2011**	**340**	**100**	**240**	**110**	**350**
	2008-2010	110	89	21	258	279
	2011	222	166	56	19	75
	Total 2008-2011	332	255	77	277	354
	% de réalisation	97,64 %	255%	32,08%	251,82%	101,14%
Vaucresson	**Objectifs PLH 2008-2011**	**99**	**25**	**74**	**39,5**	**113,5**
	2008-2010	9	5	4	11	15
	2011	105	51	54	80	134
	Total 2008-2011	114	56	59	91	150
	% de réalisation	115,15%	224%	79,72%	230,37%	132,15%
Cœur de Seine	**Objectifs PLH 2008-2011**	**725**	**320**	**405**	**149**	**555**
	Total 2008-2011	685	495	190	412	623
	% de réalisation	94,48	154,60	46,91%	276,51%	112,25

3.2.10 – DES RETARDS DANS LES PROJETS LIES AUX CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Il s'avère que les villes sont exposées à de nombreux recours contentieux contre les documents d'urbanisme et les Permis de Construire, ce qui a pour effet de retarder la réalisation des programmes de construction y compris sociaux.

Pour Garches, la Ville est confrontée à un recours contre une révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols en date du 1er juillet 2009, qui a été annulé par un jugement du Tribunal Administratif du 3 février 2012. La Ville a fait appel de cette décision auprès de la Cour d'Appel de Versailles qui ne s'est pas encore prononcée dans cette affaire.

Un contentieux est également né contre une décision de Permis de Construire de 13 logements en centre-ville, dont 5 logements sociaux, qui a été annulée le 23 avril 2013 par le Tribunal Administratif. Un appel est en cours auprès de la Cour d'Appel de Versailles.

Sur l'éco-îlot de l'Eglise, il a fallu adapter le projet initial pour se conformer au POS antérieur, nouvellement en vigueur, en respectant, toutefois, le choix des Garchois et du Conseil Municipal sur le projet qu'ils ont choisi parmi dix-huit projets. Une fois le permis de construire délivré, il a également été contesté au tribunal administratif par les mêmes associations requérantes.

Un nouveau recours administratif a aussi été engagé par ces associations locales contre une modification ponctuelle du POS sur la zone UA du centre-ville.

A ce jour, ces deux dernières affaires n'ont pas encore été jugées.

Pour Garches, c'est donc au total 68 logements supplémentaires dont 5 sociaux qui auraient dû être intégrés dans le décompte de la période écoulée s'ils n'avaient pas fait l'objet de recours contentieux.

3.2.11 – L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le tableau qui suit montre, à la fois l'effort à poursuivre pour satisfaire les objectifs du PLU, mais rappelle la notion de diversité à respecter dans la production de logements sociaux entre les différentes catégories.

	Année	Nombre de RP (chiffres INSEE)	Nombre de RP (chiffres Préfecture)	Décompte des logements sociaux (par arrêté préfectoral du 1er janvier de chaque année)	% de logements sociaux	Taux d'évolution entre 2008 et 2011
Garches	2008	7.581	7.719	**1.673**	**21,67 %**	
	2009	7.642	7.719	**1.688**	**21,80 %**	
	2010		7.762	**1.769**	**22,37 %**	
	2011		7.734	**1.769**	**22,41 %**	**+ 5,73**
Saint-Cloud	2008	12.716	12.360	**1.799**	**14,56 %**	
	2009	12.783	12.492	**1.798**	**14,39 %**	
	2010		12.729	**1.972**	**15,49 %**	
	2011		12.647	**1.991**	**15,74 %**	**+ 10,67 %**
Vaucresson	2008	3.495	3.536	**139**	**3,93 %**	
	2009	3.481	3.559	**148**	**4,16 %**	
	2010		3.531	**152**	**4,30 %**	
	2011		3.565	**153**	**4,29 %**	**+ 10,07 %**

Evolution du nombre de logements sociaux sur la période 2008 à 2011 – Source : Insee – DRIHL – UT 92 – Observatoire Cœur de Seine

L'objectif est de réaliser un parcours résidentiel en proposant une offre de relogement adaptée à tous les ménages selon leur niveau de ressources.

Répartition du nombre total de logements sociaux

Au 1er janvier 2011	Nombre de logements sociaux	PLAI		PLUS		PLS	
GARCHES	**1.769**	10	0,57 %	1.383	78,18 %	376	21,25 %
SAINT-CLOUD	**1.991**	77	3,87 %	1.183	59,42 %	731	36,71 %
VAUCRESSON	**153**	116	75, 82 %	14	9,15 %	23	15,03 %
Cœur de Seine	**3.913**	**203**	**5,19 %**	**2.580**	**65,93 %**	**1.130**	**28,88 %**
Objectif du PLH	*4.721*		*10 %*		*55 %*		*35 %*

Si Garches a atteint un taux de logements sociaux supérieurs au 20% de la loi SRU, il s'avère que la loi DUFLOT entrée en vigueur en 2013 a rehaussé le seuil à 25% à l'échéance 2025. Les communes qui n'ont pas encore atteint cet objectif sont pénalisées dès la première année de la publication de la loi et chaque année suivante de la part du déficit en logements sociaux.

Résidence sociale SOGEMAC – quartier de la Poste

Résidence sociale Debat – rue de Buzenval

Pour Garches, la pénalité a été de 46.000 euros en 2013 et de 46.000 euros en 2014.

Le déficit à combler est de 172 logements aidés pour atteindre le seuil de 25%.

La préfecture a donc réclamé à la Ville de revoir la programmation qui concerne Garches dans le PLH concernant la production de logements aidés.

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 l'année 2014 est, par conséquent, admis avec un minimum de 10% de PLAI et un maximum de 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.

3.2.12 – LES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Les besoins des populations spécifiques ont également été pris en compte dans le PLH et méritent d'être rappelés dans le rapport de présentation du PLU.

	Hébergements D'urgence	Logements étudiants	Logements foyers EHPAD	Logements Equipés PMR
GARCHES	**34**	**0**	**131**	**18**
SAINT-CLOUD	**33**	**166**	**253 – 2 foyers logements (166) + 1 EHPAD (87)**	**42**
VAUCRESSON	**0**	**0**	**92 (1 EHPAD)**	**2**

Le projet de révision du schéma départemental sur lequel la Ville s'est prononcé favorablement par une délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2014, a fixé de nouvelles exigences aux communes des Hauts-de-Seine. Garches doit compter 3 emplacements supplémentaires en les intégrant dans les besoins à prendre en compte dans le SCOT Coteaux/Val de Seine.

Ces emplacements n'auront donc pas à figurer géographiquement dans le PLU.

3.2.13 – LES OBJECTIFS DU PLH SUR LA PERIODE 2008-2014

Au final, le bilan des objectifs du PLH 2008-2014 a été adopté par une délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2012 en retenant les résultats suivants :

Bilan des objectifs du PLH 2008/2014

	Garches	Saint-Cloud	Vaucresson	Cœur de Seine	Production annuelle
Logements libres neufs (objectifs)	**390**	200	50	640	107
Réalisé 2008/2011	**232**	255	56	543	
Projets 2012/2014		381	9	390	
Total 2008/2014	**232**	636	65	933	155
Logements sociaux (objectifs)	**183**	700	227	1.110	185
Réalisé 2008/2011	**119**	354	150	623	
Projets 2012/2014	**84**	124	92	300	
Total 2008/2014	**203**	478	242	923	154
Dont neufs	**183**	480	148	811	135
Réalisé 2008/2011	**80**	77	58	215	
Projets 2012/2014	**44**	121	28	193	
Total 2008/2014	**124**	198	76	408	69
Et acquisition / amélioration	**0**	220	79	299	50
Réalisé 208/2011	**39**	277	91	407	
Projets 2012/2014	**40**	3	64	107	
Total 2008/2014	**79**	280	155	514	85
TOTAL (objectifs)	**573**	900	277	1.750	308
TOTAL 2008/2014	**432**	1.114	297	1.856	317

Bien entendu, le PLU s'attachera à prendre en compte ces objectifs de réalisation augmentés des nouvelles contraintes de l'Etat en matière de logements sociaux dans la production de l'offre de logements pour Garches.

Résumé

Le parc de logements s'élève à 8.216 résidences à Garches soit une hausse de + 6,6 % par rapport à 1990 (7.703 résidences) alors que la population reste stable dans le même temps.
Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a subi une chute de 206 résidences. Globalement, la composition du parc de logements à Garches se rapproche de celle du département.

Le nombre de maisons progresse en étant lié aux morcellements de grandes parcelles de 1.803 unités en 2009 contre 1.751 unités en 1999. Il en est de même pour les collectifs (6.316 logements en 2009 contre 6.237 logements en 1999). En rapprochant les typologies, on observe toutefois une constante dans les répartitions entre maisons et appartements confirmant aussi la stabilité du tissu urbain.

Alors que la taille des ménages diminue, les grands logements sont en hausse de 12,45 % par rapport à 1999 (3,7 pièces par logement en 2009 contre 3,5 en 1999). 76,3 % de l'ensemble est constitué de 3 pièces et plus. La pénurie en petits logements est donc bien une réalité.

Les logements sont bien équipés et les cas d'insalubrité sont rares en mobilisant le bureau communal d'hygiène et en donnant lieu à des procédures administratives.

L'équipement automobile des ménages est de 84 % en 2009 contre 72 % en 1999 alors que les ménages avec une seule voiture diminuent ; ceux disposant de deux véhicules augmentent (34,1 % contre 31,9 %). 2 ménages sur 3 à Garches sont propriétaires ce qui s'explique par la vente de grandes résidences en lots dans les années 2000. La part des locataires est de 35,5 % en 2009 contre 47,2 % en 1999.

Le nombre de logements sociaux est en croissance continue pour atteindre un taux de 22,85 % au 1er janvier 2014 et 1832 logements. 172 logements restent manquants pour obtenir un taux de 25 % fixé par la loi ALUR en 2025.

Le rythme global des constructions reste toutefois faible dans la commune en étant lié principalement à des recours contentieux d'associations contre les permis de construire alors que le foncier disponible existe.

Résidence sociale à Poincaré

Résidence sociale en centre-ville – rue de l'Eglise

3.3 – LES RESSOURCES

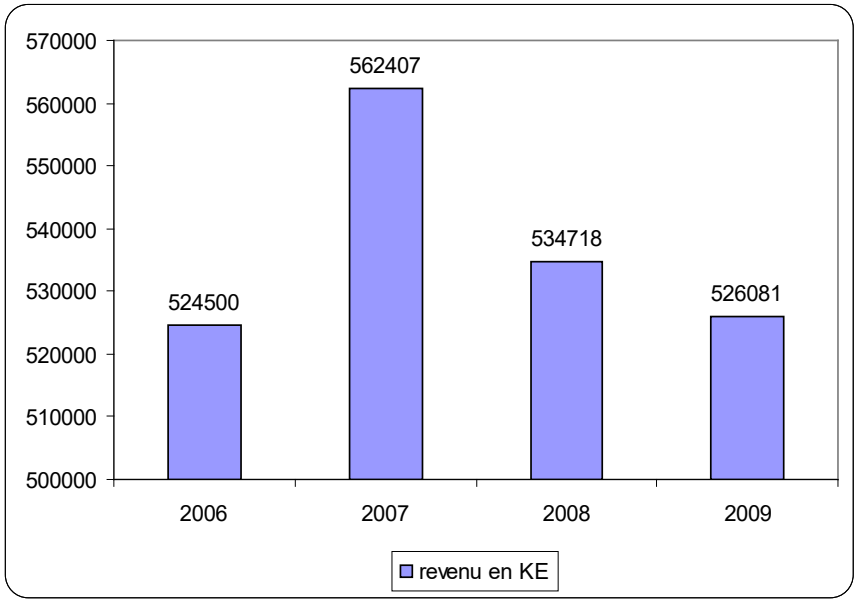
3.3.1 – UNE POPULATION AISEE A NUANCER

Si le niveau de vie moyen de la population garchoise est plus du double de la moyenne départementale des Hauts-de-Seine, il comprend également une part significative de ménages disposant des ressources faibles ou très faibles.

	2009	2008 (1)	2007 (1)	2006 (1)
Ensemble des foyers fiscaux	**9.690**	**6.646**	**9.531**	**9.550**
Revenu net déclaré (K euros)	526.081	534.718	562.407	524.500
Revenu net déclaré moyen (Euros)	54.291	55.434	59.008	54.922
Impôt moyen (Euros)	6.893	6.980	8.006	7.276
Foyers fiscaux imposables	**7.578**	**7.493**	**7.534**	**7.440**
Proportion en %	78,2	77,7	79,0	77,9
Revenu net déclaré (K euros)	497.212	506.187	539.301	498.171
Revenu net déclaré moyen (Euros)	65.613	67.555	71.582	66.958
Foyers fiscaux non imposables	**2.112**	**2.153**	**1.997**	**2.110**
Proportion en %	21,8	22,3	21,0	22,1
Revenu net déclaré (en K euros)	28.869	28.531	23.106	26.329
Revenu net déclaré moyen (Euros)	13.669	13.252	11.570	12.478

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux
(1) Les valeurs des années antérieures à 2009 sont exprimées en euros constants de 2009.
(2) Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'impôt moyen dans le département est de 3521 euros contre 6893 euros à Garches.



Le revenu net déclaré est en baisse depuis 2007 ce qui coïncide avec les effets de la crise économique qui se répercute sur l'impôt moyen payé par foyers fiscaux de 7276 euros en 2006 à 6893 euros en 2009.

Le nombre de foyers fiscaux non imposables reste stable dans le même temps en représentant plus de 20% des ménages Garchois ce qui montre une certaine précarité sociale qui se traduit par une demande forte de logements sociaux.

3.3.2 – LES MENAGES FISCAUX IMPOSABLES

L'imposition sur les revenus concerne 80,9% des ménages fiscaux à Garches en 2010 soit plus qu'en 2009 (78,2%) ce qui ne traduit pas une plus grande richesse par foyer mais une imposition calculée différemment qui intègre un plus grand nombre de contribuables soumis à l'impôt sur le revenu.

	2010
Nombre de ménages fiscaux	7.676
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	18.768,5
Part des ménages fiscaux imposés en %	80,9

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages

La proportion est de 73,9 % dans le département alors qu'elle se situe à 80,9 % à Garches ce qui confirme le niveau élevé des ménages. Le niveau de revenu déclaré est toutefois en chute dans les deux cas à la fois localement et au niveau des Hauts-de-Seine.

La médiane est de 25398 unités dans les Hauts-de-Seine alors qu'elle est de 33829 unités à Garches soit 33,1% au-dessus.

Ménages : distribution des revenus déclarés en euros par unité de consommation

	2010
Médiane	**33.829**
Rapport interdécile (sans unité) 1	5,9
Limite du 1er quartile	21.239
Limite du 2ème quartile (médiane)	33.829
Limite du 3ème quartile	52.356
Limite du 1er décile	13.525
Limite du 2ème décile	18.972
Limite du 3ème décile	23.670
Limite du 4ème décile	28.535
Limite du 5ème décile	33.829
Limite du 6ème décile	39.659
Limite du 7ème décile	47.563
Limite du 8ème décile	58.764
Limite du 9ème décile	80.250

Source : Insee, Revenus fiscaux localisé des ménages.

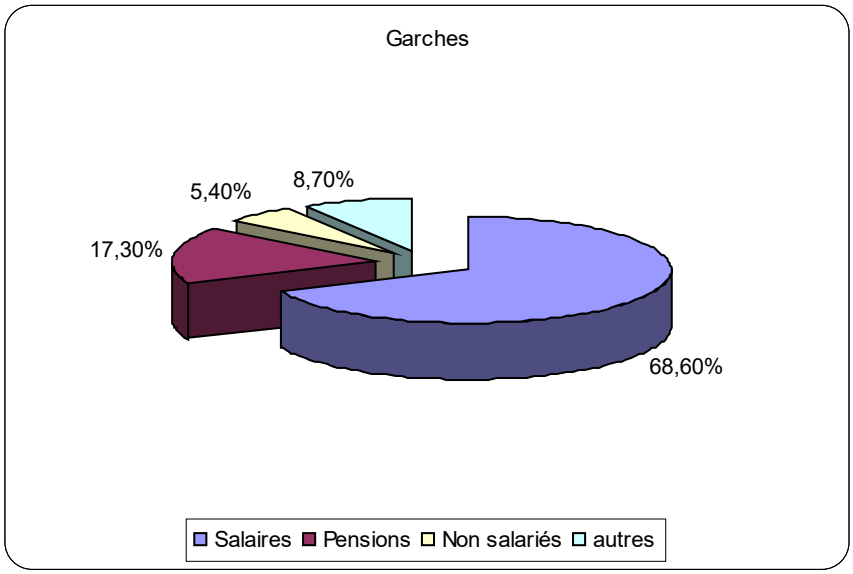
(1) Le rapport interdécile (9ème décile / 1er décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus par unité de consommation les plus extrêmes.

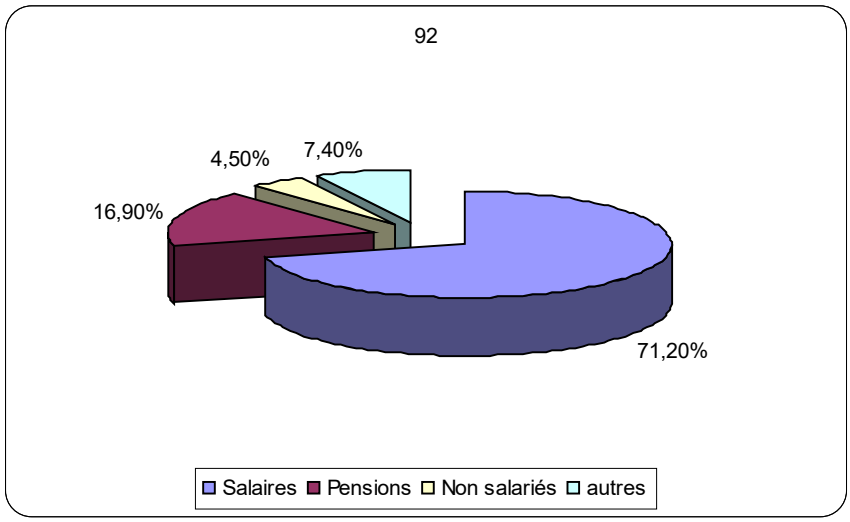
3.3.3 – PRINCIPALEMENT DES REVENUS SALARIES

Les revenus salariaux représentent 68.6% des revenus déclarés par les ménages garchois.

	2010 Part en %
Revenus salariaux	68,6
Pensions, retraites et rentes	17,3
Revenus de professions non salariées	5,4
Autres revenus	8,7

Ménages : structure des revenus déclarés Source : Insee,





La part des pensions est plus importante à Garches que dans la moyenne départementale compte tenu du vieillissement de la population locale et d'une part plus faible d'actifs salariés avec un taux plus important de professions libérales et d'entrepreneurs indépendants.

Résumé

Le niveau de vie moyen des Garchois est plus du double de la moyenne départementale mais comprend aussi une part de ménages disposant de faibles ressources en étant de 21,8 % en 2009 contre 22,10 % en 2006.

Le revenu net déclaré total est, toutefois, en baisse depuis 2007 ce qui correspond aux effets de la crise économique.

Les revenus salariaux représentent 68,6 % en 2010.

4ème PARTIE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – EMPLOI – ÉQUIPEMENTS PUBLICS

4.1 – UNE ACTIVITE D'ENTREPRENEURS

4.1.1 – UN TISSU ECONOMIQUE DE MICROENTREPRISES

Garches ne dispose pas de zones d'activités spécifiques sur son territoire mais détient pourtant un tissu économique dynamique puisqu'il existe 1.549 établissements en 2010. Il s'agit pour l'essentiel d'activités commerciales, artisanales et tertiaires.

Il existe seulement deux grandes entreprises avec plus de 200 salariés qui sont la Mairie et l'Hôpital Raymond Poincaré dépendant de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris.

Les administrations publiques sont, par conséquent, les principaux employeurs de la commune.

Il faut aussi noter une forte présence d'établissements de santé (hôpital, cliniques, résidences gériatriques, ...) qui reflètent un besoin d'accueil pour une population vieillissante.

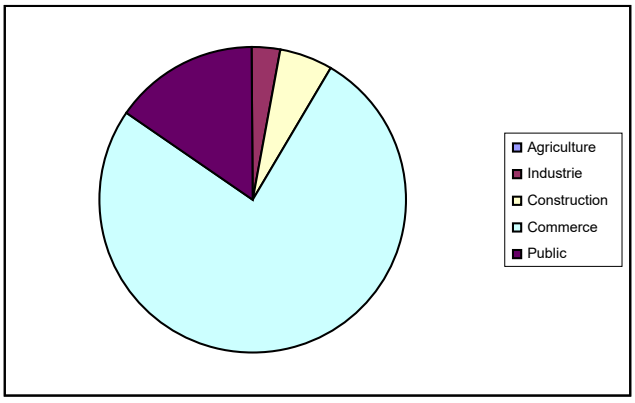
4.1.2 – UNE ACTIVITE DOMINANTE DANS LE COMMERCE ET LES SERVICES

76,2 % de l'activité Garchoise se concentre dans le commerce et les services alors que la production représente 8,6 %.

Le choix de préserver la commune contre des industries et l'absence de zones dédiées, expliquent cette configuration qui tient aussi au positionnement géographique de Garches à proximité des pôles d'attractivités de la Défense, Vélizy-Villacoublay mais aussi Paris.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010 - Source : Insee, CLAP

	Total
Ensemble	**1.549**
Agriculture, sylviculture et pêche	**1**
Industrie	**46**
Construction	**86**
Commerce, transports et services divers	**1.180**
Dont commerce, réparation auto	**202**
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	**236**



Au mois de décembre 2007, la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a confié à la société PIVADIS une étude sur les commerces sédentaires et non sédentaires à Garches et Vaucresson. Les données sont maintenant quelque peu anciennes mais l'évolution du commerce local n'ayant pas connu de profonds bouleversements, les résultats restent, par conséquent d'actualité.

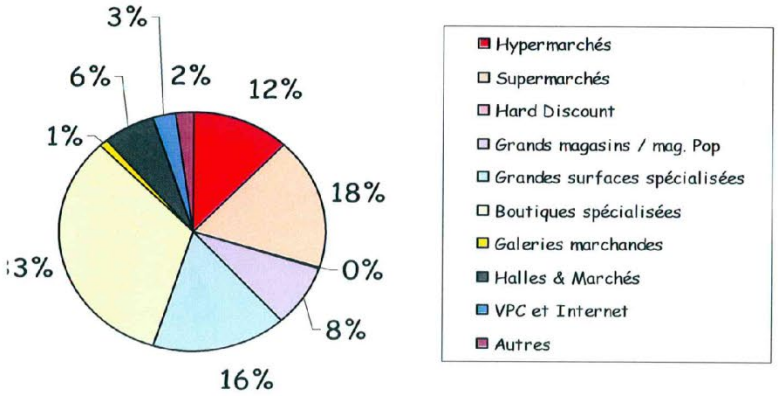
A noter que Saint-Cloud recense un fort potentiel d'entreprises alors que Vaucresson, comme Garches, dispose d'une activité marchande de services, commerciale et artisanale.

4.1. Répartition des dépenses par forme de distribution sur tous les produits sur Garches

Le comportement d'achat des habitants de Garches, est caractérisé par une assez faible emprise du format hypermarchés, caractéristique d'ailleurs assez partagée à l'échelle du département des Hauts de Seine. Et ce, malgré la prise en compte du magasin Super U de Vaucresson en tant qu'hypermarché, puisque le magasin est au dessus de la limite officielle de 2.500 m², même si son fonctionnement correspond plus à un supermarché.

REPARTITION DES DEPENSES PAR FORMES DE DISTRIBUTION (En valeur)

TOUS PRODUITS	Alimentaire	Equipement de la Personne	Equipement de la Maison	Hygiène, Santé, Beauté	Culture Loisirs	TOTAL
Hypermarchés	**22%**	1%	7%	3%	2%	**12%**
Supermarchés	**36%**	0%	7%	2%	0%	**18%**
Hard Discount	1%		0%			**0%**
Grands magasins / mag. Pop	**9%**	**17%**	**9%**	4%	1%	**8%**
Grandes surfaces spécialisées	1%	**17%**	**49%**	7%	**37%**	**16%**
Boutiques spécialisées	**19%**	**49%**	**17%**	**80%**	**48%**	**33%**
Galeries marchandes		5%	0%	1%	1%	**1%**
Halles & Marchés	**11%**	4%	0%		3%	**6%**
VPC et Internet	1%	5%	5%	3%	6%	**3%**
Autres	1%	3%	5%	2%	2%	**2%**
Sous-total G.S.A.	**68%**	**18%**	**23%**	**8%**	**4%**	**38%**



Bases de comparaison:

Emprise hypermarché: de l'ordre de 30 à 35% en alimentaire. Moins de 15% en équipement de la personne.
Emprise hard discount: de 6 à 16% en fonction de la réalité de l'offre locale, essentiellement axé sur l'épicerie sèche / boissons.
Emprise marché non sédentaire: moyenne de 4% hors Région Parisienne, 10% en Région Parisienne, avec un focus particulier sur les fruits et légumes, pour lesquels la part de marché peut dépasser 35%.

Source: enquête téléphonique

PIVADIS SM CONSEIL

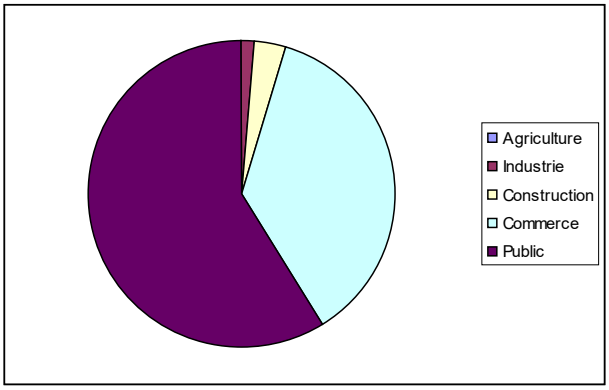
4.1.3 – LE SECTEUR PUBLIC : PREMIER EMPLOYEUR DANS LA COMMUNE

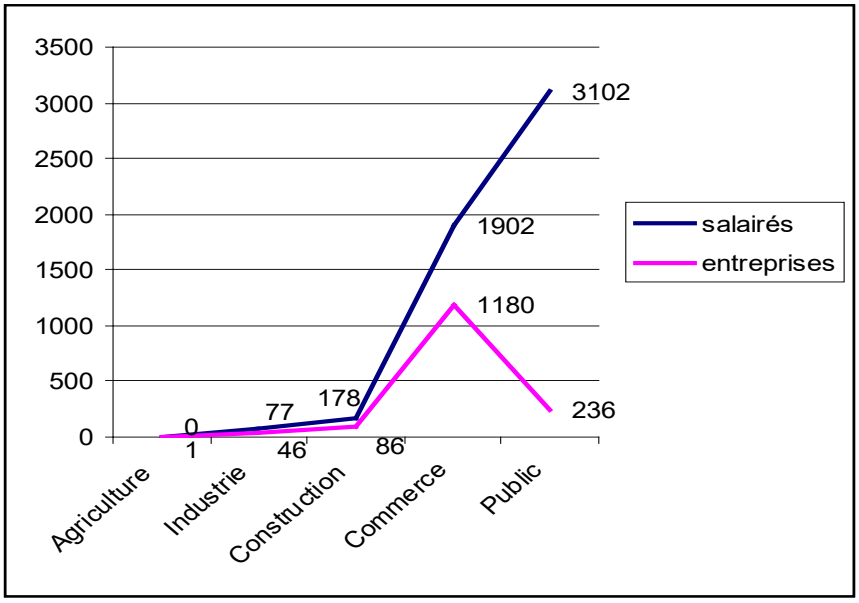
La majorité des emplois (59 %) à Garches concerne l'administration publique puisqu'il s'agit du principal employeur dans la commune alors que le commerce et les services représentent 36,2 %.

Il est intéressant de noter que 343 entreprises, autres que publiques, ont plus de 100 salariés ce qui montre une diversité et une attractivité économique pour Garches.

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**5.259**	**100,0**	**941**	**406**	**592**	**666**	**2.654**
Agriculture, sylviculture et pêche	**0**	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	**77**	1,5	40	10	27	0	0
Construction	**178**	3,4	57	40	81	0	0
Commerce, transports et services divers	**1.902**	36,2	780	256	236	287	343
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	**3.102**	59,0	64	100	248	379	2.311

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2010 - Source : Insee, CLAP





Le nombre total de salariés est de 5.259 emplois en 2010 contre 5.855 emplois en 1999. L'érosion de 9 % est liée, sans aucun doute, à une destruction du nombre d'entreprises ou une réduction d'emplois dans la période de crise économique qui n'a pas été compensée dans les mêmes proportions par la création d'entreprises au cours de la même période.

4.2 – UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

4.2.1 – UNE BAISSE DU NOMBRE D'ACTIFS ET DU TAUX D'ACTIVITES

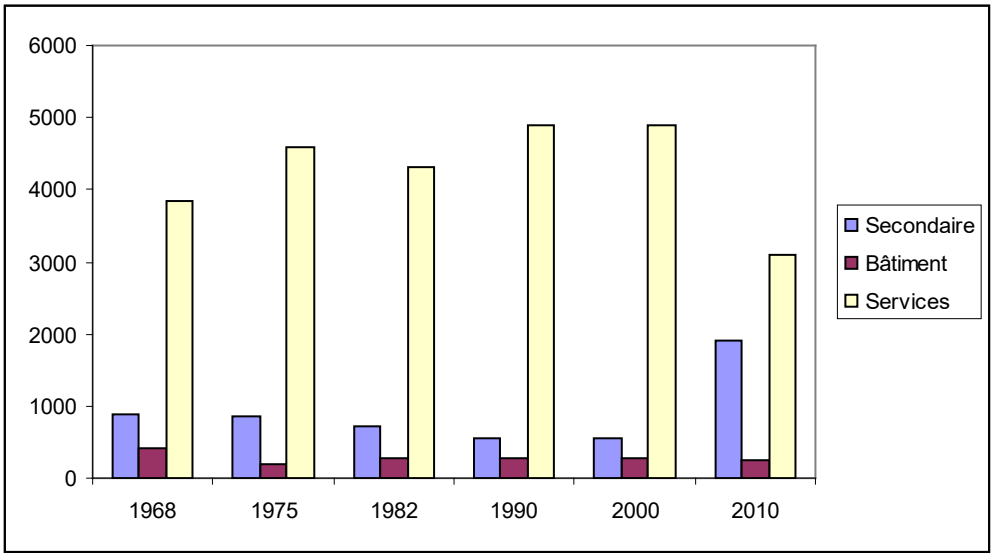
Le nombre d'emplois dans la commune est en forte chute depuis dix ans avec 5.259 emplois en 2010 contre 5.855 emplois en 2000, soit -10,17 %. Garches n'est donc pas épargnée par la crise et dans tous les secteurs de l'économie locale.

Le comptage est différent entre 2000 et 2010 ce qui explique les variations entre les catégories d'emploi. Les activités de services ont diminué de 4.884 emplois en 2000 à 3.102 emplois en 2010 (– 1782 emplois) qui ne compensent pas l'évolution des emplois secondaires (+ 1338 emplois) enregistrés au cours de la même période. La perte est de 444 emplois en 10 ans en étant le plus souvent des salariés peu ou faiblement qualifiés.

	1968	1975	1982	1990	2000	2010
Nombre d'emplois	5.140	5.640	5.336	5.712	5.855	5.259
Secondaire	888	845	732	564	564	1.902
Bâtiment	416	205	284	264	264	255
Services	3.836	4.590	4.320	4.884	4.884	3.102

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

Cette situation est, bien entendu, préoccupante et diminue, de fait, le taux d'activités dans la commune.



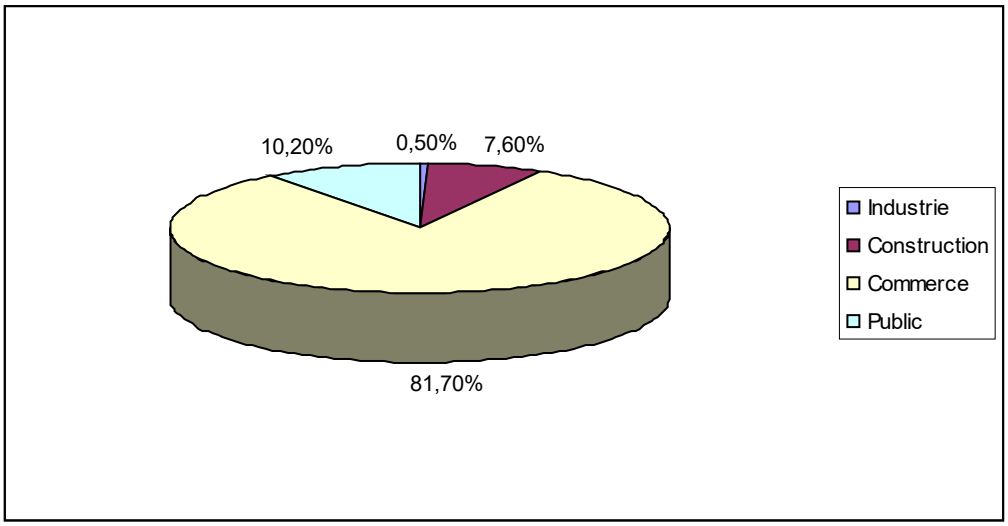
4.2.2 – DES CREATIONS D'ENTREPRISES A CONFIRMER

En 1999, le nombre total de création était de 91 unités alors qu'il est de 197 en 2011. Il y a une part essentielle d'auto-entrepreneurs (89) qui représente 45,17 % des créations récentes en ciblant le commerce et les services.

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	**197**	**100,0**	**16,9**
Industrie	1	0,5	2,7
Construction	15	7,6	20,5
Commerce, transports, services divers	161	81,7	18,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	20	10,2	11,6

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2011 - Source : Insee, REE (Sirène)

Cette évolution est aussi la traduction d'un système simplifié pour développer son activité qu'il faudra, mesurer dans le temps pour voir s'il se confirme. C'est toutefois une passerelle vers la création définitive d'une entreprise en étant facteur de sources d'emplois.

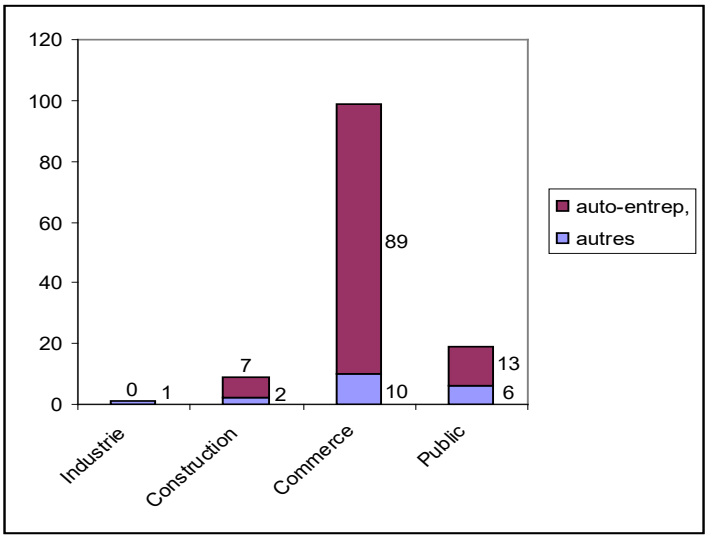


Pour l'essentiel, il s'agit de créations de services qui reflètent le tissu économique local (161 établissements en 2011), soit 81,7 % des créations. Les entreprises sont peu visibles de l'extérieur en disposant d'une adresse sociale le plus souvent au domicile de leur créateur. La plupart du temps, une pièce à l'intérieur des habitations a été aménagée pour les besoins de l'activité dont l'effectif se limite à une ou deux personnes.

	Entreprises individuelles créées	dont auto-entrepreneurs	Part en % dans l'ensemble des créations	
			des entreprises individuelles	des auto-entrepreneurs
Ensemble	**128**	**109**	**65,0**	**55,3**
Industrie	1	0	100,0	///
Construction	9	7	60,0	46,7
Commerce, transports, services divers	99	89	61,5	55,3
dont commerce, réparation auto	17	13	54,8	41,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	19	13	95,0	65,0

Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2011 - Source : Insee, REE (Sirène)

La ville soutient, dans son PLU, le maintien et le développement du commerce et de l'artisanat qui participent au dynamisme de la commune en offrant un service de proximité à la population. Par artisanat, il s'agit de l'activité d'artisans qui est définie par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1995 dans ses articles 19 et suivants : activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation ou prestations de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret n° 98-247 du 2 avril 1998.



Il faut noter un fléchissement dans la création d'entreprises à partir de 2010 et qui se confirme en 2011, à la fois pour Garches et ses environs. Après l'essor de la microentreprise, ce type d'entreprise semble avoir des difficultés à se confirmer dans le temps.

4.2.3 – UN NOMBRE GLOBAL D'ENTREPRISES EN BAISSE

1254 établissements sont enregistrés en 2011 contre 1890 établissements en 1999 soit la disparition de 636 unités soit une moyenne de 53 unités par an, ce qui confirme une baisse d'activités que les créations d'entreprises ne sont pas parvenues à compenser.

	Nombre	%
Ensemble	**1.254**	**100,0**
Industrie	42	3,3
Construction	76	6,1
Commerce, transports, services divers	953	76,0
Dont commerce et réparation auto	180	14,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	183	14,6

Nombre d'établissements par secteur d'activités au 1er janvier 2011 - Source : Insee, REE (Sirène)

Entre 2010 et 2011, le phénomène se poursuit car Garches a perdu 295 entreprises, principalement dans les services, par une nette diminution des missions effectuées dans les domaines du conseil en particulier auprès de grandes structures rencontrant elles-mêmes des difficultés économiques.

4.2.4 – UN COMMERCE COMME MOTEUR DE L'ACTIVITE LOCALE

Un diagnostic effectué sur le commerce à Garches montre que l'offre commerciale est globalement satisfaisante mais qu'elle mérite d'être améliorée par un élargissement dans des gammes de produits réclamés par les consommateurs.

L'activité de services (banques, agences, …), fortement présente, apparaît comme un moteur d'attraction en veillant, toutefois, à ce qu'il n'isole pas un commerce de proximité. Le marché forain génère une dynamique qui se reflète sur l'ensemble du commerce Garchois.

Il existe quatre pôles commerçants à Garches :

1. au centre-ville,
2. à la Gare,
3. à la Verboise,
4. en secteurs diffus.

1. *Le secteur du centre-ville :*

Il s'agit d'un commerce principalement alimentaire. On y trouve également des boutiques de services et de vêtements qui subissent de plein fouet le développement des centres commerciaux comme Parly 2, Vélizy ou encore de supermarchés comme Monoprix à Saint-Cloud et Leclerc à Rueil-Malmaison.

Cette situation est préoccupante, d'autant que les boutiques à vendre ou à louer trouvent difficilement preneur. Certaines restent vides pendant plusieurs mois en créant un environnement peu attractif pour les commerces restants.

Les mesures visant à un étalement du commerce, en particulier le long de la Grande Rue, n'ont eu aucun effet encourageant. Les loyers pratiqués dans les commerces neufs, l'absence de nouveaux gisements de population incitent, au contraire, à un regroupement du pôle commerçant existant en les renforçant et en luttant contre un isolement préjudiciable aux échanges marchands.

Des reproches sont faits à la Ville sur le manque de stationnements publics car ceux existants sont vite saturés en période d'affluence notamment le samedi matin qui coïncide avec le jour du marché forain.

Marché forain à Garches

Commerces dans l'avenue du Maréchal Leclerc

2. *Le quartier de la gare*

Il profite, quant à lui, d'un intense trafic piétonnier en conjuguant deux atouts qui sont la gare SNCF avec son parking attenant et la gare d'autobus. Les commerces implantés en rez-de-chaussée des immeubles, le long de l'avenue Joffre, alternent entre commerces alimentaires et activités de service.

Avenue Joffre et abords de la gare

3. *Le quartier de la Verboise :*

Le centre commercial a été édifié dans les années 1970, dans le cadre de l'aménagement de la résidence la Verboise qui comprend 2.000 logements environ. Le positionnement du centre est situé à l'angle des rues de Suresnes et des Quatre Vents.

Il occupe une dalle surélevée par rapport aux voies communales. A l'époque, le projet visait à raccorder cette plateforme avec la création d'une voie suburbaine appelée liaison inter-ouest qui n'a finalement pas vu le jour.

Reste que le centre a été construit et n'a jamais bien fonctionné. Il est isolé par rapport aux extérieurs en ayant situé les commerces au pourtour d'un vaste patio central. Ils sont peu visibles et difficilement accessibles par rapport aux voies de circulation. Il y a également des problèmes de parkings qui n'encouragent pas à fréquenter cette surface commerciale

Centre commercial à partir de la rue de Suresnes

Intérieur du centre commercial

Les propriétaires qui se sont succédés ont bien envisagé d'entreprendre quelques améliorations ponctuelles mais jamais sur la base d'un projet d'ensemble.

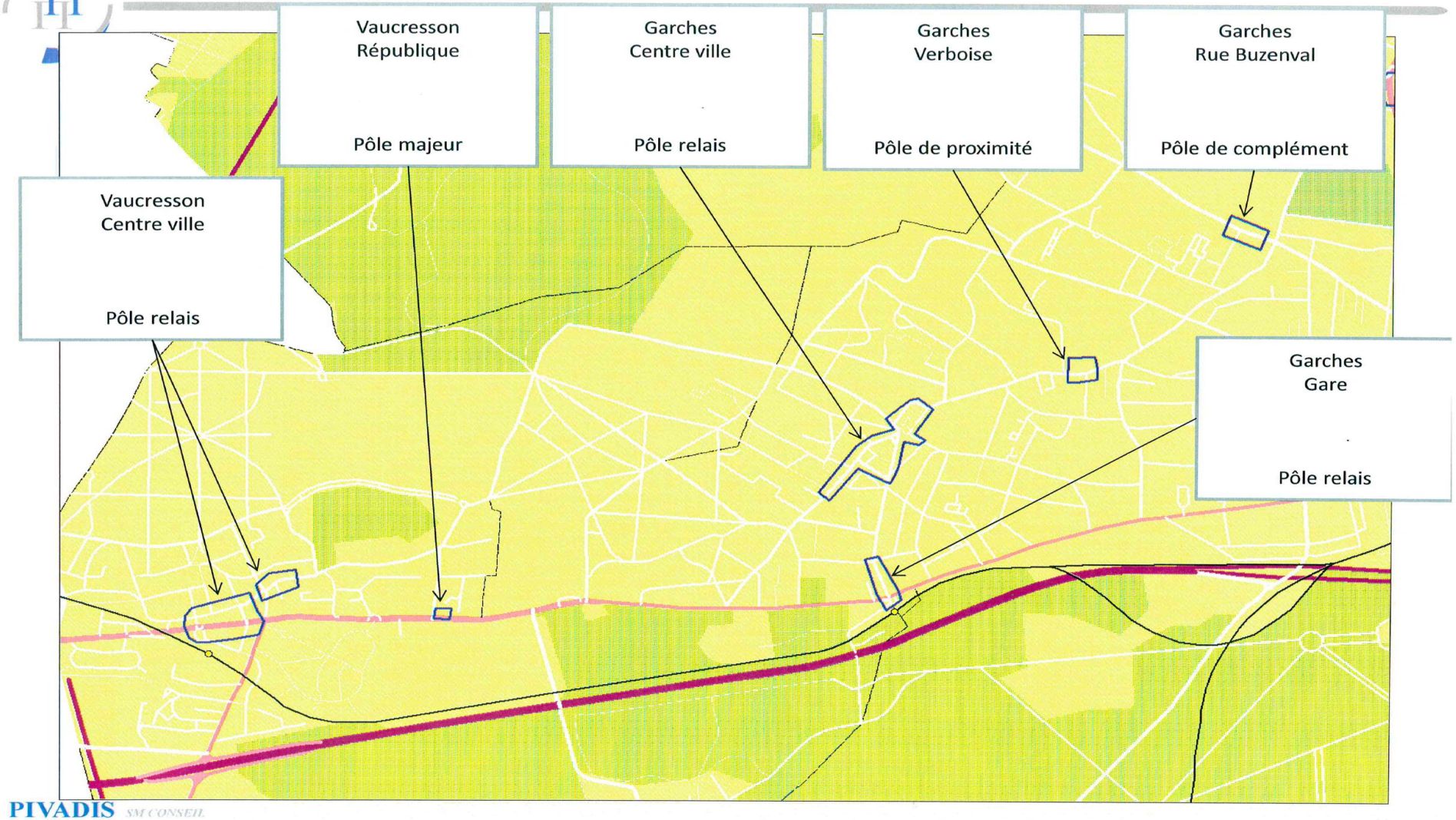
L'actuel propriétaire semble dans une démarche différente qui vise à déconstruire le centre pour le réaliser différemment en accompagnant l'opération de la construction de logements neufs. La Ville encourage ce projet qui permettra de créer une nouvelle dynamique dans le quartier, en permettant de renforcer un commerce de proximité.

4. *Le commerce diffus comme vecteur d'une vie de quartier*

Vecteur d'une vie de quartier, ce type de commerce est en progression. Il tend à s'implanter dans des zones excentrées des grands pôles. Il montre une évolution favorable pour un commerce de proximité que semblent apprécier les consommateurs.

Commerces à l'angle de la rue du 19 Janvier

Commerce en haut de la rue Henri Régnault



PIVADIS SM CONSEIL

Pour Garches, il est intéressant de rapporter le bilan des points forts et faibles du commerce local.

Points faibles :	Points forts :
Évolution démographique générant peu de marché supplémentaire.	Densité de population à fort niveau de revenus.
Un appareil commercial relativement limité en nombre, et segmenté en quatre pôles, dont deux pôles relais et deux pôles de « proximité ».	Cadre de vie et contexte urbain agréable et perçu comme tel par la clientèle.
Performance limitée des « locomotives » commerciales.	Bon état général de l'appareil commercial.
Déséquilibre de la composition de l'offre commerciale, avec beaucoup de services en agence.	Apport important du marché non sédentaire, les mercredis et samedis.
56 % d'évasions en moyenne, tous produits confondus.	Maintien des 2/3 des dépenses en alimentaire.
Fragilité de l'appareil commercial (55 %) qui implique des risques de rotations importants, déjà en cours.	
Fortes insatisfactions sur les prix et le stationnement, à nuancer néanmoins dans le contexte conjoncturel actuel et avec la comparaison à d'autres sites.	
Faible attractivité cumulée de l'appareil commercial.	

A l'échelle de la commune de Garches, 44 % seulement des dépenses des habitants restent sur la commune alors que 56 % sortent de la commune.

Il y a donc un fort potentiel à récupérer : 12 % vers un format hypermarché, 6 % vers des grands magasins ou magasins populaires, 16 % vers des grandes surfaces spécialisées, 15 % vers des boutiques spécialisées, 3 % seulement vers Internet.

Le commerce doit être encouragé dans toutes ses composantes car il participe directement à la vie, voire à la redynamisation d'un quartier (café/restaurant à l'angle de la rue Henri Regnault / rue du Dix-Neuf Janvier). L'installation d'un Franprix dans la rue de Buzenval, la création d'un marchand de pizzas dans la rue de la Porte Jaune, démontrent qu'il y a un intérêt dans les échanges marchands excentrés des centres urbains.

Résumé

Garches ne dispose pas de zones d'activités spécifiques mais détient un tissu commercial actif principalement situé en centre-ville, à la gare et à la Verboise même si ce dernier pène actuellement à se maintenir.

Les commerces et les services sont, par conséquent dominants en représentant 76 % de l'activité locale. La mairie et l'hôpital sont les principaux employeurs dans la commune.

Le nombre total de salariés à Garches est en baisse de 9 % sur une période de 10 ans en atteignant son taux le plus faible depuis 1968. Les effets de la crise économique sont donc bien présents malgré un taux favorable en création d'entreprises sous le régime d'autoentrepreneurs qui ne compense pas toutefois la perte d'activité globale.

Il apparait également utile de renforcer l'activité sur des pôles commerçants (centre-ville, Verboise) au lieu d'un étalement qui diffuse l'activité en étant préjudiciable à son dynamisme. La mobilité dans les changements d'enseigne s'effectue à un rythme normal.

Notons enfin l'émergence d'une activité commerciale au Nord de la commune qui tend à se développer et qui devrait prendre de l'ampleur avec les nouvelles constructions dans l'ancien terrain Debat.

Immeuble de bureaux rue du Colonel de Rochebrune

Commerces dans l'avenue du Maréchal Leclerc

4.3 – UNE VILLE BIEN ÉQUIPÉE

4.3.1 – LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Ils sont principalement situés en centre-ville.

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
01	Mairie	2, rue Claude Liard	8.815 m²
02	Poste	106, Grande Rue	-
03	Église	4, rue de l'Eglise	590 m²
04	Cimetière communal	61, rue de Suresnes	28.500 m²
05	Cimetière (hôpital R. Poincaré)	37, rue Raymond Poincaré	3.600 m²

Le poste de police dépend du commissariat de Saint-Cloud. La caserne des pompiers qui existait dans le passé au 18, rue des Jardins a été regroupée avec les moyens situés à Saint-Cloud.

Réf. au plan	Désignation	Emplacement
06	Poste de Police	10, rue de Suresnes
07	SMUR/SAMU	Hôpital Raymond Poincaré

La Mairie – rue Claude Liard

4.3.2 – LES ECOLES PUBLIQUES ET PRIVEES

Écoles publiques de Garches

Elles sont largement réparties sur l'ensemble du territoire communal. En matière d'équipements scolaires, la Ville est bien pourvue avec trois groupes scolaires, un collège nouvellement édifié selon la technique HQE, un lycée pour handicapés, une école EREA dans l'hôpital.

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
08	Groupe scolaire Ramon Primaire et maternelle salles diverses	66, rue du Docteur Debat 1 à 3, rue des Suisses	18.100 m²
09	Groupe scolaire Pasteur Pasteur A primaire Pasteur B primaire Pasteur maternelle	13, rue de Suresnes	13.200 m²
10	Groupe scolaire Saint Exupéry Maternelle	22 à 24, Grande Rue	6.700 m²
11	Collège Henri Bergson	69, rue du 19 janvier	12.100 m²
12	Lycée pour handicapés Jean Monnet	106, bd Raymond Poincaré	7.600 m²
13	Ecole des handicapés (EREA) Jacques Brel	104, bd Raymond Poincaré	--

Écoles communales publiques

Écoles	Nombre de classes	Années 2013-2014
Pasteur A	18 classes	477
Pasteur B	10 classes	258
Ramon primaire	13 classes	335
Pasteur maternelle	09 classes	221
Maternelle St Exupéry	09 classes	226
Ramon maternelle	07 classes	192
	TOTAL	**1.709 élèves**

Les élèves sont affectés suivant le secteur d'habitation des parents pour éviter les déséquilibres d'effectifs et aussi pour limiter le plus possible les trajets scolaires, ce qui a permis de décharger certaines classes et de mieux répartir les enfants sur le plan géographique. L'ouverture et la fermeture de classes sont des variables difficilement maîtrisables d'une année sur l'autre et sans lien apparent avec l'évolution des constructions. Si le secteur primaire se maintient dans ses effectifs, il semble que les maternelles connaissent une baisse de fréquentation pour le moment mais les phénomènes apparaissent cycliques si on les compare sur une longue période.

Un certain nombre d'établissements scolaires privés complète cette structure.

Ecole élémentaire Pasteur B en centre-ville

Écoles privées de Garches

Jean-Paul II
24, rue de Marnes et 21, rue de Suresnes – Entrée Henri Régnault – Réf. au plan 14 et 15.
soit un total de 365 élèves

4.3.3 – LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Les équipements socioculturels

Le lien le plus important de la Commune au niveau culturel est le Centre Sydney Bechet qui dispose d'une salle de spectacles de 400 sièges environ ainsi qu'une seconde salle de 190 places accueillant un cinéma avec des films en première exclusivité et des spectacles. Une salle polyvalente de 150 places située au collège Bergson ainsi qu'une autre salle de 380 m² à l'école Pasteur complètent ce dispositif.

Le bâtiment principal de la résidence des 4 Vents abrite divers ateliers associatifs, et en particulier, le conservatoire de musique, danse et art dramatique.

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
01	Centre culturel Municipal Sydney Bechet avec un cinéma (2 salles)	86, Grande Rue	1.050 m²
02 03 04	Bibliothèques : Section « Genevoix » Section enfants Section adultes « Les Marronniers »	 2, rue de l'Eglise 9, rue des Suisses 27, rue du 19 Janvier	 395 m² 350 m² 165 m²
05	Propriété des 4 Vents Conservatoire, Centre de loisirs, salle Claude Bolling	60 bis, rue du 19 Janvier	997 m²
06	Salle polyvalente (CES Bergson)	69, rue du 19 Janvier	300 m² 150 places
07	Salle Marcel Pagnol	Ecole Pasteur B	380 m²
08	Maison des associations	59, rue du Dr Debat	193 m²
09	Ludothèque (associatif)	Grande Rue	120 m²

4.3.4 – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO-EDUCATIFS

La Ville de Garches est équipée de trois gymnases : Le Rallec, Les Meuries et les 4 Vents. En outre, la Commune partage avec la Commune de Vaucresson le stade Haras Lupin sur la Commune de Vaucresson, avec un terrain d'une surface de 76.000 m² aménagé en trois terrains de football, un terrain de rugby et une aire stabilisée. La Ville a également la jouissance partagée du stade du Haras de Jardy sur la Commune de Vaucresson qui comprend un terrain de football en pelouse et une aire stabilisée. Ceci est complété par une piscine municipale, située rue de Suresnes, offrant un bassin couvert de 25 m, un bassin ludique et une pataugeoire. Pour les jeunes scolarisés, au niveau du primaire, un accueil de loisirs, « Les 4 Vents », leur est destiné. La Ville offre à ses habitants un total de 123.500 m² environ de surfaces sportives et de loisirs.

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
10 11 12 13	Ensemble sportif Léo Lagrange : Stade Gymnase Le Rallec Gymnase Les Meuries piscine	14 à 20, rue de Suresnes/86, Grande Rue	16.120 m²
14	Gymnase des 4 Vents	7, rue des 4 Vents	3.834 m²
15	Haras Lupin (intercommunal) Terrains sportifs	Rue Victor Duret (commune de Vaucresson)	45.000 m²
16	Haras de Jardy (intercommunal) Terrains sportifs	Route de la Chasse Royale (commune de Vaucresson	50.000 m²
17 18 19 20 21 22 23	13 aires de jeux et squares : 72 jeux	Avenue de Lorraine Rue des Cliquets Rue Guynemer Rue de Suresnes Rue des Suisses Rue de la Porte Jaune Grande Rue (poste)	960 m² 800 m² 190 m² 890 m² 5.560 m² 1.500 m² 200 m²

24 25 26 27 28 29		100, bd R. Poincaré (parc Davaine) Rue du Parc de Craon Rue du Docteur Debat Rue de la Rangée Domaine des 4 Vents Rue de Suresnes	 3.000 m² 1.100 m² 1.780 m² 1.140 m² 1.850 m² 800 m²
30	Espaces Jeunes	86, Grande Rue	

Piscine municipale – rue de Suresnes

Salles de danse – Gymnase Le Rallec – Stade Léo Lagrange

4.3.5 – LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Les équipements sanitaires

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
1	Hôpital Raymond Poincaré	104, bd Raymond Poincaré	190.600 m²
2	Clinique du Château (privée)	2, Grande Rue	
3	Clinique Epidaure (privée)	17, rue des Croissants	
4	Clinique de l'Empereur (privée)	74, rue du Colonel de Rochebrune	
5	Clinique gérontopsychiatrique Rochebrune (privée)	153, rue de Buzenval	
6	Maison de retraite médicalisée ISIS (privée)	2, allée des Haras	

Les équipements sociaux

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
7	Résidence pour Personnes Agées « Les Tilleuls »	6, rue de Suresnes	/
	Crèches :		
8	La Rose des Vents (la crèche)	62, rue du 19 Janvier	50 places
9	La Rose des Vents (le jardin d'enfants)	62, rue du 19 Janvier	17 places
10	Les Pins	9, sente des 4 Chemins	40 places
11	Petit Prince	22, Grande Rue	54 places
12	Ramon	68, rue du Docteur Debat	54 places
13	Relais Associatif « Bourgogne »	19, rue des 4 Vents	/
14	Halte-Garderie « Les Hêtres »	23, rue du 19 Janvier	26 enfants
15	Centre Protection Maternelle et Infantile (CG 92)	21/23, rue des 4 Vents	Conseil général 92
16	Relais Assistantes Maternelles « Aglaé »	15, rue des 4 Vents	/
17	Crèche de l'hôpital Raymond Poincaré (AP-HP)	Av. de Brétigny « Davaine » Cité du Personnel	60 enfants 48 enfants
18	Centre Médico Sportif (municipal)	7, rue des 4 Vents	/

Crèche La Rose des Vents- rue du 19 Janvier

Ainsi, existe-t-il, sur la Commune, quatre crèches municipales représentant une capacité d'accueil de 187 berceaux, ainsi qu'une halte-garderie et un jardin d'enfants. Les crèches n° 100 et 101 sont réservées pour les besoins des agents hospitaliers de Raymond Poincaré. Les écoles maternelles disposent aussi d'un système de garderies (école Saint-Exupéry, groupe scolaire Ramon, maternelle Pasteur). Pour les personnes âgées, la commune gère une R.P.A. (Résidence pour Personnes Agées) « Les Tilleuls » qui est propriété de l'OPD en lien avec la Ville. Des établissements spécialisés privés complètent la liste des services sanitaires et sociaux offerts aux Garchois.

4.3.6 – LES AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

Réf. au plan	Désignation	Emplacement	Emprise
	Divers :		
1	Garage municipal	9, rue des 4 Vents	2.483 m²
2	Gare SNCF « Garches/Marnes la Coquette »	Place de la gare	
	Services extérieurs :		
3	EDF (poste de distribution)	6 à 8, rue des Cliquets	3.409 m²
4	Service des Eaux (réservoir)	Sente des 4 Chemins	870 m²
5	Service des Eaux (réservoir)	Rue du 19 Janvier	900 m²
6	Aqueduc de l'Avre (passage de canalisations)	Quartier Est	
	Parcs de stationnement :		
7/8	Centre-ville parkings Saint Louis et Grande Rue (souterrain)	8 bis, rue de Suresnes/134 bis, Grande Rue	5.600 m²
9	Tuilerie	Angle avenue Leclerc/Grande Rue	515 m²
10	Place Charles Devos	Angle Avenue de Beauval/rue Athime Rué	600 m²
11	Poste	Impasse de la Source/Grande Rue	745 m²
12	Centre Culturel	Avenue de Lorraine/Grande Rue/Rue F. Clément	662 m²
13	Place du Souvenir Français	61, rue de Suresnes	500 m²
14	Gare	Rue Pasteur et abords	2.480 m²
15	Davaine	Bd Raymond Poincaré	954 m²
16	Debat	Rue du Docteur Debat	
17	19 Janvier	Rue du 19 Janvier	
18	Porte Jaune/19 Janvier	Rue de la Porte/19 Janvier	
19	Piscine	Rue de Suresnes	

Centre Culturel Sidney Bechet – Grande Rue

Globalement, la Ville de Garches est bien équipée ; les principaux aménagements ont été élaborés dans les années 1980 avec la perspective d'une population de 25.000 habitants, alors que l'objectif est aujourd'hui de stabiliser la population à 18.500 habitants environ. Par contre, certains équipements existants nécessiteront d'être complétés et modernisés afin de s'adapter aux besoins et aux évolutions ce que la ville s'emploie à faire dans un vaste programme d'investissement pluriannuel de modernisation.

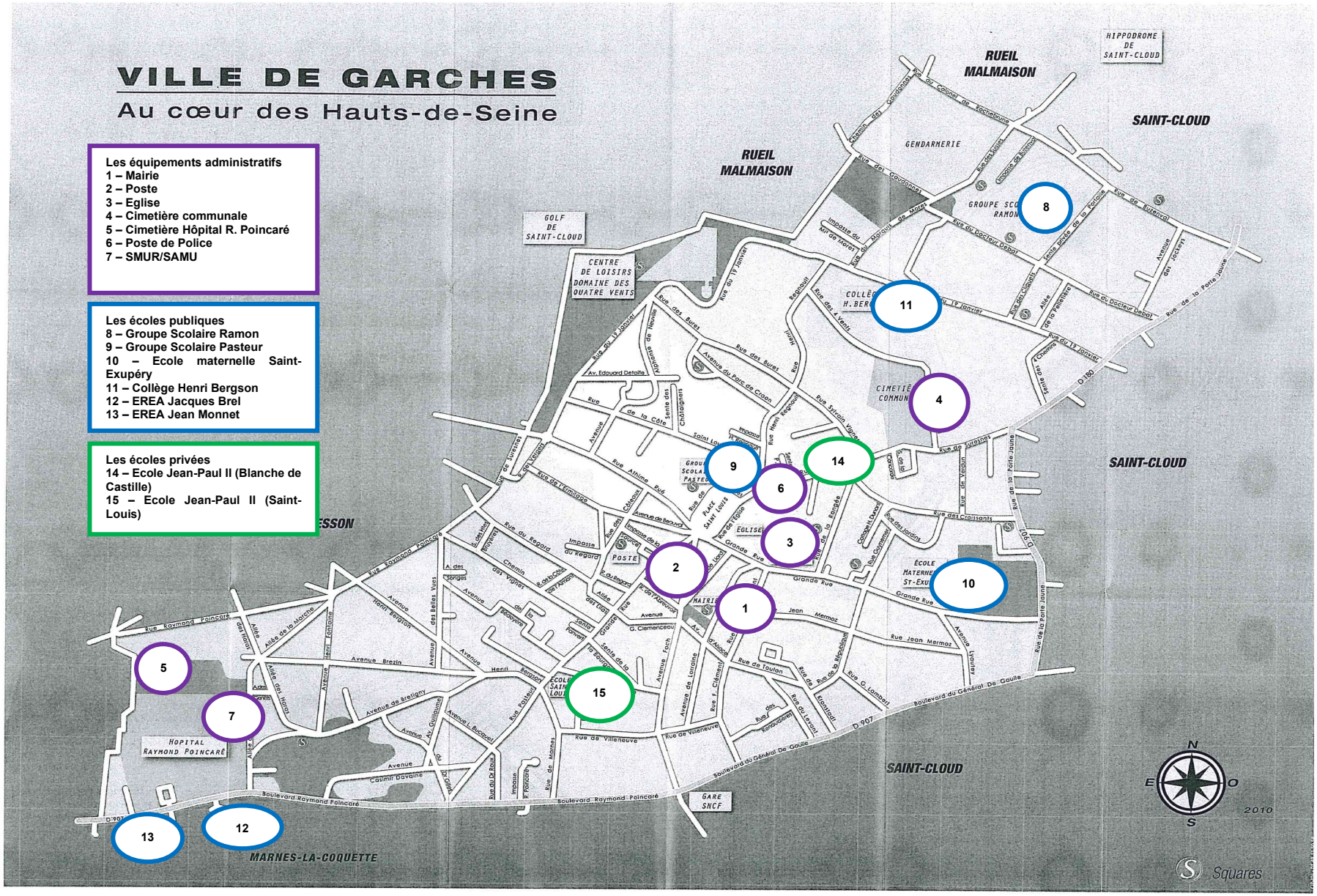
Résumé

Garches dispose d'un bon niveau d'équipements publics qui a été calibré à une époque aujourd'hui révolue d'une ville de 20.000 habitants.

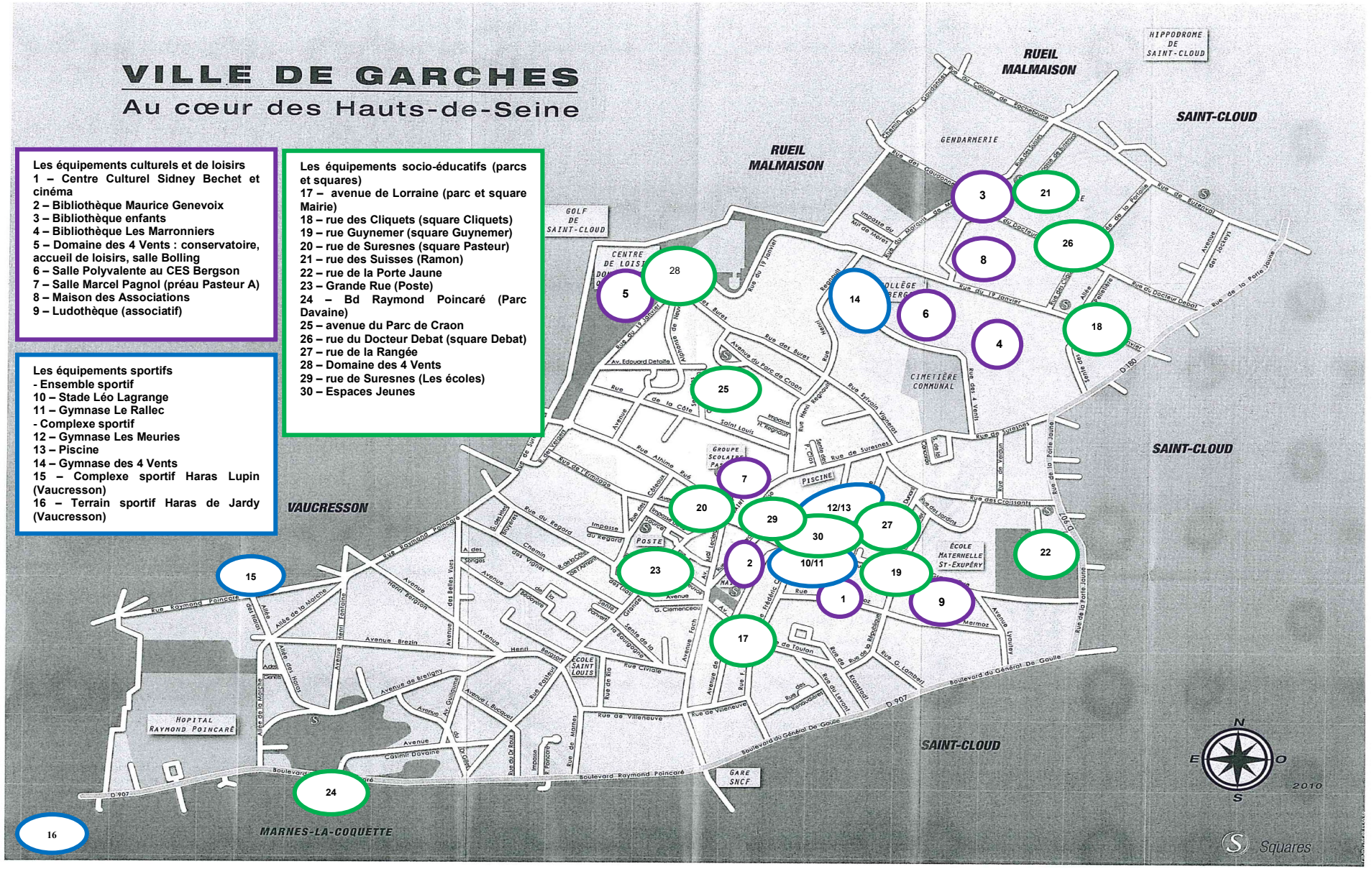
Si les équipements ont, pour l'essentiel, été édifiés dans les années 1980, d'importants travaux de modernisation et de mise aux normes entrepris dans les établissements scolaires, sportifs et sociaux permettent aujourd'hui d'offrir à la population une offre et une qualité de service de qualité.

Le développement de squares de quartier, entrepris au cours des dernières années, créé des lieux de convivialité et de rencontres qui participent également au lien social. Il en est de même dans le soin apporté au traitement de l'espace urbain dans la requalification des voiries en intégrant les problématiques liés aux déplacements doux : piétons, vélos, espaces de rencontres.

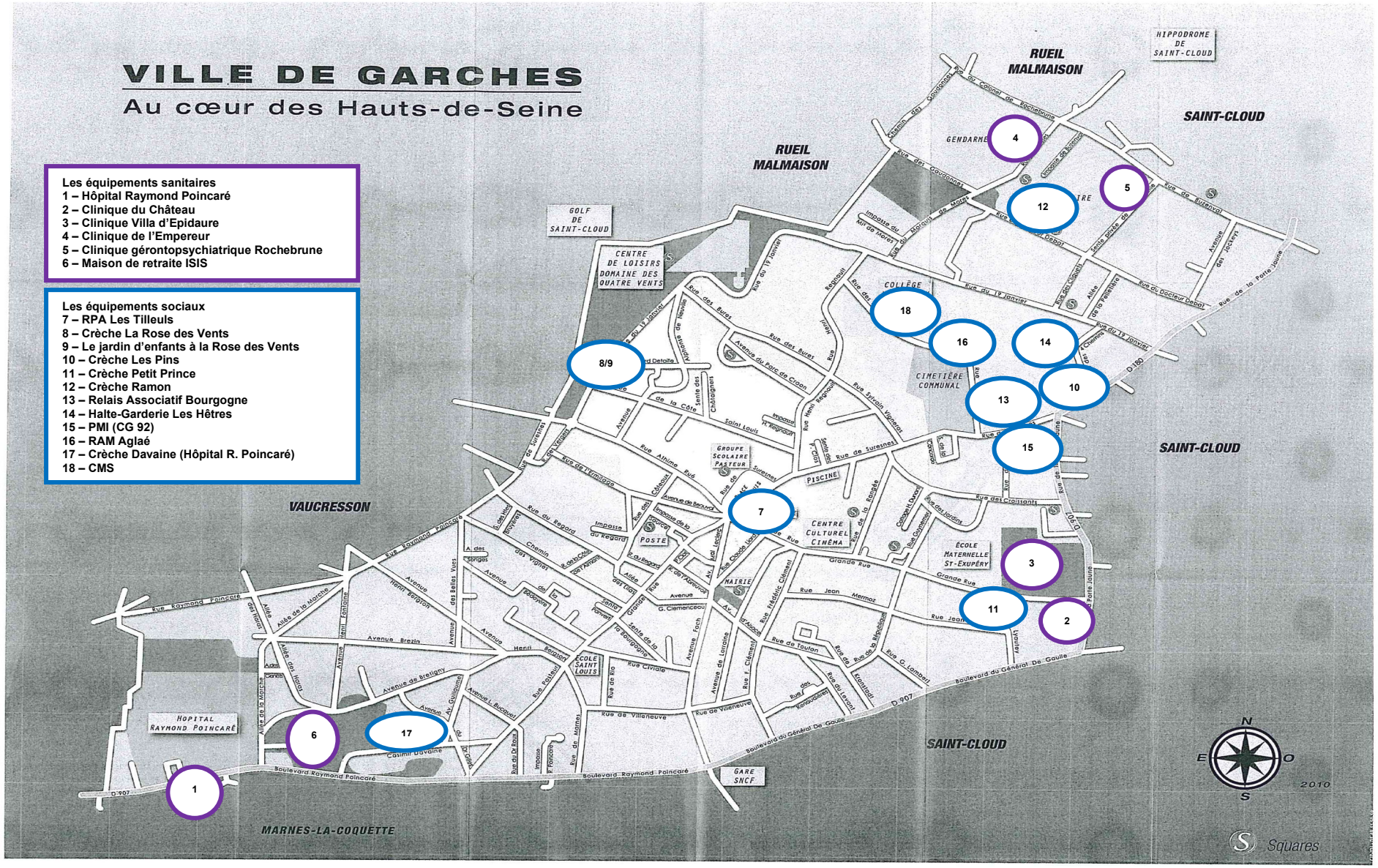
LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, LES ÉCOLES PUBLIQUES ET PRIVÉES



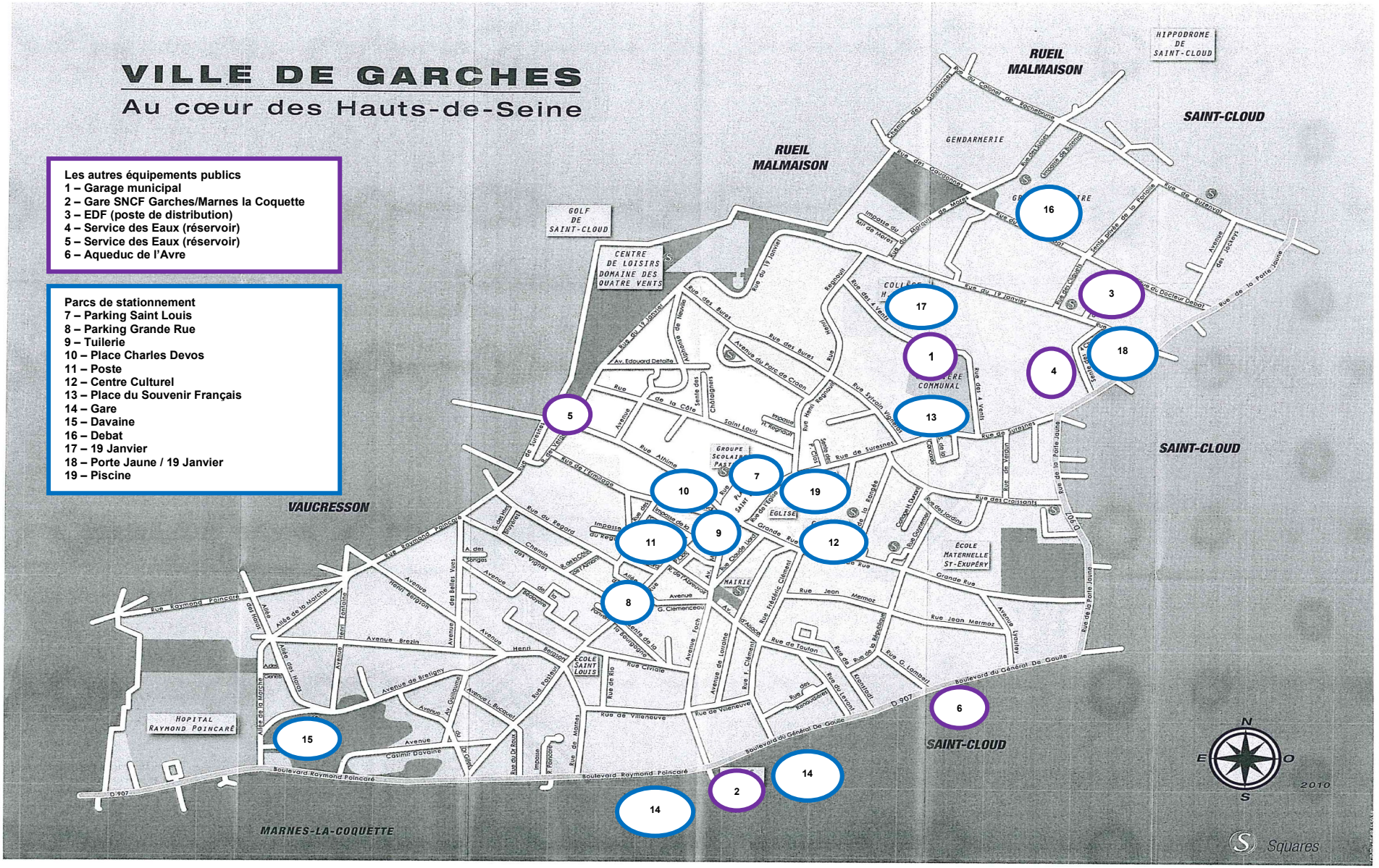
LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS, SPORTIFS ET SOCIO-ÉDUCATIFS



LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX



LES AUTRES ÉQUIPEMENTS PUBLICS


VILLE DE GARCHES
Au cœur des Hauts-de-Seine
Les autres équipements publics
1 – Garage municipal
2 – Gare SNCF Garches/Marnes la Coquette
3 – EDF (poste de distribution)
4 – Service des Eaux (réservoir)
5 – Service des Eaux (réservoir)
6 – Aqueduc de l'Avre
Parcs de stationnement
7 – Parking Saint Louis
8 – Parking Grande Rue
9 – Tuilerie
10 – Place Charles Devos
11 – Poste
12 – Centre Culturel
13 – Place du Souvenir Français
14 – Gare
15 – Davaine
16 – Debat
17 – 19 Janvier
18 – Porte Jaune / 19 Janvier
19 – Piscine
RUEIL MALMAISON
SAINT-CLOUD
VAUCRESSON
MARNES-LA-COQUETTE
HIPPODROME DE SAINT-CLOUD
GOLF DE SAINT-CLOUD
CENTRE DE LOISIRS DOMAINE DES QUATRE VENTS
GENDARMERIE
HOPITAL RAYMOND POINCARÉ
MAIRIE
EGLISE
ÉCOLE MATERNELLE ST-EXUPÉRY
ÉCOLE SAINT LOUIS
Boulevard du Général De Gaulle
Boulevard Raymond Poincaré
Rue Raymond Poincaré
Rue de Villeneuve
Grande Rue
Avenue Henri Fontaine
Avenue Henri Sellier
Avenue de Bretigny
Avenue Brézin
Rue Jean Mermoz
Rue de la Porte Jaune
Rue de Suresnes
Rue du 19 Janvier
Rue des 4 Vents
Rue des Bureaux
Rue du Docteur Debat
Rue de Toulon
Rue du Docteur Arnold Netter
Rue Frédéric Clément
Rue Jean Jaurès
Rue du Général Leclerc
Rue du Colonel de Rochebrune
Rue du Maréchal Joffre
Rue du Docteur Roux
Rue du Docteur Blanche
Rue Pierre Curie
Rue Jean Monnet
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Bart
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Jaurès

5ème PARTIE – MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

5.1 – L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS A GARCHES

Une étude confiée à la société Service Public 2000 en septembre 2010 a permis d'établir précisément la composition du réseau de transports collectifs à Garches. Il convient de prendre en compte :

- Le réseau ferré,
- Le réseau bus,
- Les taxis,
- L'Autolib'.

5.1.1 – LE SERVICE BUS

5.1.1.1 – Les lignes de bus urbains sont les suivantes :

- Ligne 360 Garches/La Défense
- Ligne 467 Rueil-Malmaison/Boulogne
- Ligne 26 La Celle Saint-Cloud/Boulogne (Traverciel)
- Ligne 459 Rueil-Malmaison/Saint-Cloud
- Ligne 460 Vaucresson/Boulogne (Traverciel)
- Ligne I – I Bis Phébus
- Ligne 213-037 (ligne scolaire)
- Ligne 213-038 (ligne scolaire).

5.1.2 – LE SERVICE SOCIAL DE TRANSPORT A LA DEMANDE POUR PERSONNES SPECIFIQUES : L'AUTRE BUS

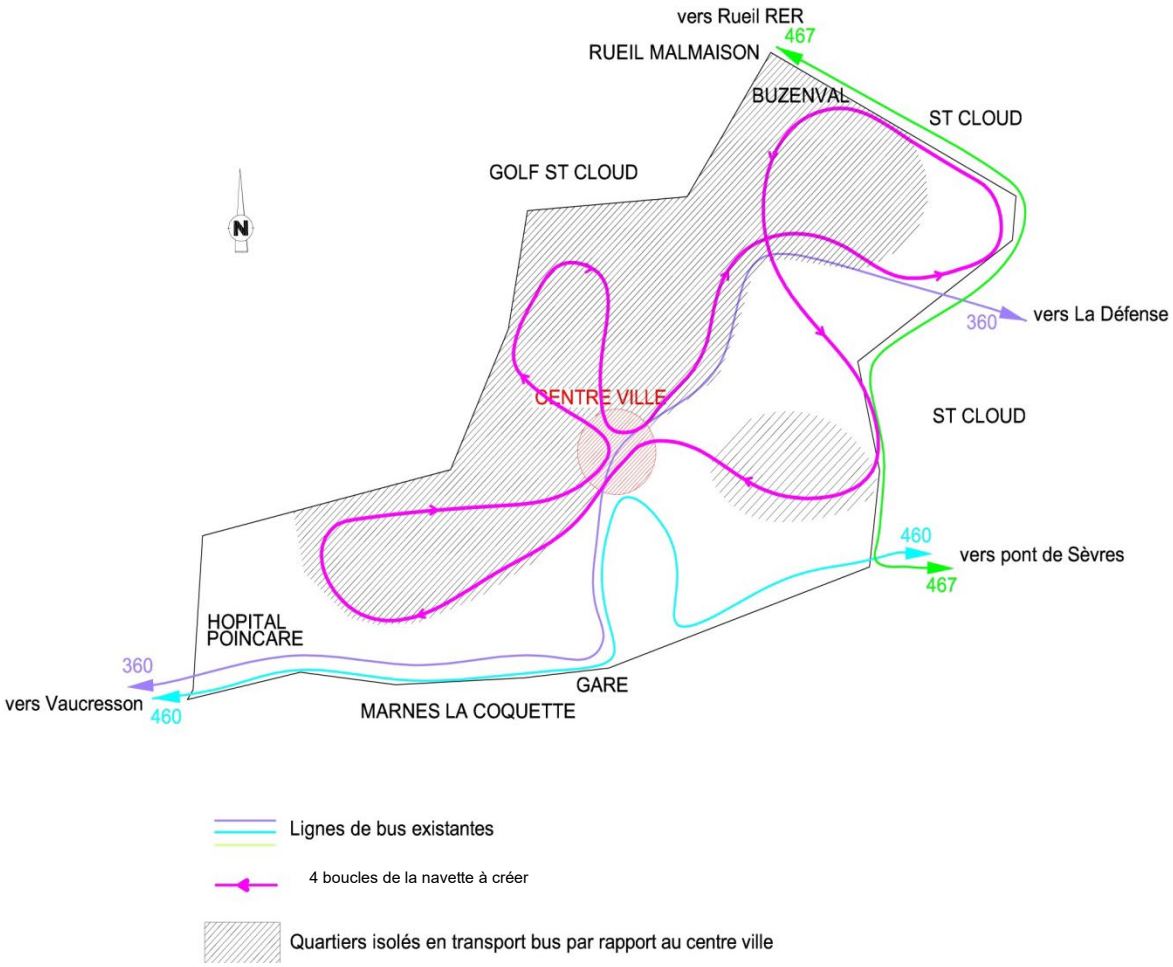
Un service à la demande existe à Garches. Il connait un réel succès avec 6.500 voyageurs par an. Il est assuré par une association spécialisée. Il est réservé aux personnes souffrant de difficultés de mobilité et plus particulièrement celles titulaires d'une carte d'invalidité. Il s'effectue sur réservation à partir du domicile des voyageurs et fait donc partie d'une prestation sociale.

5.1.3 – LE SERVICE INTRA-MUROS : LA NAVETTE

Depuis le mois de septembre 2013, la Ville a mis en place une navette bus qui assure 4 rotations dans la commune du lundi au vendredi après-midi.

L'objectif vise à désenclaver les quartiers qui sont les plus éloignés par rapport au centre-ville en assurant également une desserte au droit des principaux équipements publics : gare, hôpital, mairie, cimetière, maison de retraite Lelégard,…

Une extension sur Parly II a lieu le 1er jeudi du mois.



5.1.4 – LE SERVICE DE TAXI

Garches dispose d'un service de taxis de qualité géré par des associations. La borne d'appel est située à la gare de Garches :

- Association des taxis communaux,
- Association AGMV.

Ils assurent un service de transport à la personne dans la ville et hors de la commune, notamment dans leurs liaisons gares et aéroports.

5.1.5 – LE SERVICE FERROVIAIRE

Garches dispose d'une gare SNCF au Sud de la commune située place de la gare. Elle profite à Garches mais aussi à Marnes la Coquette ce qui lui vaut l'appellation « gare de Garches-Marnes la Coquette ».

Elle dessert la ligne L du Transilien entre Saint-Nom-La-Bretèche et Paris Saint-Lazare.

En heure pleine, les trains sont à une fréquence de 10 minutes environ alors qu'en heure creuse, les délais sont de 30 minutes environ entre deux trains.

Dans le cadre d'une démarche intercommunale, les Maires de Garches et Vaucresson se sont associés à la demande des Maires des Yvelines sur la ligne L pour réclamer au STIF et à la SNCF des améliorations dans la mise en œuvre d'une nouvelle grille horaire à compter de 2015 :

- Egale répartition des arrêts supplémentaires entre les tranches de Versailles RD et Saint-Nom-La-Bretèche,
- Elargissement des heures de pointe pour confirmer la fréquentation des trains,
- Faciliter le retournement des rames en gare de Saint-Nom-La –Bretèche,
- Adopter une nouvelle grille horaire en améliorant la capacité, la fluidité et le confort des trains.

5.1.6 – LE SERVICE AUTOLIB'

Actuellement, il n'y a pas de station Autolib' à Garches. La Ville va créer trois stations au moins à savoir une à la gare, une au Nord-Est et une autre à l'hôpital Raymond Poincaré.

L'objectif est de parvenir à un maillage du réseau au moins entre les trois communes de Garches, Saint-Cloud et Vaucresson faisant partie de la même intercommunalité.

5.2 – L'OFFRE DE TRANSPORTS DANS « CŒUR DE SEINE »

5.2.1 – UNE OFFRE DESEQUILIBREE ENTRE COMMUNES

Dans Cœur de Seine, il apparaît un déséquilibre fort en transports collectifs entre les trois communes :

- 50 % de l'offre est située sur la commune de Saint-Cloud,
- 30 % de l'offre est située sur la commune de Vaucresson,
- 20 % de l'offre est située sur la commune de Garches.

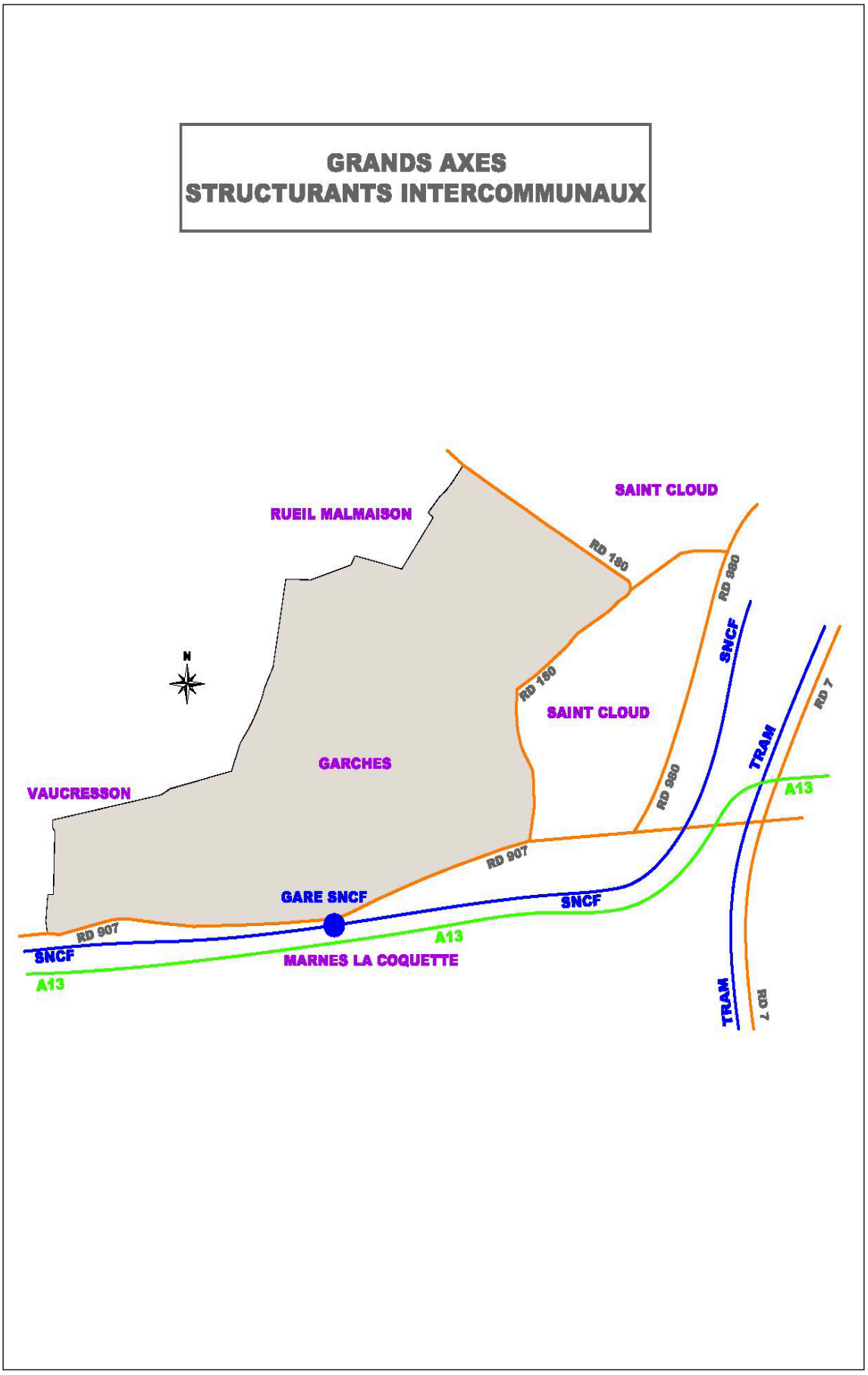
A tel point que le nombre d'arrêts par habitant sur la commune de Garches est de 0,0021 (contre 0,006 à Vaucresson et 0,0035 à Saint-Cloud).

Caractéristiques	Garches	Saint-Cloud	Vaucresson
Nombre d'arrêts	38	99	50
Population	18.320	28.395	8.400
Nombre d'arrêts/habitants	0,0021	0,0035	0,006
Superficie (km²)	2,73	7,52	3,08
Densité (habitant/km²)	6.711	3.776	2.727

C'est pourquoi la Ville souhaite désenclaver ces secteurs de la Commune en aidant les zones délaissées par la création d'un transport permettant de rapprocher les quartiers et leurs habitants vers les points centraux de la commune.

L'objectif vise à compléter l'offre existante dans un mode radial en évitant des superpositions de bus par rapport au réseau existant dont la fonction est structurante et intercommunale en s'inscrivant dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

5.2.2 – DES AXES STRUCTURANTS ET INTERCOMMUNAUX



Garches se situe au centre d'une interconnexion d'axes structurants et intercommunaux en étant entourée de voies départementales et en bordure de l'A13 avec une entrée/sortie à Vaucresson, une sortie au carrefour Magenta à Saint-Cloud et une entrée/sortie au Pont de Saint-Cloud.

Cette configuration géographique présente, par conséquent, l'avantage de rejoindre rapidement des voiries de desserte à grande ou moyenne circulation notamment dans les liaisons en direction de Paris/Porte Maillot ou Paris/Porte de Saint-Cloud.

Le positionnement de Garches mérite également d'être signalé sur la ligne L du Transilien – Saint-Lazare/Saint-Nom-la-Bretèche avec le défaut d'un nombre de trains limité en période creuse. La gare de Saint-Cloud (centre-ville) constitue toutefois un point de convergence de lignes qui permet de relier La Défense et Paris en disposant d'un train toutes les 10 minutes. La gare du Tram située au Pont de Saint-Cloud constitue également un moyen de transport collectif qui est en pleine croissance entre La Défense et Paris Porte de Versailles.

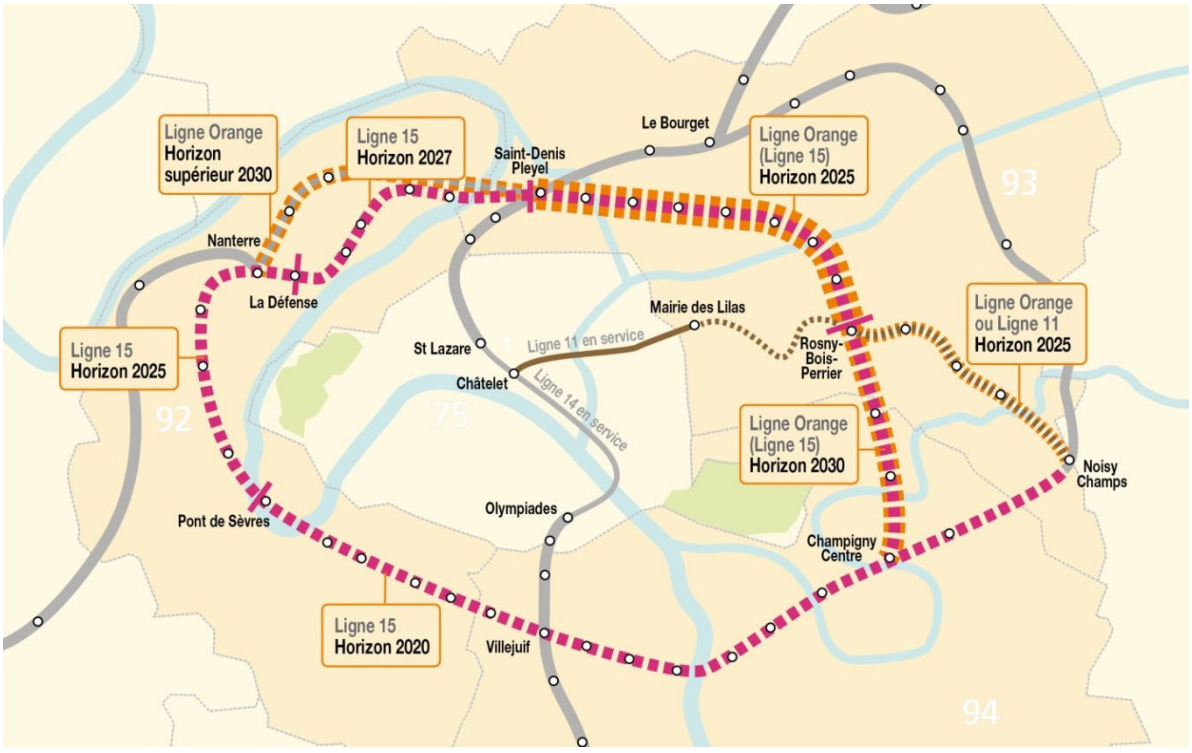
L'accès à la gare SNCF du Val d'Or est également facile pour les Garchois habitant le quartier Nord de Garches qui en sont distants de 20 minutes à pied. Ils disposent aussi d'un réseau de bus, notamment le 459 qui assure une liaison directe avec la gare de Saint-Cloud (centre-ville).

5.2.3 – LE PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS

Le Grand Paris Express est un projet de réseau composé de quatre lignes de métro automatique autour de Paris et de l'extension de 2 lignes existantes. D'une longueur totale de 200 kilomètres, il doit être réalisé par la Société du Grand Paris dans le cadre d'un accord avec le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Le projet a pour objectif de permettre de limiter l'usage de la voiture en faveur des transports en commun, de soutenir le développement économique, faciliter les échanges et permettre un meilleur accès à l'emploi ainsi qu'aux zones d'activités ou de résidences. Il devrait, à terme, alléger les transports sur les lignes du RER notamment le RER A entre La Défense et Paris ainsi que sur les lignes du TRANSILIEN.

Le tronçon compris entre La Défense et le Pont de Sèvres est prévu à l'horizon 2025 avec une gare à Saint-Cloud. Cette perspective d'aménagement doit, par conséquent, mobiliser les communes mitoyennes, dont Garches, dans l'amélioration des moyens de rabattement sur ce pôle gare pour faciliter le déplacement des voyageurs excentrés en leur faisant profiter de transports en commun modernisés et mieux adaptés qu'aujourd'hui tant en fréquences qu'en amplitudes horaires.



5.3 – LA VOIRIE

5.3.1 – LES AXES A GRANDE CIRCULATION

Les voies de transit qui voient s'écouler l'essentiel du trafic automobile se situent en périphérie de commune au Sud, à l'Est et au Nord.

Il s'agit des voies départementales :

- RD 907 : boulevards du Général de Gaulle et Raymond Poincaré,
- RD 180 : rues de la Porte Jaune et de Buzenval.

La rue du Colonel de Rochebrune qui est encore une voie départementale devrait revenir prochainement aux communes de Garches et de Rueil-Malmaison.

La RD 907 est celle qui connait le plus fort trafic journalier à la fois par sa configuration traversante en provenant des Yvelines jusqu'à Paris en parallèle de l'A13.

Dans sa traversée de Garches, le boulevard Raymond Poincaré maintient, pour le moment, une 2 fois deux voies séparées par une ligne centrale. Un projet de requalification est inscrit dans un Comité d'Axe mis en place par le Département avec un programme de travaux sur 10 à 15 ans. Les restrictions budgétaires risquent de retarder la mise en œuvre du projet.

Du côté boulevard du Général de Gaulle, la Ville a obtenu dans les années 2000, la création d'un îlot central végétalisé qui a permis de restreindre la voie à une file de circulation dans chaque sens avec des voies cyclables de part et d'autre.

L'objectif de la Ville est de poursuivre l'amélioration de la sécurité sur cet axe majeur, d'améliorer les conditions de stationnement du côté Garches entre la place de la gare et l'hôpital et de créer un trottoir partagé du côté Marnes la Coquette entre les piétons et les vélos.

Pour ce qui concerne la rue de la Porte Jaune, la Ville a plaidé pour l'abandon d'un projet départemental dans les années 1990 qui visait à créer une 2 fois deux voies. Dès lors, il s'agit de conserver une file de circulation dans chaque sens qui permet de répondre au trafic même si celui-ci reste intense notamment en début de matinée. Il convient toutefois de noter une baisse de fréquentation depuis quelque temps qui se répand sur les transports collectifs.

La rue de Buzenval connait un trafic intercommunal sans toutefois subir de saturation particulière. Elle mériterait d'être requalifiée car la largeur des files de circulation est importante. Les trottoirs, notamment du côté Saint-Cloud, ont fait l'objet d'une importante restructuration avec la création d'une promenade le long de l'hippodrome en bordure de cette voie.

5.3.2 – LES VOIES INTRA-MUROS

La Ville compte un linéaire de 24,7 km de voirie communale. Elle date, pour l'essentiel, de 50 à 70 ans à l'époque de l'urbanisation de grandes propriétés qui ont été ouvertes à la construction.

Elles ont suivi, pour certaines, d'anciens chemins ruraux dont on retrouve encore aujourd'hui des traces dans le cadastre « Napoléon ».

Leur largeur est de 10 m environ ce qui en fait des voies relativement étroites en zone urbaine. La volonté est toutefois de préserver les caractéristiques des rues existantes à l'exception de quelques points noirs qui méritent des aménagements ponctuels notamment pour élargir des trottoirs ou rectifier des anomalies.

D'une façon générale, le tapis est composé d'un enrobé bitumineux de couleur noire et les trottoirs de part et d'autre sont réalisés d'un enrobé de couleur rouge.

Liste des voiries communales et départementales à Garches et capacités en stationnement :

Désignation de la rue et capacité en stationnement	Longueur de la voie	Classement C : Communale P : Privée D : Départementale	Nombre de stationnement voitures		Vélos
			Gratuit	Payant	
Rue de l'Abreuvoir	122	C	/	30	6
Passage Albert Lanoë	64	C	/	/	
Avenue Alphonse de Neuville	550	C	116	/	
Avenue d'Alsace	157	C	/	/	
Avenue André Guillaume	330	P	/	/	
Rue Athime Rué	530	C	45	5	
Avenue de Beauval	212	C	34	/	
Allée des Belles Vues	272	C	57	/	
Sente de la Bourgogne	160	C	/	/	
Avenue de Brétigny	635	C	95	21	
Avenue de Brézin	550	C	74	/	
Rue des Bures	442	C	124	/	
Rue de Buzenval	650	D	44	/	
Impasse de Buzenval	421	P	/	/	
Avenue Casimir Davaine	420	P	/	/	
Place Charles Devos	/	C	/	22	
Parking Saint Louis	/	C	/	115	
Parking de la Poste	/	C	/	20	
Parking Charles Barat	/	C	/	21	
Parking de la Gare (côté Garches)	/	C	/	36	12
Parking Davaine	/	C	/	38	
Parking Grande Rue	/		/	17	
Parking Souvenir Français	/	C	23	/	
Parking Porte Jaune	/	C	/	18	
Sente des Châtaigniers	83	C	/	/	
Rue Civiale	275	C	28	/	
Rue Claude Liard	175	C	/	/	12
Rue des Cliquets	165	C	28	/	
Passage du Clos	85	C	/	/	
Rue du Colonel de Rochebrune	300	D	/	/	
Sente de la Concorde	80	C	24	/	
Rue de la Côte de l'Aimant	85	C	12	/	
Rue de la Côte Saint Louis	527	C	68	/	
Avenue des Coteaux	253	C	61	/	
Rue des Cours Communes	88	C	6	/	
Rue des Croissants	474	C	36	/	
Rue du 19 Janvier	1.829	C	153	12	44
Rue du Docteur Debat	665	C	148	/	6
Avenue du Docteur Gilles	155	P	/	/	
Avenue du Docteur Roux	144	P	/	/	
Avenue Edouard Detaille	192	C	23	/	
Rue de l'Ermitage	220	C	23	/	
Avenue Foch	360	C	/	45	
Rue Frédéric Clément	540	C	68	/	
Boulevard du Général de Gaulle	960	D	51	18	
Rue des Gaudonnes	270	C	18	/	
Allée des Genêts	47	C	12	/	
Avenue Georges Clémenceau	170	C	21	/	
Grande Rue	1.486	C	117	73	28
Rue Gustave Lambert	140	C	23	/	
Rue Guynemer	160	C	28	/	
Allée des Haras	360	C	83	/	
Sente des Hautes Bruyères	90	P	/	/	
Avenue Henri Bergson	542	C	36	/	
Cottage Henri Dunant	95	P	/	/	
Avenue Henri Fontaine	370	C	78	/	
Rue Henri Régnault	676	C	78	/	
Rue des Jardins	280	C	25	/	

Impasse Henri Régnault	112	P	/	15	
Rue Jean Mermoz	545	C	88	/	
Avenue des Jockeys	235	C	46	/	
Allée des Jockeys	60	C	9	/	
Avenue Joffre	158	C	/	34	
Rue de Kronstadt	206	C	40	/	
Avenue de la Bédoyère	440	C	67	/	
Avenue Léonce Bucquet	148	P	/	/	
Rue du Levant	195	C	20	/	
Allée des Lilas	95	C	/	/	
Avenue de Lorraine	470	C	104	/	
Avenue Lyautey	208	C	23	/	
Allée de la Marche	583	C	71	19	
Avenue du Maréchal Leclerc	165	C	/	23	6
Rue de Marnes	305	C	34	3	
Rue du Marquis de Morès	285	C	/	/	
Allée du Marquis de Mores	/	P	/	/	
Avenue Maurice	70	P	/	/	
Passage Meissonnier	50	C	/	/	
Avenue du Parc de Craon	423	C	79	/	
Rue Pasteur	386	C	75	/	
Allée de la Pelletière	140	C	39	/	
Sente de la Plaine	115	C	/	/	
Sente Panvert	90	p	/	/	
Rue de la Porte Jaune	1.430	D	15	8	6
Sente des Prés Clos	90	C	/	/	
Sente des Quatre Chemins	215	C	20	/	
Rue des Quatre Vents	591	C	55	/	
Rue de la Rangée	270	C	30	/	
Boulevard Raymond Poincaré	1.475	D	107	59	6
Rue Raymond Poincaré	/	Vaucresson	/	/	
Rue du Regard	443	C	75	/	
Impasse du Regard	100	C	/	/	
Rue des Renaudières	175	C	20	/	
Rue de la République	314	C	70	/	
Rue de Rio	142	P	/	/	
Impasse de la Source	115	C	/	2	
Impasse Raymond Poincaré	159	P	/	/	
Rue des Suisses	260	C	46	/	12
Rue de Suresnes	900	C	62	5	24
Rue Sylvain Vigneras	247	C	33		
Rue de Toulon	190	C	18	/	
Rue de Verdun	195	C	21	/	
Rue des Vergers	140	C	11	/	
Chemin des Vignes	385	C	/	/	
Rue de Villeneuve	410	C	/	43	
Rue de l'Eglise		C	8	/	
Square Guynemer	/	C	/	/	
TOTAL	**31.586**	**/**	**3.146**	**702**	**162**

5.3.3 – LE VELO Y COMPRIS LE VELO ELECTRIQUE

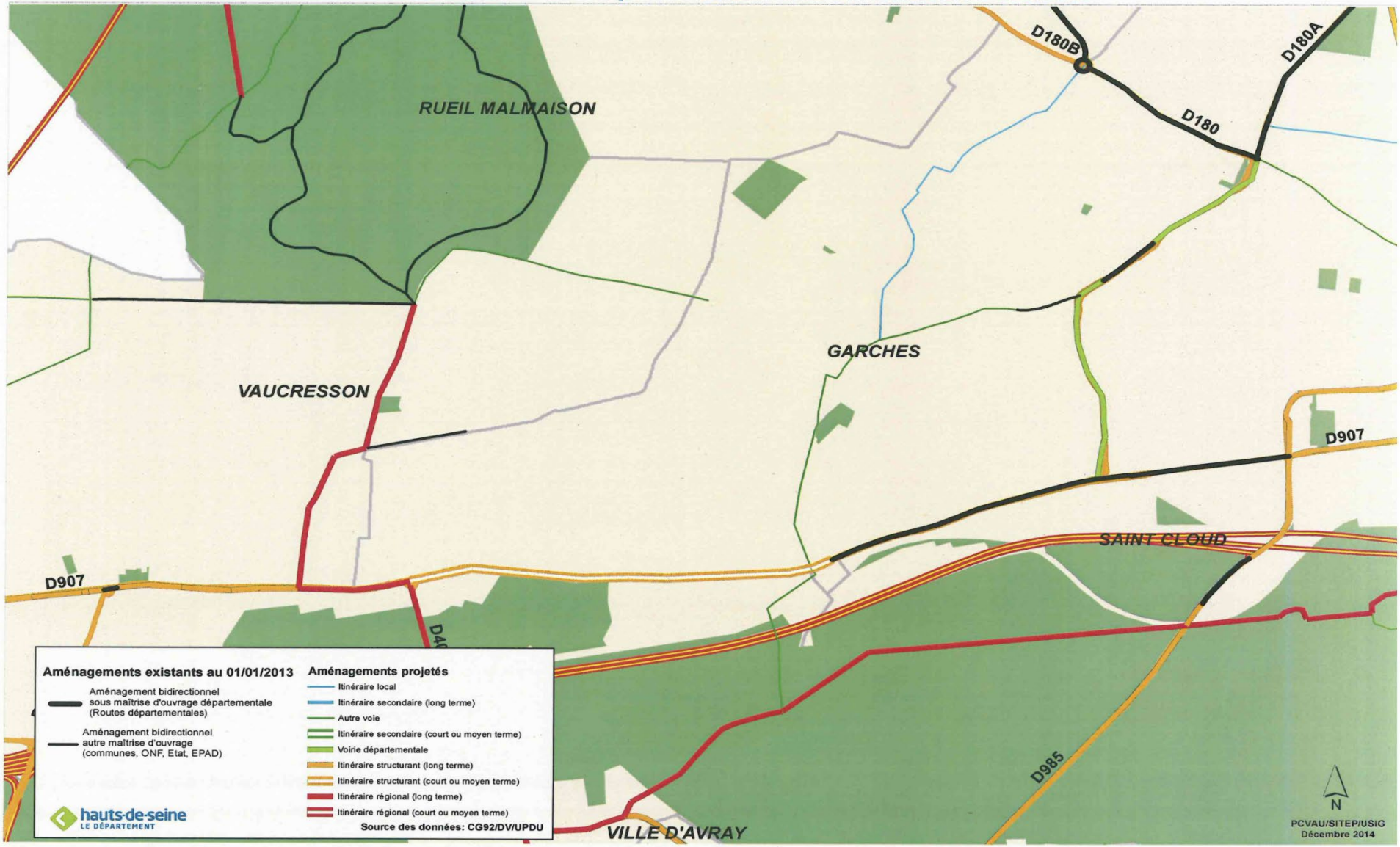
Le vélo apparait comme un moyen de déplacement doux que la Ville souhaite encourager dans les déplacements. Un groupe vélo a été créé en 2013 pour réfléchir sur les moyens de promouvoir ce mode de transport.

Il en a résulté la création de parkings réservés en différents points de la commune dans la mise en œuvre d'une multi-modalité associant plusieurs modes de transport.

La réflexion s'est également poursuivie sur la nécessité de sécuriser les déplacements à vélo en évitant de confronter les usagers aux autres utilisateurs de la voie : autos, bus, …

L'idée est, par conséquent, de développer des axes prioritaires aux vélos en profitant de rues à faible fréquentation automobile pour créer un jalonnement vélo.

Extrait du Plan départemental des circulations douces



Trottoir partagé piétons/vélos dans la rue de Suresnes

La démarche se poursuit aussi par la réalisation de trottoirs partagés piétons/vélos lorsqu'il est possible de profiter d'abords suffisamment larges pour permettre une cohabitation sécurisée.

Plusieurs rues sont déjà répertoriées avec des aménagements spécifiques mais la difficulté est de parvenir à la création d'un itinéraire continu d'un point à un autre.

Il faut aussi reconnaitre que la topographie chahutée est un frein au développement de ce moyen de transport qui reste encore très partiel.

5.3.4 – L'AUTOMOBILE A GARCHES

C'est le moyen de transport le plus couramment utilisé dans et hors de la commune pour ce qui concerne les déplacements. La voiture est donc très présente dans les familles et connait d'ailleurs une légère hausse entre 1990 et 2010 en nombre de véhicules par ménage.

Il n'est donc pas possible d'ignorer la prégnance de la voiture dans l'organisation des transports même si l'objectif annoncé est d'en limiter l'impact par le développement d'autres moyens de déplacement.

Il est donc essentiel pour convaincre au renoncement du tout-voiture, de mener une politique qui tend l'usager à modifier son comportement dans ses déplacements.

Tout d'abord, la création de parkings adaptés dans les zones de centralité permet d'abandonner son véhicule et de poursuivre son transport à pied dans une desserte du quartier.

Par ailleurs, le développement d'un réseau de transport urbain avec des fréquences horaires de bus et des amplitudes plus larges contribuera sûrement à encourager l'utilisation des bus.

L'isolement de certains quartiers par rapport aux services collectifs rend toutefois incontournable l'usage de la voiture. Son utilisation ne doit donc pas devenir un handicap pour la ville en termes de pollution, de nuisance et d'insécurité dans l'usage de l'espace public.

La Ville mène, par conséquent, diverses actions pour adapter la voirie à ce trafic en portant notamment l'effort sur une réduction des vitesses qui visera à donner la priorité aux piétons en toutes circonstances.

La création d'espace piétonnier en centre-ville mais aussi l'aménagement de zones de rencontres dans l'avenue du Maréchal Leclerc et rue Claude Liard préfigurent d'autres projets à venir notamment dans la Grande Rue et le quartier de la Poste.

5.3.5 – LA MISE EN ACCESSIBILITE DE L'ESPACE PUBLIC

La loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été promulguée le 11 février 2005.

Garches a donc pris en compte les objectifs de la loi et a élaboré un plan de mise en accessibilité de l'espace public qui a été adopté à l'unanimité du Conseil municipal dans une délibération en date du 4 juillet 2011.

Ce plan est aussi l'aboutissement d'une concertation entre les acteurs concernés par la mobilité avec au premier chef la Commission Handicap.

La qualité de l'engagement est de mettre en place des chaînes de déplacement permettant d'assurer la continuité du cheminement accessible entre les différents secteurs du territoire (cadre bâti, espaces et bâtiments publics, commerces, …).

Le diagnostic du territoire a fait apparaître plusieurs éléments déterminants qui ont orienté les objectifs du Plan en ayant fixé quatre grands enjeux :

- Répondre aux besoins d'accessibilité d'une manière globale en intégrant tous les composants urbains (voirie, transports, dessertes, commerces, activités, …).
- Etre à l'écoute des handicapés afin d'adapter les aménagements à leurs attentes au-delà des seules contraintes réglementaires.
- Créer un observatoire en matière de suivi, de remarques et d'évaluations afin d'être réactif à la cause du handicap.
- Valoriser et faire connaître les mesures mises à la disposition des handicapés pour les encourager à utiliser plus facilement l'espace public.

5.3.6 – LES DEPLACEMENTS A PIED

C'est sans nul doute le moyen de déplacement le plus couramment utilisé sur de petites distances et dans les trajets quotidiens notamment pour se rendre de son domicile à un point de transport collectif (bus, gare, parkings).

La Ville attache un intérêt particulier à la marche à pied car elle concerne tous les publics. Il est donc essentiel de garantir les meilleures conditions de sécurité notamment auprès des publics sensibles lorsqu'il s'agit des personnes âgées, celles souffrant de difficultés de mobilité et les enfants.

Sente de l'impasse de la Source

Passage du Clos en centre-ville

L'intervention est multiple. Elle concerne bien entendu les conditions de déplacement en disposant de trottoirs suffisamment larges mais aussi doit prendre en compte les types de revêtement, la signalisation et les conditions mises en œuvre dans la traversée des voies.

Il s'agit d'un ensemble qui mobilise régulièrement la Commission de la circulation, voirie, transport pour améliorer la qualité de l'espace public piétonnier en particulier.

Le réaménagement de la place Saint Louis qui présente un pavage défectueux, fait notamment partie des priorités de la Ville dans la sécurisation des surfaces piétonnes.

La Ville souhaite également valoriser les sentes et les liaisons inter-quartiers qui encouragent les déplacements à pied en créant un lien social entre les quartiers et en les rapprochant les uns par rapport aux autres.

Les passages sont nombreux et souvent de qualité mais pas suffisamment mis en évidence : impasse de la Source, sente de la Plaine, allée des Vergers, rue des Suisses, rue de la Rangée, …

Le développement du pédibus mérite également d'être encouragé car il offre un bon moyen d'accompagner les enfants à l'école en reposant sur des initiatives individuelles et volontaires avec le concours des parents d'élèves et de leurs associations représentatives.

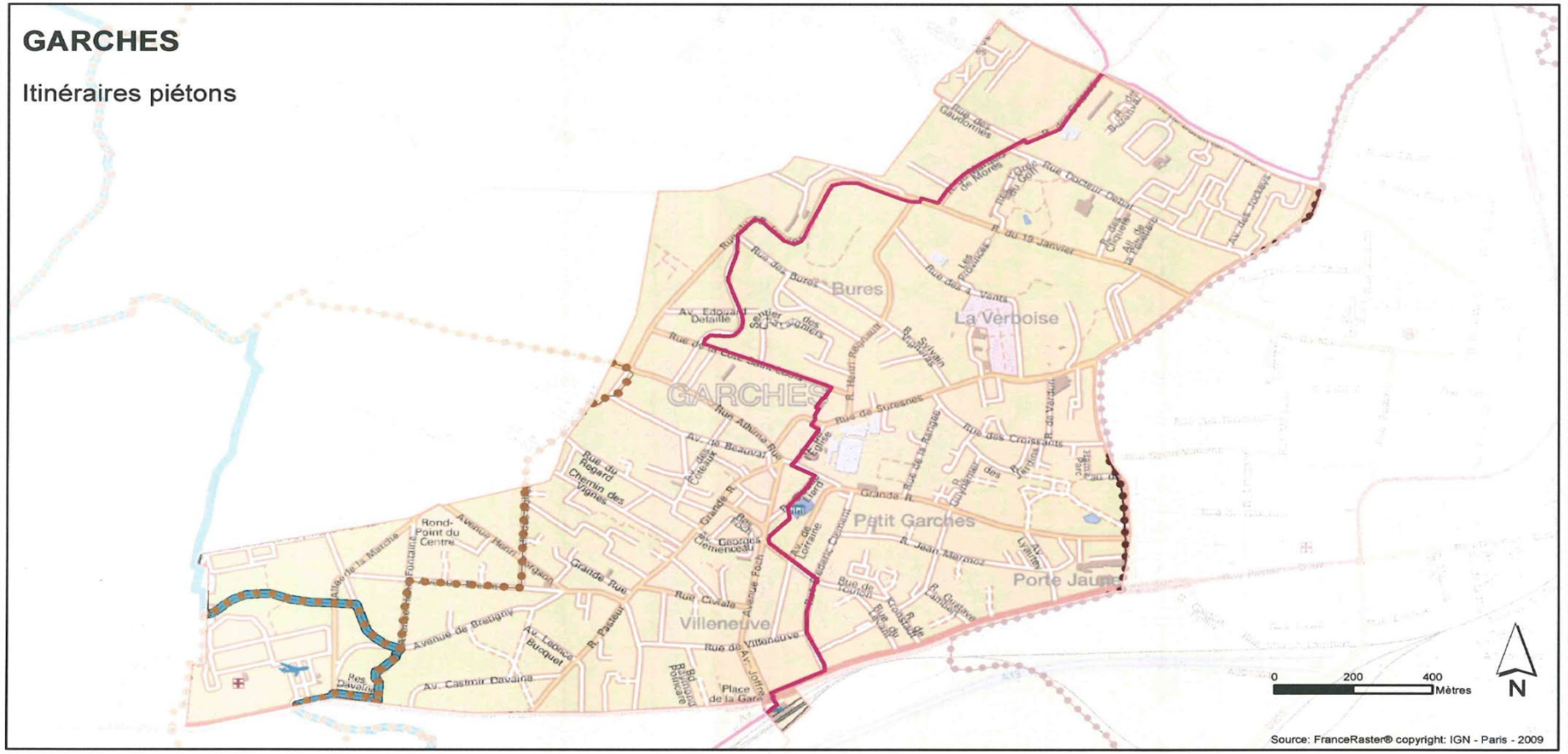
5.3.7 – LES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

Par délibération du 29 avril 2011, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a approuvé le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) après avis favorable de la Ville de Garches par délibération du 15 décembre 2008.

Des portions d'itinéraires traversent la commune (voir carte ci-après) :

GPR2 : sentier de Grande Randonnée
PR8 : sentier des Coteaux
PR9 : sentier des Buttes
PR10 : sentier des Forts

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE



GR 2

PR8 : sentier des coteaux

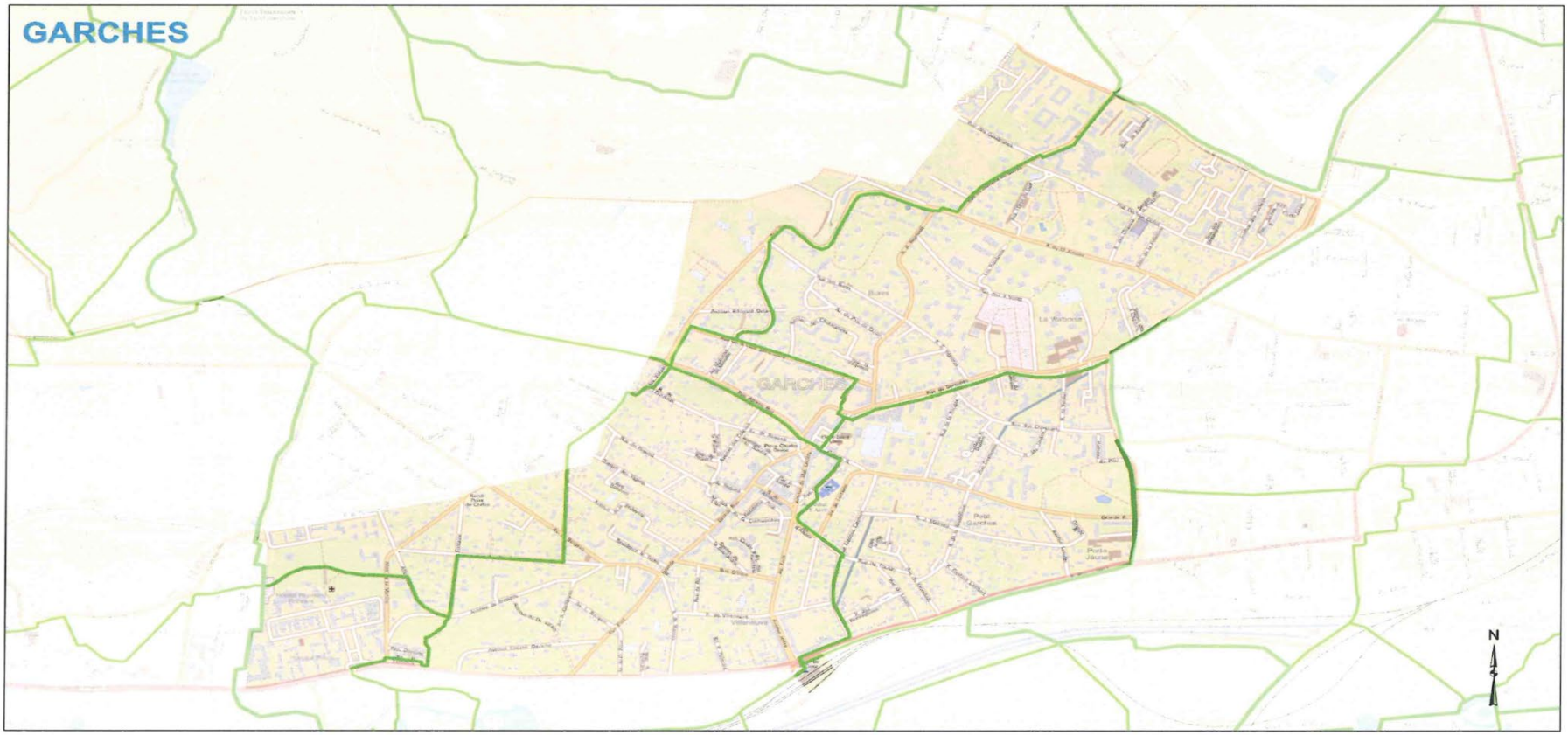
PR9 : sentier des buttes

PR10 : sentier des forts

hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Selon le schéma départemental des itinéraires de promenade et de randonnée voté en 2011
Plan édité en septembre 2014

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES PARCOURS BUISSONNIERS



5.3.8 – LE COVOITURAGE

Il ne doit pas être oublié dans l'examen des moyens de déplacement même s'il ne dispose pas encore à Garches d'emplacements publics dédiés.

C'est toutefois une pratique qui se répand de plus en plus et qui mérite d'être prise en considération en affectant, par exemple, des places de stationnement au covoiturage.

5.3.9 – LE STATIONNEMENT

A Garches, le stationnement est réglementé par un arrêté municipal en date du 8 août 1991. En dehors d'une signalisation particulière, le stationnement s'effectue en respectant un alternat mensuel.

Il s'avère que la Commission Communale de Circulation, a décidé de lancer une révision du plan de stationnement pour tenir compte des évolutions enregistrées au cours des années écoulées. Il s'agit également de prendre connaissance des attentes des riverains par rapport à l'organisation du stationnement dans leur rue.

Certains quartiers dans la commune à forte fréquentation : centre-ville, gare, hôpital, comprennent un stationnement payant de courte et longue durée selon les endroits. Il s'agit d'inciter à la mobilité en luttant contre un stationnement ventouse préjudiciable à l'activité commerciale. Un disque de 20 minutes gratuit permet d'effectuer des courses de proximité afin d'encourager la fréquentation et la consommation dans les boutiques de Garches.

Des parkings de proximité ont été réalisés en différents endroits dans les quartiers et aux abords des centralités pour encourager au stationnement du véhicule et au déplacement à pied.

Il s'avère que le parking Saint Louis en centre-ville mais aussi les parkings de surface en centre-ville sont rapidement saturés aux heures de pointe du samedi matin qui voit une forte fréquentation du centre-ville. Il est donc prévu d'agrandir ce parking de 60 places environ dans l'opération de l'éco-îlot de l'Eglise afin d'encourager les usagers à déposer leur véhicule et à cheminer à pied dans le centre-ville en profitant des espaces piétonniers qui leur seront réservés. Ce sera aussi le cas dans l'aménagement de l'îlot de la Source qui prévoit la réalisation d'un parking public souterrain de 40 places.

L'agrandissement et la rénovation du parking de la gare situé dans la commune de Marnes la Coquette mais pour lequel Garches détient la propriété d'une parcelle, a permis de répondre aux besoins. Cet équipement est géré par un SIVU qui associe les communes de Garches et de Marnes la Coquette.

Les capacités d'accueil en stationnement dans la Commune (voir chapitre 5.3.2) sont les suivantes :

- Nombre de places gratuites : 3.146
- Nombre de places payantes : 702
  Total : 3.848

Actuellement, les capacités d'accueil sont satisfaisantes en dehors des périodes de forte attractivité notamment le samedi matin en centre-ville où se tient le marché. Si les besoins venaient à augmenter, il conviendra d'examiner l'utilisation des parkings publics qui sont actuellement fermés pendant la nuit. La reconfiguration de certaines voies (rue du 19 Janvier qui traverse la commune d'Est en Ouest) devrait également permettre le doublement du stationnement en réduisant la largeur des files de circulation pour plus de sécurité.

Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite (GIG et GIC) est de 25.

	Voitures	**Vélos/Scooters**	**Véhicules électriques et hybrides**
Gratuit	3.146	162 (dont 12 places pour scooters)	1 borne de recharge existant à la gare et 18 en projet*
Payant	702	/	

* Les 18 places en projet correspondent à la création de 3 stations autolib' prévues en 2015 et 2016 à la gare, à l'hôpital R. Poincaré et rue de Buzenval.

La Commission Extra-Municipale de la Circulation, des Transports et de la Voirie a lancé une étude sur le stationnement à Garches. Il s'agit tout d'abord d'un diagnostic et de connaître les besoins des Garchois qui seront consultés rue par rue.

L'arrêté réglementant le stationnement date de 1991 et a besoin d'une mise à jour car le stationnement a évolué en étant devenu unilatéral dans certaines rues et alterné dans d'autres comme c'est normalement la règle dans la Commune.

Parkings végétalisés dans la rue du 19 Janvier

Résumé

Garches est faiblement équipée en moyen de transports collectifs en disposant de 20 % de l'offre à l'échelle de « Cœur de Seine ».

Les axes routiers en périphérie de commune, en particulier la RD 907, supporte l'essentiel du trafic routier qui impacte peu les voies communales concernées principalement par une circulation intra-muros.

Les déplacements piétonniers sont nombreux et mobilisent des efforts de la Ville pour améliorer la sécurité et la mise en accessibilité de l'espace public.

Le développement dans les modes de déplacements doux, notamment le vélo y compris électrique, occupe une place importante en souhaitant également amplifier une intermodalité entre les différents modes de transports avec la création de stations Autolib' à Garches.

La réforme du plan de stationnement engagée par la Ville vise également à faire évoluer les pratiques en limitant le recours systématique à la voiture.

6ème PARTIE – CONCERTATION PARTICIPATIVE

6.1 – LA CONCERTATION-PARTICIPATIVE

La Ville a souhaité que la révision du POS en PLU s'inscrive dans une démarche de concertation et de participation la plus large possible en associant le public, les personnes publiques associées et l'Etat à la définition du projet.

C'est pourquoi la Ville a constitué un Groupe de Travail appelé à faire des propositions qui sont systématiquement mises en ligne et exposées au public.

Des réunions et des expositions ont également été organisées pendant toute la phase d'élaboration du PLU.

L'objectif est d'enrichir le débat par des remarques et des suggestions de tiers intéressés pour parvenir au meilleur consensus possible sur le projet avant qu'il soit arrêté, soumis à l'avis des personnes publiques consultées et à l'Etat, puis présenté à l'enquête publique.

Ce travail, mené le plus en amont possible, respecte ainsi la volonté du législateur d'organiser la concertation pendant toute la durée de la procédure du PLU.

6.2 – EXPOSITION SUR LES ENJEUX DU PLU

L'exposition qui s'est tenue en Mairie, du 12 mai au 17 juin 2014, sur les enjeux du futur PLU et la biodiversité a vu l'intervention de 33 personnes distinctes ayant porté, parfois, plusieurs observations dans le registre mis à leur disposition qui compte 46 signatures.

L'essentiel des remarques a concerné la préservation de la commune contre toute densification excessive en maintenant la population à son stade actuel. La conservation et le développement des espaces verts en intégrant la biodiversité ont également été repris dans différents commentaires.

Certains ont regretté le caractère général de la présentation qui n'abordait pas les futurs projets et règles d'urbanisme.

Le maintien des équilibres urbains à partir des existants a été réclamé, tout en permettant, à la fois, de créer de nouveaux logements, notamment sociaux, de moderniser les services, développer les activités commerciales et artisanales, optimiser les infrastructures.

Des propositions ont également été faites en faveur du logement des jeunes pour les aider à se maintenir à Garches.

6.3 – DOCUMENTS MIS EN LIGNE SUR INTERNET

Afin d'encourager la participation de la population, le projet de PLU est systématiquement complété au fur et à mesure de l'avancement des travaux du groupe de Travail en mettant en ligne les documents sur le site internet de la commune.

- Présentation des objectifs du PLU dans le cadre de l'exposition qui s'est tenue en mairie du 12 mai 2014 au 17 juin 2014,
- Projet de justification des choix retenus pour élaborer le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Principales remarques sur les enjeux du PLU et la biodiversité du 12 mai 2014 au 17 juin 2014,
- Objet : Porter à connaissance de l'État,
- Rapport du diagnostic sur la biodiversité à Garches,
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Rapport de présentation pour établir le projet d'aménagement et de développement durable,

- Projet réglementaire des zones U et N,
- Diaporama sur la réunion publique en date du 10 octobre 2014,
- Affiche sur les objectifs invitant la population à faire part de son avis.

Chacun, qu'il s'agisse d'habitants, d'associations, de commerçants, d'entrepreneurs, peut, dès lors réagir et faire part de ses suggestions et remarques.

Cette démarche qui permet d'établir une qualité d'échange directe est ainsi une source d'enrichissement dans la définition du projet.

6.4 – LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France 1 4 1 5 5 9
Unité territoriale des Hauts-de-Seine

Service planification et aménagement durables

Nanterre, le 11 JUIL. 2014

MAIRIE DE GARCHES
15 JUIL. 2014
HAUTS DE SEINE

Monsieur le Maire,

Par délibération du 28 avril 2014, le conseil municipal de Garches a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Dans le cadre du porter-à-connaissance de l'Etat, je vous prie de trouver ci-après les principaux enjeux de l'État sur le territoire de Clamart, ainsi que les éléments juridiques essentiels applicables aux documents d'urbanisme locaux et les études et informations utiles à l'élaboration de votre document d'urbanisme joints à ce courrier.

Le futur PLU de Garches doit s'inscrire dans les objectifs fixés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au premier rang desquels figurent la réponse à la crise du logement et la promotion d'un développement économique durable. Le devenir de votre commune sera de plus en plus lié à la dynamique d'évolution de l'agglomération parisienne. L'élaboration de votre futur PLU est ainsi l'occasion d'engager une réflexion sur les perspectives que cette dynamique dessine pour votre ville pour les dix ans à venir.

En étant un outil de politique foncière, le PLU constitue un maillon essentiel dans la chaîne de production de logements. La délibération fixe notamment l'objectif de maintenir la population au niveau actuel. Or, avec une évolution d'à peine +1 % sur les périodes 1999 à 2010 et 1990 à 2010, l'évolution démographique de votre commune doit particulièrement attirer votre attention, d'autant que le solde migratoire est négatif sur la période 1999-2010. L'objectif démographique sera corrélé avec l'évolution de la taille moyenne des ménages et le besoin important d'accueil de nouveaux arrivants à l'échelle régionale fixé par la loi relative au Grand Paris. Avec 32 logements produits en moyenne entre 2009 et 2012, les objectifs de 95 logements annuel pour Garches fixés par le programme local de l'habitat de Cœur de Seine en 2009 n'ont pas été atteints. La production annuelle d'au moins 95 logements devra être précisée dans le futur projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que la stratégie de la commune en matière de production de logements et de développement urbain. Le futur règlement d'urbanisme devra offrir une constructibilité en accord avec cet objectif.

L'élaboration de votre PLU sera l'occasion d'effectuer un diagnostic des potentialités foncières possibles sur le territoire, en particulier dans le centre-ville de Garches, desservi par une ligne de transports lourds qui permet l'accès à la Défense et à Paris-Saint-Lazare. Le règlement devra permettre de mobiliser ces potentialités afin de favoriser la construction de logements. Les obligations de stationnement, qui pèsent sur l'équilibre économique du logement, devraient être réduites afin de développer les modes de déplacements doux et ainsi limiter l'émission de gaz à effets de serres.

M. Jacques GAUTIER
Maire de Garches
Hotel de ville
2 avenue du Maréchal-Leclerc
92380 GARCHES

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-17h00
Tél. : 01 40 97 29 22 – fax : 01 40 97 29 00
167-177 avenue Joliot Curie BP 102 92013 Nanterre

Le taux de logements sociaux de Garches est de 22,85 % au 1er janvier 2013, les outils du code de l'urbanisme favorisant le logement social devront être mobilisés dans le futur PLU pour atteindre le taux à minima de 25 % imposé désormais par loi.

En matière de transition énergétique, je tiens à souligner l'enjeu de rénovation du patrimoine ancien. En effet, une part important du parc de logements de Garches a été construite avant la première réglementation thermique de 1974. Le futur PLU devra favoriser l'amélioration des performances énergétiques de ces bâtiments. De plus, le territoire communal présente un potentiel relativement élevé pour la création d'un réseau de chaleur. Le PLU a un rôle très important dans ce domaine, car les réseaux de chaleur sont d'autant plus viables et efficaces qu'un grand nombre de logements et d'activités s'y connecte.

Les lisières des forêts et espaces boisés devront être protégées. Votre PLU devra agir en faveur du développement de la trame verte et bleue issue du schéma régional de cohérence écologique pour assurer le maintien de la biodiversité.

Enfin, d'après la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, votre POS sera caduc si le nouveau PLU n'est pas approuvé avant le 24 mars 2017. Par conséquent, j'attire votre attention sur la nécessité d'approuver le nouveau PLU avant le 31 décembre 2015, date de création de la Métropole du Grand Paris. La commune disposera alors d'un document d'urbanisme qui pourra peser dans la préparation du futur PLU métropolitain.

Je souhaite que l'association de l'État soit l'occasion d'expliciter ces objectifs le plus régulièrement possible à toutes les étapes de l'élaboration du PLU de Garches, ainsi que de vous apporter les conseils techniques et juridiques dont vous pourriez avoir besoin. L'unité territoriale des Hauts-de-Seine de la DRIEA sera votre interlocuteur technique dans ce cadre et se tient d'ores et déjà à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Avec mes sentiments amicaux

Le Préfet des Hauts-de-Seine

Yann JOUNOT

www.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France

1 4 1 8 0 1

Unité territoriale des Hauts-de-Seine
Service planification et aménagement durables

Pôle urbanisme et planification

Nanterre, le 21 AOUT 2014

22 AOUT 2014

Monsieur le maire,

Par courrier daté du 22 juillet 2014, vous signalez deux anomalies présentes dans le porter à connaissance que je vous ai transmis le 11 juillet 2014.

La mention de la commune de Clamart dans le premier paragraphe du courrier est effectivement une coquille, sans incidence sur le contenu du courrier.

Concernant les réseaux de chaleur, je vous confirme qu'aucun réseau de chaleur n'a effectivement été identifié sur le territoire de votre commune. En revanche, le territoire de Garches présente un potentiel de création de réseau de chaleur.

Cette observation est issue d'une étude récente destinée à dégager des tendances et potentialités générales en matière de développement des réseaux de chaleur. Elle montre ainsi qu'environ 6 000 équivalents logements pourraient être raccordés si des réseaux de chaleur étaient créés sur le territoire de votre commune. Vous trouverez plus d'informations concernant cette étude et les travaux en résultant en pièce jointe avec une cartographie du potentiel ainsi qu'un résumé. L'étude complète est disponible sur le site de la DRIEA au lien suivant :

http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/reseaux-de-chaleur-urbains-en-ile-a4215.html

Cet éventuel réseau de chaleur sur la ville Garches ne pourrait pas être alimenté par géothermie profonde, comme vous l'avez souligné. Cependant, différentes technologies permettant le recours aux énergies renouvelables peuvent être développées, comme, entre autres, la biomasse ou la géothermie sur aquifères superficiels.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

M. Jacques GAUTIER
Maire de Garches
Hôtel de ville
2, rue Claude Liard
92380 Garches

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-17h00
Tél. : 01 40 97 29 05 – fax : 01 40 97 29 00
167 – 177 avenue Joliot Curie BP 702 92013 Nanterre Cedex

6.5 – RÉUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET L'ETAT

Selon la délibération du conseil Municipal en date du 28 avril 2014, il a été arrêté une réunion de travail entre la ville et les Personnes Publiques Associées et l'Etat sur le projet de PLU avant qu'il soit arrêté. Cette présentation s'est tenue en mairie de Garches, le 3 octobre 2014 et a fait l'objet d'un relevé de conclusions reproduit ci-après :

« Monsieur le Maire remercie les personnes présentes de leur participation à cette réunion qui permet à la Ville d'exposer l'état d'avancement du projet de révision du POS en PLU. Il expose les motifs qui ont amené la commune à s'engager dans cette démarche, en précisant qu'il convient, d'une part de penser l'urbanisme autrement en retenant la notion d'ilot d'aménagement et d'autre part, de disposer d'un PLU à l'échéance 2015 qui verra la disparition du POS.

Monsieur le Maire dit que le Conseil Municipal a délibéré en avril 2014, au lendemain des élections municipales, avec la volonté de fixer des enjeux environnementaux qui intègrent un développement durable, à la fois dans les domaines du logement, de l'environnement, des paysages et des transports. Il indique que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vient d'être présenté et débattu en séance du Conseil Municipal le 29 septembre 2014, a permis de fixer les actions que le PLU devra intégrer et traduire d'une manière réglementaire.

Il tient à souligner que l'objectif de maintenir la population à son stade actuel de 18.500 habitants est déjà un enjeu majeur car il imposera un rythme de construction de 70 à 80 logements neufs par an. Or, la tendance est à une baisse de la population, compte tenu, notamment, du faible rythme de construction, de recours administratifs en chaine contre des projets neufs, du desserrement des ménages.

Il souligne que la Ville détient, pourtant, des capacités de production de logements adaptées à la taille de la commune qui doivent être mises en œuvre et décrites dans ce PLU.

Monsieur le Maire précise qu'il convient d'intégrer le rattrapage de 172 logements sociaux à créer d'ici à 2025, selon la loi ALUR. Il faudra ajouter la part des autres logements à construire, d'où le projet d'instituer un seuil minimum de logements aidés dans les programmes. Le détail figure dans le PADD puisqu'il convient de décrire la mobilisation prévue en nombre de logements et surfaces foncières pour respecter ces objectifs.

Monsieur le Maire tient à compléter sa présentation sur l'effort qui doit figurer dans le PLU pour parvenir à une bonne qualité de construction peu consommatrice d'énergie et respectueuse de l'environnement.

Il précise que cette démarche « durable » concerne aussi la chaine des déplacements urbains, à la fois dans le traitement de l'espace public, de l'accessibilité aux personnes handicapées et dans le développement des transports collectifs.

Il conclut par le souhait que ce document d'urbanisme soit ambitieux pour Garches et adapté à la configuration de la commune pour préserver ses caractéristiques, son urbanisme et ses espaces verts sur le long terme.

Il remercie l'assistance pour le travail qui sera engagé dans ce but et cède la parole à Madame BODIN.

Madame BODIN et Monsieur SALLAIS présentent un diaporama du bilan sur le POS, en soulignant les atouts et les faiblesses à partir des données obtenues sur l'analyse sociale, environnementale, démographique et économique de la commune.

Madame BODIN revient sur les enjeux du PLU, en indiquant que la Ville entend s'engager dans un urbanisme évolutif mais maîtrisé du territoire qui prévoit de libérer les contraintes réglementaires actuelles qui sont apparues comme un frein excessif à la réalisation des projets.

Madame BODIN souligne que ce projet de PLU doit être un outil d'accompagnement d'une politique urbaine et non une source de blocage, comme cela a parfois été le cas en POS.

- **Sur l'état initial de l'environnement,**

Madame BODIN présente les modes d'occupation du sol, en précisant que la commune est totalement urbanisée et ne dispose pas de friches industrielles ou de zones en déshérence. La carte territoriale comprend les zones urbaines denses, moyennement denses et faiblement denses, les zones de loisirs et les zones naturelles avec le Parc Davaine et le talus boisé de l'Hôpital. La particularité de Garches est aussi d'être entourée de magnifiques espaces verts et de loisirs qui participent à cette qualité environnementale.

- **Sur les équilibres sociaux et démographiques,**

Madame BODIN indique une hausse de + 1,47 % de la population entre 1999 et 2009, en constatant, toutefois, une tendance à la baisse depuis 2010. Elle rappelle, à ce propos, les difficultés rencontrées par la Ville concernant la réalisation de nouveaux programmes collectifs qui sont combattus par des associations locales de défense de l'environnement.

Il faut aussi prendre en compte un solde migratoire en diminution constante, ce qui est également le cas dans les autres communes du département, d'après un intervenant.

Pour Garches, la population est jeune et âgée à la fois, mais la tranche d'âge représentative est entre 30 et 59 ans même si le nombre diminue chaque année. A noter une forte progression (+17,4 %) dès 65 ans et plus entre 2009 et 2010, d'où la nécessité de prévoir un habitat adapté à cette tranche d'âge ainsi que pour les jeunes familles pour les stabiliser dans la commune.

La situation de la population est majoritairement composée de cadres supérieurs (66,1%). Le nombre de familles augmente de + 2,45 % entre 1999 et 2009, ce qui est la traduction d'une politique familiale forte, notamment en matière d'accueil des jeunes enfants (crèches, accueils de loisirs, écoles, …).

La monoparentalité augmente dans le même temps de + 13,2 % en 10 ans, d'où un besoin en logements de plus en plus nombreux, notamment sociaux.

Madame BODIN dit que le « Porter à connaissance » de l'Etat en date du 11 juillet 2014, signale, notamment, que l'évolution de la population a été d'à peine + 1% sur les périodes 1999 à 2012 et 1990 à 2010.

Le représentant de l'Etat rappelle, en effet, que le PLU de Garches doit s'engager sur une production de logements qui permettra d'offrir des capacités d'accueil pour une évolution de la population, en tenant compte de la taille moyenne des ménages et des besoins de nouveaux arrivants.

Madame BODIN indique que le PLU a prévu de libérer certaines contraintes réglementaires pour faciliter de nouvelles constructions dans des sites identifiés. Il est prévu de réaliser, sur une période de 12 ans, une production estimée à 1.000 logements environ, soit une moyenne de 83 logements neufs par an. Bien entendu, les effets ne se verront, qu'au terme d'une première période triennale, selon le calendrier prévisionnel joint au PADD.

Il y a donc bien un engagement fort dans ce PLU, en termes d'habitat y compris social, puisque 430 logements aidés sont inscrits dans ce schéma. Nécessairement, ces logements permettront d'accueillir une population nouvelle, compte tenu de la forte proportion du taux de migration entre les entrants et sortants de la commune.

Madame BODIN précise que la préoccupation signalée par l'Etat est donc bien prise en considération dans ce PLU, dans une production renouvelée de logements pour maintenir, au moins, la population à son stade de 18.500 habitants.

- **Sur l'habitat,**

Madame BODIN tient à faire observer que le nombre de résidences principales est en régulière augmentation, même si le nombre d'habitants reste stable, ce qui traduit bien cet effet de desserrement dans les ménages qui réclament un besoin en nouveaux logements.

Le taux de logements sociaux est de 22,85 % au 1er janvier 2014, contre 14,6 % en 1990, ce qui mérite d'être souligné.

La répartition des logements est de 1/3 en maison et de 2/3 en collectif, en notant que 23,7 % sont constitués de studios et de 2 pièces qui accueillent 2 ménages sur 3. En matière de logements aidés, Garches détient 1.769 unités dont 0,57 % en PLAI, 78,18 % en PLUS et 21,25 % en PLS. Le PLU, qui doit prendre en compte les objectifs du PLH de « Cœur de Seine », devra faire un effort pour augmenter la part de PLAI dans les nouveaux programmes sociaux à venir.

Pour atteindre le seuil de 25 %, Madame BODIN indique que le PLU prévoit de fixer un taux de logements sociaux obligatoire dans les programmes collectifs à construire dans la commune.

- **Sur le développement économique,**

Si le nombre d'entreprises est en baisse, notamment à cause de la crise économique, la Ville a décidé de s'engager dans son PLU pour une revitalisation du secteur marchand. C'est, notamment, le projet qu'elle soutient dans la restructuration du centre commercial de la Verboise et dans le développement d'un commerce de proximité en limite de commune (secteur nord).

Des aménagements de règles sont aussi prévus pour faciliter le développement des activités existantes.

Les contraintes qui existaient en matière d'installation et de création d'entreprises dans l'habitat pavillonnaire seront supprimées.

- **Sur les transports et la mobilité,**

Madame BODIN met en évidence la pauvreté de l'offre en transport collectif (38 arrêts d'autobus à Garches contre 99 arrêts à Saint-Cloud et 50 arrêts à Vaucresson). Elle dit qu'il est important pour Garches de développer l'intermodalité entre les moyens de transport, en portant l'accent sur les modes de déplacements doux (piétonniers, navettes intra-muros, covoiturage dans les transports professionnels, …).

Il importe d'améliorer les transports collectifs (amplitudes horaires, fréquences des bus et trains, ...). Elle évoque aussi un projet Autolib' avec la création de trois stations à Garches pour réaliser un maillage en lien avec les communes riveraines.

Le représentant de l'Etat signale le problème du stationnement en milieu urbain.

Madame BODIN indique que le décompte du nombre de places de stationnement dans l'espace public a été réalisé et représente 3.146 places gratuites et 702 places payantes, soit un total de 3.348 places de stationnement public.

C'est suffisant en l'état actuel des besoins car les constructions individuelles et collectives disposent, pour la plupart, de parkings privés, à l'exception du bâti ancien (en centre-ville et du côté impair de l'avenue Joffre). Pour le moment, les parkings publics n'autorisent pas le stationnement pendant la nuit, mais il est possible de prévoir leur accès si cela devenait nécessaire.

Le choix de la Ville, en accord avec le « Porter à connaissance » de l'Etat, est, toutefois, d'alléger les contraintes en matière de création de places de stationnement dans les constructions neuves, à la fois pour renforcer l'attractivité sur l'usage des transports collectifs dans les zones équipées, mais aussi pour limiter les coûts de construction.

******

A l'issue de cette présentation-diagnostique, Madame BODIN échange avec l'assistance sur les perspectives figurant dans le PADD, en soulignant les actions retenues dans les thèmes débattus en Conseil Municipal.

- L'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain et la protection du cadre de vie,
- Le logement et les activités,
- L'environnement, le développement durable et la protection du paysage,
- Les transports et les déplacements urbains.

Le représentant de l'Etat indique qu'il conviendra de solliciter le service, concernant l'évaluation environnementale définie dans le cadre de l'urbanisme.

Les représentants des organismes remercient Madame BODIN de son intervention et disent avoir apprécié cette présentation qui leur a permis d'avoir une vision précise sur les objectifs envisagés dans ce projet de PLU. »

6.6 – REUNION PUBLIQUE AVEC LA POPULATION

La Ville a organisé le 20 novembre 2014 au Centre Culturel une réunion publique sur le projet du PLU afin de présenter le PADD ainsi que le volet environnemental du PLU aux habitants.

A cette occasion, les principes généraux du futur PLU ont été exposés et débattus. 126 personnes étaient présentes et il est ressorti les observations suivantes :

« Monsieur le Sénateur-Maire rappelle l'historique du POS et les grandes lois en matière d'urbanisme (SRU, ENL, ALUR) qui obligent de faire évoluer les POS en PLU. Il souligne que les POS disparaitront au 31 décembre 2015 selon la loi ALUR. Il fait état du Porter à connaissance de l'État qui réclame une augmentation dans la production de logements neufs et une croissance de la population. Il souligne la mise en œuvre de la concertation-participative dans cette révision qui a vu la création d'un groupe de travail et la mise en ligne des réflexions sur le site Internet de la Ville pour permettre à tous ceux qui le souhaitent de réagir afin d'enrichir la réflexion.

Madame BODIN fait une brève introduction en indiquant que cette révision doit prendre en compte des enjeux locaux mais aussi des orientations régionales définies dans le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France et dans le Schéma de Cohérence Territorial « Coteaux/Val de Seine » couvrant les communauté d'agglomération « Cœur de Seine » et « Grand Paris Seine-Ouest ».

Monsieur SALLAIS présente un diaporama sur un diagnostic environnemental, démographique, économique et transport dans la commune. Il aborde, dans une seconde partie, les enjeux du PLU, les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable. Les principes réglementaires dans les 3 futures zones urbaines dense, faiblement dense et moyennement dense sont exposés.

Puis Monsieur le Sénateur-Maire propose d'échanger avec le public.

Question : Que deviennent les opérations dans les îlots de la Poste et de l'Eglise ?

Réponse : Des recours administratifs ont été engagés, à l'initiative d'associations contre les permis de construire, et les procédures suivent leur cours. Pendant ce temps, la Ville ne peut vendre le foncier dont elle est propriétaire et se voit privée d'une recette de 16 millions d'euros. Monsieur le Maire indique qu'il faudra nécessairement réajuster les projets par rapport au PLU en intégrant une part de logements sociaux dans l'opération de l'Eglise sachant qu'il y a déjà 5 logements aidés prévus dans les 13 logements de l'îlot de la Source. La Ville devra, bien entendu, aider au financement de ces logements supplémentaires ce qui verra une perte de 3 à 4 millions d'euros en plus des sommes nécessaires à la reconstitution des équipements publics.

Question : Comment s'appliquent les dispositions du SDRIF par rapport au PLU ?

Réponse : Le PLU doit prendre en compte les orientations du SDRIF qui prévoit une augmentation de 15 % de la population dans un rayon de 1.000 m autour des gares et de 10 % au pourtour des centralités en 2025. Le PLU prévoit de stabiliser sa population à 18.500 habitants environ dans les douze années à venir de manière à respecter les possibilités de construction tout en préservant l'environnement. C'est moins que le SDRIF mais il faut aussi analyser ces enjeux à l'échelle du territoire que forme le SCOT dont la révision interviendra prochainement. Il faudra donc trouver un équilibre entre les communes pour parvenir à s'inscrire globalement dans le SDRIF.

Questions :

1) **Il semble que la rénovation du centre commercial portera sur la création de 400 m² de surfaces d'activités au lieu de 200 m² actuellement. Le doublement de cette surface ne présente-t-elle pas un risque d'appauvrissement des autres commerces notamment ceux situés en centre-ville qui sont déjà dans un équilibre fragile ? Il conviendrait de prendre en compte l'étude économique qui avait été faite à l'échelle de Cœur de Seine.**

2) **Il manque des activités complémentaires qui n'apparaissent pas dans le PADD et il est dommage que des acteurs économiques locaux ne fassent pas partie du groupe de travail.**

3) **Le Porter à connaissance du Préfet, qui indique de densifier, entend également limiter l'usage de la voiture et la densification concerne seulement les secteurs en site propre. Or, les projets majeurs figurant dans le PADD sont soit en périphérie, soit éloignés de 1.000/1.200 m et plus de la gare jusqu'au niveau de l'hippodrome.**

4) **Il est également regrettable de densifier des secteurs déjà fortement bâtis en réalisant de nouveaux logements sociaux comme dans le site Lyautey qui prévoit 2 à 3 bâtiments supplémentaires.**

5) **La sécurité à la Verboise n'est plus assurée et c'est un grave problème pour les habitants.**

Réponses :

1) Le centre commercial de la Verboise est devenu une zone de non-droit et il devient urgent d'y remédier. Tous les acteurs concernés, copropriétés, gérants du centre commercial, police, ville se sont retrouvés récemment pour arrêter des actions visant à rétablir la tranquillité et améliorer la sécurité des lieux.

   Il s'agit notamment de fermer, pendant la nuit, l'accès au centre commercial. Les habitants ont prévu de se regrouper dans le cadre des voisins vigilants avec le concours de la Ville. La police prévoit plusieurs interventions de contrôle et de surveillance.

   La solution définitive au problème reste toutefois la rénovation du centre commercial qui prévoit la construction d'un petit immeuble pour permettre le financement de l'opération. C'est aussi la fermeture du site pour mieux contrôler les allées et venues.

2) Sur la surface commerciale à rénover, celle existante sera complétée par quelques boutiques en rez-de-chaussée du côté de la rue de Suresnes pour animer la voie. C'est au total une vingtaine de commerces qui devrait trouver place étant prévu qu'il s'agit d'activités de proximité répondant aux besoins du quartier. Ce projet reste modeste et il ne s'agit pas d'une galerie marchande avec un super ou hypermarché qui ferait concurrence aux autres commerces dans le centre-ville ou à la gare. Il est d'ailleurs souhaitable, pour préserver une vie de quartier, de disposer d'espaces marchands de manière diffuse pour répondre aux besoins des habitants du secteur et pour créer un lien d'animations et d'échanges entre les habitants.

3) L'étude sur les commerces sédentaires et non sédentaires date de février 2008. Contrairement à ce qui a été dit dans la question, l'offre commerciale de Garches est jugée insuffisante du point de vue des habitants et la zone d'influence de l'actuel Franprix de la Verboise est surtout ciblée sur le Nord/Est de la commune ce qui n'affecte pas directement les commerçants dans les autres quartiers. Il n'y a donc pas de crainte particulière à avoir car les secteurs marchands sont déjà existants et il s'agit finalement de les consolider au PLU.

4) La résidence Lyautey comprendra un seul immeuble neuf de 18 logements aidés après une année de travail ayant associé les associations des locataires, la société HLM et la Ville pour parvenir à un projet équilibré sur lequel tout le monde est d'accord.

   A ce propos, l'association ASEVE souligne que les arbres remarquables sont préservés et ne sont pas affectés par l'opération à venir.

Intervention : Un intervenant regrette que le retard pris dans les opérations de la Source et de l'Eglise fasse perdre 5 millions d'euros à la Ville qui devra revoir autrement son programme alors que l'opération devrait être terminée à ce jour.

Question : Est-il prévu de supprimer la notion de R+1+combles en zone faiblement dense UE ?
Réponse : Oui car cette notion est apparue mal adaptée à la configuration de Garches qui présente des terrains souvent en pente. Il semble préférable de s'en tenir à une notion de hauteur maximum qui sera dorénavant de 11 m au faîtage (au lieu de 10 m au POS) en zone UE.

Question : Avez-vous pris compte de la pollution sonore dans le PLU ?

Réponse : La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a effectué une enquête pour dresser une carte stratégique du bruit qui est reprise dans le PLU. Les constructeurs sont, dès lors, tenus de renforcer l'isolation phonique des bâtiments lorsqu'ils sont directement exposés à cette nuisance notamment pour les constructions neuves aux abords de la RD 907 (proximité de voies ferrées et de l'autoroute A13).

Question : Que devient le bâtiment de la gendarmerie ?

Réponse : La gendarmerie a décidé de regrouper l'unité de recherches et a donc quitté les locaux de Garches où il reste un gardien jusqu'au printemps prochain. La Ville a saisi le Conseil général des Hauts-de-Seine, propriétaire des bâtiments, pour qu'il transforme cette gendarmerie en une quinzaine de logements sociaux.

Question : Qu'en est-il des éléments architecturaux remarquables ?

Réponse : Madame Sophie RECHSTEINER, Conseillère Municipale, dit qu'elle intervient sur ce dossier en ayant procéder à une identification du vocabulaire remarquable garchois. Il est prévu de réaliser un guide qui permettra de préserver ces éléments dans le temps.

Question : Qu'en est-il de la biodiversité à Garches ?

Réponse : Monsieur FRADIN, Directeur général de l'association ESPACES, dit avoir entrepris une étude approfondie, avec le concours de l'association ASEVE, sur la biodiversité. Plusieurs propositions ont été faites au groupe de travail et reprises dans la version du PLU. Il évoque notamment le traitement des clôtures et la création d'un coefficient biotope pour lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Monsieur le Maire remercie tous les participants à cette réunion et clos la séance. »

6.7 – BILAN SUR LA CONCERTATION PUBLIQUE

La délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2014 a fixé les modalités de la concertation à suivre dans l'élaboration du PLU à Garches.

Selon les dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, « Le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal qui en délibère » dès lors que le projet est abouti en étant sur le point d'être arrêté.

Au cours de la séance en date du 7 avril 2015, Monsieur le Maire a donc été amené à faire état au Conseil municipal de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet et selon la décision du 28 avril 2014 dont les principales étapes sont appelées ci-après :

- Présentation en mairie des enjeux du PLU et mise à disposition, pendant 5 semaines du 12 mai au 17 juin 2014, d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population sur les enjeux du PLU,
- La réalisation d'une étude participative sur la biodiversité à Garches pour définir le volet environnemental à insérer dans le PLU par des associations agréées en environnement et diffusion sur le site Internet,
- Réflexions du Groupe de Travail,
- Réunion des Personnes Publiques Associées le 10 octobre 2014,
- Réunion publique d'écoute et d'information avant l'arrêt du projet de PLU le 20 novembre 2014,
- L'utilisation des différents supports : articles dans les bulletins municipaux, site Internet de Garches pour informer le public sur l'avancement de la procédure,
- De dresser le bilan de la concertation en Conseil municipal,
- Le bilan de la concertation en Conseil municipal,
- La réalisation d'une exposition en mairie pendant un mois sur le projet de PLU arrêté,

Puis le Conseil municipal a engagé un débat, à partir du bilan qui lui a été soumis, avant d'en prendre acte dans une délibération et d'arrêter le projet.

7ème PARTIE – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

7.1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT

7.1.1 – LE RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL

Rappelons que la ville dispose d'un plan d'urbanisme depuis 1963 et d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1978. Il y a donc toujours eu une volonté d'organiser et de contrôler l'évolution du territoire d'une manière ordonnée et programmée.

Si la structure de la commune s'est développée principalement autour de son centre-ville, le bâti s'est, cependant, construit à son pourtour à partir le plus souvent du morcellement de grandes propriétés et parcs, dont il reste encore aujourd'hui de nombreuses survivances.

9 zones du POS ont identifié cette représentation territoriale :

- la zone UA couvrant le centre-ville et la gare
- la zone UB couvrant le quartier ancien du Petit-Garches
- la zone UC couvrant les immeubles d'habitat collectif et d'activités et Uca pour les zones d'activités strictes
- la zone UD couvrant les immeubles collectifs d'habitat existants
- la zone UE couvrant l'habitat individuel avec des sous-zones a, b, c selon la surface des terrains pour construire
- la zone UF couvrant le secteur technique ferroviaire
- la zone UPM couvrant des secteurs de plan masse
- la zone UL couvrant des espaces de loisirs et de sports
- la zone ND couvrant des espaces naturels

Globalement, les POS qui se sont succédés ont bien fonctionné en ayant permis :

- de stabiliser la population aux environs de 18500 habitants
- de maîtriser l'urbanisme tout en permettant la construction de petites résidences bien intégrées dans l'environnement
- de protéger le patrimoine bâti et naturel
- de rénover et agrandir de nombreux équipements publics
- de conserver « l'esprit village de Garches »
- de réaliser 22,85% de logements sociaux

Il s'avère que les réformes intervenues sur la réglementation ont rendu certaines règles du POS obsolètes (surface de terrain, coefficient d'occupation des sols, …). En outre, la transformation des POS en PLU est devenue une obligation prévue dans la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

C'est dans ce contexte que le Conseil municipal a adopté, à l'unanimité, dans sa délibération du 28 avril 2014, la mise en forme du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, a fixé les modalités de la concertation et a arrêté les objectifs suivants :

- **Affirmer** l'identité urbaine de Garches en maintenant la population à 18500 habitants environ
- **Permettre** une évolution maîtrisée de l'habitat
- **Développer** une offre de logements diversifiée y compris sociale
- **Renforcer** les zones de commerces, de services et d'équipements
- **Valoriser** la biodiversité locale
- **Encourager** les actions environnementales
- **Favoriser** les déplacements alternatifs
- **Simplifier** les règles d'urbanisme

Une exposition a été effectuée en mairie pendant 5 semaines pour présenter la procédure et les enjeux du PLU. Un registre a été mis à la disposition des visiteurs pour qu'ils fassent part de leurs remarques. Un diagnostic a également été établi sur l'évaluation des besoins dans le rapport de présentation.

C'est au regard de ces consultations et analyses qu'il a été possible de retenir 4 thèmes d'études pour élaborer et justifier les orientations d'urbanisme qui aideront à préciser le plan d'aménagement et de développement durable à joindre au dossier du PLU en s'appuyant également sur l'agenda 21 à Garches.

La réflexion a donc porté sur les sujets suivants :

1. **Aménagement et protection du cadre de vie**
2. **Logements et activités**
3. **Environnement et développement durable**
4. **Transports et mobilité.**

Le PLU vise à définir un projet de ville qui entend donner les moyens à la commune de poursuivre un développement maîtrisé et équilibré pour maintenir un urbanisme harmonieux et pérenne.

Toutes ces orientations s'inscrivent dans une volonté de simplification et d'efficacité qui aboutiront à des actions et des mesures concrètes à mettre en œuvre dans un projet réglementaire qui s'en tiendra à l'essentiel.

7.1.2 – LA JUSTIFICATION DES CHOIX

- **Pour ce qui concerne l'aménagement et la protection du cadre de vie**

⇒ ***Préserver l'identité locale à l'échelle supra communale***

Les documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, Schéma de Cohérence Ecologique, Plan Climat, SCOT...) sont nécessairement pris en compte dans cette réflexion car le PLU doit être compatible avec ces politiques.

C'est pourquoi ce PLU entend tout d'abord affirmer l'identité urbaine de la commune en refusant une intégration-fusion dans une métropole qui conduirait, à terme, à la disparition de Garches au sein d'un conglomérat de villes qui risque d'uniformiser les territoires dans une même unité urbaine.

Or, Garches a cet avantage de détenir une histoire, un patrimoine, un environnement, qu'il convient de préserver, valoriser et développer dans l'intérêt de sa population actuelle mais aussi future. L'objectif est de continuer à profiter de ce cadre d'exception en périphérie de Paris.

Le PLU devra traduire cette volonté de maintenir la commune dans ses dimensions actuelles avec une population de 18.500 habitants environ.

⇒ ***Organiser la diversité des fonctions urbaines entre les quartiers***

Le PLU, issu de la loi SRU, impose une vision d'ensemble qui dépasse nécessairement la gestion des sols par rapport au seul droit à construire qui résulte du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Le découpage par zones urbaines, telles qu'elles existaient dans le plan d'occupation des sols, s'efforçait de traduire une morphologie constructive calculée à partir de la taille des parcelles. Cette définition apparaît aujourd'hui restrictive dans une approche globale du territoire et encore plus lorsqu'il est utile de se projeter à l'échelon supra communal.

Il n'est donc plus permis d'être sélectif en retenant un zonage qui distingue et oppose les quartiers les uns par rapport aux autres en créant des ruptures brutales dans le paysage notamment dans les limites de secteurs.

Il importe, au contraire, de s'appuyer sur la configuration des quartiers sans être en opposition avec ceux qui les jouxtent. Il s'agit d'obtenir une progressivité entre les types de construction et une cohérence urbaine au final.

Elle permettra de préserver le développement de la commune en s'appuyant sur l'existant tout en offrant les conditions d'une évolution mesurée de la constructibilité.

3 formes de bâti pourraient traduire cet urbanisme :

- Le bâti dense dans les pôles centraux des quartiers de la gare et du centre-ville,
- Le bâti moyennement dense composé d'un tissu collectif diffus : Verboise, Orée du Golf, …
- Le bâti peu dense couvrant l'habitat pavillonnaire avec une mixité associant de petits collectifs bien intégrés.

⇒ ***Maitriser le développement urbain contre une surdensification du territoire***

Il ne s'agit donc plus de contraindre le droit à construire mais de mettre en place les mesures qui garantiront une bonne insertion des projets dans l'environnement dans une perspective à court, moyen et long terme.

La volonté est de développer et d'embellir la commune à partir de ses composantes actuelles. La démarche vise à préserver et valoriser l'environnement et les paysages dans les projets à entreprendre en retenant une nouvelle dimension environnementale.

La pression foncière étant forte, il s'agit de lutter contre une densification excessive du territoire qui serait inadaptée à la configuration de la commune.

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

Garches se présente comme une ville moyennement dense où les possibilités de construction sont limitées et réglementées. L'absence de friches industrielles ou d'îlots insalubres réduit les possibilités d'intervention sur le bâti.

Garches étant en outre totalement urbanisée, l'effort principal devra se concentrer sur des opérations ciblées de reconstruction. Il s'agira de privilégier les opérations sous forme d'éco-îlots définis avec le concours de la population pour parvenir à une restructuration négociée à partir des secteurs en mutation.

C'est aussi un bon moyen de garantir une gestion économe des sols en évitant un étalement dans les zones vertes que la ville entend maintenir en zone naturelle et contre toute urbanisation nuisible à la préservation de ces espaces. (Parc Davaine, talus boisé au-dessus de l'hôpital).

Les opérations mixtes seront donc privilégiées entre logements, activités et équipements pour renforcer la vitalité des quartiers en créant de nouveaux lieux d'échanges et de services (Verboise, quartier de la Poste, …).

Les pôles d'attractivité concentreront les projets les plus denses (centre-ville et gare) tout en les adaptant à la configuration des lieux notamment dans le contrôle des hauteurs des constructions pour garantir une bonne insertion dans l'environnement.

⇒ ***Valoriser les entrées de ville dans une offre de logements et d'activités***

Plusieurs secteurs fonciers, notamment aux entrées de ville, sont susceptibles de muter à court et moyen terme. Ils méritent d'être identifiés et répertoriés dans les orientations d'aménagement en faisant l'objet d'une réflexion particulière pour anticiper leur devenir dans la logique du PLU et de ses objectifs :

- Hôpital Raymond Poincaré,
- Immeuble de bureaux sis 72/74, rue du Colonel de Rochebrune,
- Ancien bâtiment des Laboratoires dans le site Debat,
- Secteur du garage Citroën au carrefour Porte Jaune.

Actuellement, ces secteurs comprennent, pour l'essentiel, des activités de services. Ces entrées de ville pourront servir à la création de logements neufs si ces emprises viennent à évoluer.

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

Il est important de faciliter la transformation des constructions existantes par une adaptation de ce bâti qui est parfois obsolète et d'un autre âge. Les grandes demeures doivent pouvoir être modifiées sans contraintes excessives car ces transformations participent à une préservation d'un bâti ancien que la Ville souhaite maintenir et valoriser.

L'implantation des constructions dans les terrains est souvent apparue comme un frein à l'acte de construire en exigeant l'application de marges de constructibilité exagérées par rapport à la pénurie de l'offre foncière.

Il est donc indispensable d'assouplir ces contraintes pour répondre, là encore, aux objectifs de production de logement nonobstant l'application des autres règles d'urbanisme.

C'est aussi une manière de lutter contre le gaspillage foncier en cherchant à optimiser la constructibilité au mieux de son développement là où elle est possible et dans les limites fixées par le règlement d'urbanisme du PLU.

Si la surface des terrains pour construire et les coefficients d'occupation des sols ont été supprimés par le législateur, il est cependant utile de privilégier une forme urbaine qui sera définie par une gestion en volumes et à partir de règles de hauteur, gabarit, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives selon les secteurs d'implantation.

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

D'une façon générale, la Ville incitera à une architecture créative afin d'être une source d'enrichissement dans la qualité du patrimoine.

Cette architecture sera notamment soucieuse d'une parfaite intégration par rapport aux bâtis existants afin de préserver une harmonie dans l'image urbaine.

Afin d'éviter leur disparition ou leur dénaturation, les constructions remarquables devront être répertoriées par la Ville avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France et protégées en accord avec leur propriétaire.

Un soin particulier sera donc opéré lors de l'examen des demandes de permis de construire et déclarations préalables de travaux pour vérifier la bonne insertion des projets dans l'environnement.

- **Pour ce qui concerne le logement et les activités**

⇒ ***Adapter la production de logements aux besoins de la population***

Le PLU est également la traduction d'une politique urbaine pour maintenir et développer une cohésion sociale entre les habitants. Les conditions de ce « bien vivre ensemble » sont donc rassemblées dans ce document d'urbanisme pour réussir le Garches de demain en associant le développement urbain à une politique de développement durable et de cohésion sociale.

Il s'agit d'offrir à la population les moyens d'accéder à une offre de logements diversifiée et adaptée à la mixité sociale. Une production de logements neufs, y compris sociaux, est donc un enjeu majeur du PLU.

Elle devra être de 114 logements neufs par an en moyenne pour faire face aux effets de desserrement des ménages et aux nouveaux arrivants ; cet objectif permettra de stabiliser la population à 18.500 habitants environ contre 18.118 en 2014 selon l'INSEE.

La lutte contre les logements insalubres inscrite dans le PLH fait également partie des objectifs du PLU pour offrir à la population des conditions d'habitabilité dignes et adaptées à leur besoin.

La ville se dotera de tous les moyens d'intervention et de programmation (emplacements réservés pour des projets d'équipements et de logements sociaux, droit de préemption urbain, bonifications réglementaires, …) pour parvenir à la réalisation de ses engagements.

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

La mixité sociale impose de faciliter l'insertion de projets de logements aidés dans les quartiers de la commune qui en sont les moins bien pourvus. Aucun secteur ne doit être exclu de cette démarche, y compris dans les zones pavillonnaires.

D'ailleurs, il existe déjà de petits collectifs diffus qui se mêlent parfaitement à cet environnement en respectant des conditions de hauteur et d'aspect bien intégrés dans le paysage des quartiers.

Pour y parvenir, la Ville encouragera des projets mixtes (accession et social) en développant une offre multiple (sociale, intermédiaire, libre) selon les objectifs du PLH de manière à privilégier les parcours résidentiels.

Là où les secteurs comprennent une forte proportion de logements sociaux, il faudra s'orienter vers la construction de logements intermédiaires sans toutefois dépasser le seuil de 30% de PLS selon la loi ; la mixité sociale s'appréciant toutefois à l'échelle de la commune et non opération par opération.

Cette approche globale du territoire, que le PLU souhaite définir, permettra d'aboutir à un projet urbain pertinent qui concourra à une mobilisation pour une offre diversifiée de logements.

⇒ ***Satisfaire les obligations légales en matière de création de logements sociaux***

La politique en matière de logements sociaux est décrite dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Cœur de Seine approuvé à l'époque où le taux de logements sociaux était fixé à 20 % du nombre de résidences principales.

Au 1er janvier 2013, le taux de logements sociaux à Garches est de 22,85 % représentant 1832 logements conventionnés selon l'article 55 de la loi SRU. La loi DUFLOT n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 a rehaussé le seuil de logements sociaux à 25 % d'ici à 2025.

La Ville doit donc faire face à un déficit de 172 logements sociaux.

L'État a communiqué à la commune un nouvel objectif de production de logements sociaux pour la période triennale 2014-2016 qui représente 58 logements à créer. Il est, par conséquent, indispensable de mobiliser dans ce PLU les outils nécessaires pour atteindre cet objectif.

C'est pourquoi, il est prévu d'envisager une règle qui fixera la création d'un minimum de 30% de logements aidés pour tout programme d'habitation réalisant plus de 800 m² de SDPH. Ce quota permettra d'associer les constructeurs à cet effort de solidarité et de cohésion sociale que la Ville souhaite voir figurer dans son PLU.

Au-delà de 2016, la révision future du PLH permettra de réajuster les besoins au vue des opérations qui auront été réalisées.

⇒ ***Encourager la mobilité en proposant des parcours résidentiels***

L'une des difficultés du logement social à Garches réside toutefois dans le manque de mobilité qui est de l'ordre de 5% du parc. Il est donc important de renforcer la typologie sur les 2 pièces et 3 pièces qui sont les plus réclamés par les demandeurs.

Les surloyers apparaissent peu dissuasifs pour inciter au départ des locataires lorsque leur situation financière leur permette de s'orienter vers d'autres formes de logement. C'est pourquoi, il est essentiel de proposer une offre diversifiée tout au long de la résidentialisation selon leur condition de ressources et l'évolution dans la composition des familles.

Des conventions entre la Ville et les bailleurs sociaux permettront de garantir des conditions d'échanges de logements.

Il est donc essentiel pour réussir ces parcours de disposer d'un patrimoine locatif et social multiple permettant de répondre à toutes les situations jusqu'à réussir in fine un relogement dans le secteur libre.

⇒ ***Mobiliser des moyens pour le logement des jeunes familles et des séniors***

Les jeunes actifs rencontrent plus que les autres des difficultés pour se loger. Les programmes en leur faveur seront donc encouragés pour les aider à se sédentariser.

La création de plusieurs logements dans une même habitation sera facilitée car elle contribue à augmenter l'offre. Elle participe aussi à la conservation et la modernisation des constructions anciennes en luttant contre leur disparition.

Les conditions d'accueil pour les séniors méritent d'être améliorées en leur proposant des logements associés à des services de proximité dans des résidences y compris à la location. Il appartiendra donc au PLU de prendre en considération cette problématique en facilitant tout projet qui aura pour ambition de proposer des solutions innovantes à l'habitat des séniors.

Il s'agit de répondre aux effets d'un vieillissement de la population qui est déjà visible dans la courbe démographique, même si la Ville a la volonté d'inverser cette tendance.

⇒ ***Intégrer les besoins des personnes handicapées***

Garches comprend de nombreuses personnes souffrant de handicaps, quelle qu'en soit la forme, en étant exposées plus que les autres aux difficultés notamment en matière d'habitat, de transport, d'insertion professionnelle.

Il est donc utile de réaffirmer la volonté de la Ville, dans le cadre du PLU, d'aider cette population à mieux vivre dans la commune.

Il s'agit de mobiliser les moyens en particulier dans tous les secteurs dans l'acte de construire en sensibilisant les opérateurs sur le besoin de créer des logements équipés pour les handicapés.

C'est aussi amplifier les mesures en cours dans la mise en accessibilité de l'espace public en coordination avec la Commission et le Pôle Handicap en mairie.

⇒ ***Adapter les besoins en stationnement aux utilisateurs***

Les exigences en matière de création de stationnement seront revues pour favoriser les déplacements doux et moins peser sur le coût des logements.

Il importe d'adapter les règles avec l'équipement en véhicules des ménages et en tenant compte de la desserte par les transports collectifs. En outre, les règles seront différentes entre les secteurs selon les types d'habitat.

La problématique d'une adaptation du stationnement, notamment par la création de parkings publics nouveaux, sera également prise en compte dans le PLU pour encourager les déplacements à pied dans les secteurs marchands.

Par conséquent, le PLU devra moduler les exigences en matière de stationnement selon les constructions, leur situation et le besoin des occupants.

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

La modernisation et l'adaptation des équipements, des activités et des commerces sont nécessaires pour répondre aux besoins de la population et pour conserver, à la commune, une offre adaptée à ses besoins. La création d'activités doit être permise dans tout Garches pour encourager le développement d'entreprises.

Le renforcement des zones de commerces, de services et d'équipements concerne principalement trois secteurs : la gare, le centre-ville, la Verboise. Il constitue pour chacun des pôles d'attractivité autour desquels s'organise une vie de quartier que la Ville souhaite développer.

L'effort se portera donc sur un développement d'un commerce de proximité qui permettra de répondre à un besoin local en étant facteur de liens sociaux et de dynamisme économique pour la Ville.

La création et l'extension des commerces seront facilitées en limitant les contraintes réglementaires pour les encourager à se développer, à se moderniser et à s'adapter aux exigences de leur clientèle.

La rénovation de la place Saint Louis, où se tient le marché forain deux fois par semaine, figurera parmi les projets prioritaires de la Ville car il s'agit d'un lieu majeur d'animations pour le commerce garchois.

Si le centre-ville occupe, à ce titre, une position stratégique, il est aussi essentiel de consolider les zones de commerces, de services et d'équipements dans les quartiers excentrés. Il s'agit de prévoir au PLU les moyens de moderniser ces environnements économiques et de services publics en leur permettant de se développer pour une meilleure offre à la population.

Ce PLU poursuivra la démarche déjà entreprise dans la restructuration de l'éco-îlot de l'Eglise en souhaitant reconstituer et compléter des équipements publics par une crèche, un jardin d'enfants, un parking public, un local de stockage, une salle municipale, un espace vert de quartier.

La redynamisation des zones de commerces s'inscrira dans des projets d'accompagnement qui verront la création de logements (Verboise, centre-ville) pour renforcer l'attractivité des sites.

⇒ ***Développer le Très Haut Débit partout dans la commune***

L'offre numérique fait partie des équipements urbains qui figurera dans le PLU.

La ville accélérera le raccordement du Très Haut Débit en intervenant auprès des opérateurs pour desservir le pavillonnaire, alors que l'offre est multiple dans l'habitat collectif.

⇒ ***Les espaces de sports et de loisirs***

L'existence d'un stade de football en plein cœur de ville comprenant à son pourtour des équipements sportifs (piscine, 2 gymnases, des salles de sport, des tennis, …) et un centre culturel avec 2 salles de cinéma et de spectacles, est une richesse pour la Ville.

Il est souhaitable de maintenir et de renforcer le positionnement de cet équipement de sports, de loisirs et de culture en le rendant plus visible et accessible à tous. Il convient de profiter de sa situation en centre-ville pour en faire un espace communal mieux intégré dans l'urbanisme existant et en lien avec les quartiers qui l'entourent.

Le Domaine municipal des 4 Vents est un autre lieu au Nord-Ouest de la Commune le long de la rue du 19 Janvier disposant de grandes surfaces vertes qui mérite d'être conservé en l'état pour le besoin des générations futures.

- **Pour ce qui concerne l'environnement et le développement durable**

⇒ ***Créer une concertation-participative tout au long des projets***

Il est essentiel dans ce PLU de positionner le développement durable comme une nouvelle démarche écologique qui verra la mise en œuvre d'une gouvernance visant à associer tous les acteurs dès le début des études pour leur permettre d'agir et d'influer efficacement sur l'élaboration des projets.

C'est dans cet esprit de dialogue avec la population, les associations, les constructeurs que la ville souhaite mener le débat sur toutes les opérations importantes pour la commune.

C'est par l'échange, la critique éventuelle que les projets seront élaborés, enrichis en prévoyant dans ce PLU les conditions de leur réussite.

⇒ ***Développer la biodiversité comme une composante du patrimoine local***

L'étude effectuée sur la biodiversité dans la commune a mis en évidence la sensibilité des milieux. Elle est abondante. Elle constitue une richesse à protéger et à développer dans un environnement où se mêlent le bâti et le non bâti en donnant une dimension nouvelle à la protection de l'environnement.

Il s'agira d'être exigeant auprès des concepteurs de projets pour limiter l'empreinte écologique des futures constructions et dans le traitement des abords.

Il est aussi essentiel de lutter contre l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols en développant des zones plantées même reconstituées pour donner une plus large place au développement d'une biodiversité multiple.

La diversité des écosystèmes et des espèces qui la compose est, dès lors, intégrée au PLU comme une composante du patrimoine naturel de la commune à valoriser dans le temps.

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

Réglementairement, il s'agira de définir la surface à traiter en espaces verts dans les opérations de constructions en imposant un pourcentage à prendre en compte.

La création de zones plantées devra ainsi permettre de favoriser une biodiversité en proposant des espèces locales. Le PLU veillera à créer et développer un environnement qui permettra aux espèces répertoriées de poursuivre leur évolution.

L'objectif est de favoriser une nature de proximité avec des espaces de verdure et des espèces sauvages dans les quartiers pour parvenir à créer une chaine écologique entre les zones urbaines et la périphérie de la commune avec ses grands espaces de verdure.

En outre, les espaces verts temporisent les canicules, participent à l'absorption des gaz à effet de serre, aident à la dépollution de l'eau et stabilisent les sols. Ils constituent des espaces récréatifs qui encouragent le lien social. Pour toutes ces raisons, ces espaces méritent de figurer à part entière dans l'aménagement de la cité.

⇒ ***Préserver les équilibres naturels dans l'acte de construire***

Il importe d'obtenir un ralentissement de l'artificialisation des sols en réclamant la reconstitution de surfaces plantées dans les opérations de construction pour maintenir et développer une biodiversité.

La gestion de l'eau (mares, sources, noues, ...) est un élément important dans la préservation des ressources. Plus encore, l'eau participe à la structuration de paysage qui profite à Garches d'un drainage naturel par la topographie des terrains. Il est donc important de parvenir à une plus grande perméabilité des sols.

Cette association entre écologie urbaine et ville durable se traduit également dans la réalisation d'espaces verts de proximité, par la création de jardins en pied d'immeubles, de squares, de corridors écologiques qui seront développés dans ce PLU.

⇒ ***Prendre en compte les principes du développement durable dans les projets***

Les lois du Grenelle de l'Environnement s'appliquent dans l'élaboration du PLU. En plus du respect des normes, il s'agit d'encourager le recours à des nouvelles méthodes constructives et architecturales qui visent à moins consommer d'énergie.

L'objectif dans ce PLU, en matière de développement durable, est de rendre l'acte de construire le moins impactant en réduisant autant que possible son empreinte écologique. Cette démarche de qualité doit être adaptée à chaque projet neuf, notamment dans la création d'éco-quartier, en disposant d'un cadre opérationnel et réglementaire favorable à cette évolution écologique du bâti.

Le PLU se voudra donc ambitieux sur les résultats à atteindre en matière d'économie d'énergie dans les constructions qu'il faudra considérer comme une contrainte de programme par les opérateurs. Le recours à des techniques innovantes et économes en énergie sera encouragé.

L'Agenda 21 pour Garches définit déjà un ensemble de mesures contribuant à une sobriété énergétique dans les constructions.

Le PLU doit reprendre notamment, à son compte, le renforcement des isolations, la réalisation d'écoconstruction, l'optimisation dans la gestion de l'eau et des déchets, la création de parkings vélos en rez-de-chaussée, la récupération des eaux de pluie, le développement du mix-énergétique.

⇒ ***Protéger les espaces naturels***

La zone N qui existe au POS couvre exclusivement le parc départemental Casimir Davaine de 3 ha 50 environ situé à l'ouest de la Commune.

D'autres grands espaces verts publics et privés existent à Garches mais ils ont été intégrés dans un zonage correspond à l'activité dominante du secteur : zone à vocation de santé, habitat collectif, …

Il s'agit pourtant de terrains déjà couverts d'une servitude d'espace boisé classé (talus boisé de l'hôpital, clinique du château, ancienne LIO à la Verboise, partie du golf, …) qui, de ce fait, sont inconstructibles.

Face à une double volonté de protéger l'environnement et de conserver l'espace, le PLU s'attachera à revoir la classification de ces emprises pour mieux les préserver sur le long terme en affirmant leur caractère naturel dans le document d'urbanisme. Il prendra ainsi en compte le principe des trames vertes définies dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

⇒ ***Lutter contre les pollutions et les nuisances***

La lutte contre les nuisances notamment le bruit (aéronef, routier, ferré, …) et les pollutions de toutes sortes est une composante du PLU dans la protection de l'environnement local. Elle sera intégrée dans les mesures réglementaires à mettre en œuvre pour éviter tous excès préjudiciables aux sites et aux populations.

- **Pour ce qui concerne les transports et la mobilité**

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

Le développement des circulations douces et des transports alternatifs à la voiture fait partie intégrante de ce projet de ville. Il est, en effet, essentiel d'amplifier l'intermodalité entre les différents modes de transport.

L'objectif est d'éviter la prégnance du tout-voiture qui est source de pollution, d'encombrement et d'insécurité même si des moyens sont mis en œuvre pour limiter les vitesses et privilégier le trafic piétonnier.

A ce titre, le piéton doit devenir prioritaire sur le trafic ce qui nécessite de poursuivre l'adaptation et la mise en accessibilité de l'espace public dans ses déplacements dans la ville.

La coexistence de plusieurs modes de déplacement est donc un bon moyen de parvenir à un changement des pratiques. La création de points de convergence entre la marche à pied, les bus, le pédibus, le covoiturage, autolib' et le vélo va dans ce sens.

La réalisation d'un maillage verra la mise en valeur des sentes et passages afin d'encourager leur usage et rapprocher la population dans les quartiers.

La réalisation de parkings de proximité ou centraux incitera à abandonner son véhicule en limitant la circulation automobile et le stationnement notamment à l'intérieur des pôles d'attractivité qui connaissent la plus forte affluence.

⇒ ***Développer l'intermodalité entre les différents modes de transport***

L'organisation du stationnement sera revue et orientée vers l'abandon progressif de la voiture sur les secteurs à fort trafic piétonnier. La construction de nouveaux parkings dans les zones denses (centre, gare, Verboise, …) contribuera à privilégier les déplacements à pied.

Le désenclavement des quartiers éloignés du centre-ville devra être poursuivi par une offre de transports collectifs adaptée aux besoins.

Le système autolib' sera mis en place dans les points stratégiques de la commune et dans une démarche intercommunale pour créer une offre de transports propres et diversifiée sur des distances moyennes.

Le réseau bus urbain sera renforcé en fréquence et en amplitude sur les lignes à forte fréquentation de voyageurs en agissant dans le partenariat qui associe les collectivités locales, le STIF et les Transporteurs.

Le souhait de la ville est également de parvenir à la création d'une liaison rapide entre la gare de Garches et les stations Tramway et métro au Pont de Saint-Cloud en développant une offre de transports multimodale. Il convient de se préparer à l'arrivée de la gare du Grand Paris prévue à Saint-Cloud.

⇒ ***Privilégier les déplacements doux dans la commune***

D'une façon générale, l'objectif est de limiter les impacts d'un projet neuf de construction notamment sur les transports en privilégiant les déplacements collectifs ou propres (piétons, vélos) en évitant d'avoir recours systématiquement à la voiture.

Il est donc utile de prévoir des actions favorables aux modes de déplacement doux et bus en associant urbanisme et déplacements dans les enjeux du PLU. Le partage des voies piétons/vélos/véhicules trouve, par conséquent, toute sa place dans le plan.

Les forts dénivelés liés à la topographie de Garches sont toutefois un frein à l'usage du vélo même si la volonté de la Ville est d'encourager le recours à ce moyen de transport propre en retenant le vélo électrique. Des itinéraires recommandés au vélo seront donc définis dans la commune et dans des liaisons intercommunales pour des déplacements quotidiens et de loisirs.

Le développement d'espaces de rencontres et de liaisons piétonnes inter-quartiers, la création de stations autolib', l'augmentation de l'offre de transports bus, l'usage du vélo contribueront à une réduction des nuisances et pollutions en améliorant la qualité de l'air.

C'est aussi prendre en compte les orientations du plan climat à l'échelle de la région Ile-de-France.

7.1.3 – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le projet de ville se décline en 7 grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et de développement durable :

- **RENFORCER** l'identité urbaine de Garches en préservant son cadre de vie,
- **PROTÉGER** son environnement et ses paysages en valorisant le patrimoine bâti et naturel,
- **DÉVELOPPER** un habitat diversifié tout en renforçant les pôles d'attractivité et d'activités,
- **LIMITER** l'empreinte écologique des constructions en préservant la biodiversité,
- **CRÉER ET SOUTENIR** des modes de déplacement alternatifs à la voiture,
- **SIMPLIFIER** l'acte de construire par des règles d'urbanisme pertinentes et efficaces,
- **PRÉPARER** l'intégration du PLU dans l'agglomération de Paris-Métropole.

7.1.4 – LES CHOIX SUR LES OAP

Compte tenu de ce qui précède, les OAP ciblent les entrées de ville, les centralités et les pôles de quartier (voir page 4 sur les OAP).

PRÉVISION SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE SUR 9 ANS

1 : Court terme : < 3 ans 2 : Moyen terme : < 6 ans 3 : Long terme : < 9 ans

Adresses	Logements sociaux	Logements libres	Total	Prévisionnels		
				1	2	3
Rue de Buzenval site Debat	27	120	147	X		
Maison d'Accueil Spécialisée Hôpital Raymond Poincaré	30	/	30	X		
Ilot de la Poste place de la Poste	8	18	26	X		
Ilot de l'Eglise rue de l'Eglise	30	65	95	X		
Ilot de la Verboise – 3.700 m² rue des 4 Vents	18	42	60	X		
Site Debat rue de Buzenval	44	66	110	X		
Grande Rue Terrain privé	3	9	12	X		
Résidence Mermoz avenue Lyautey	18	/	18	X		
Emprises publiques	55	/	55		X	
Ilot Rochebrune rue du Colonel de Rochebrune	30	70	100		X	
Ancienne gendarmerie rue des Suisses	24	0	24		X	
Hôpital Raymond Poincaré bd Raymond Poincaré	(1)	(1)	(1)			X
Ilot Porte Jaune bd Général de Gaulle/Porte Jaune	21	49	70			X
Rue de Buzenval secteur diffus	15	35	50			X
Rue des Gaudonnes Golf de Saint-Cloud	15	/	15	X		
Grande Rue terrain privé	21	49	70		X	
Angle Jockeys/Buzenval	21	30	51		X	
Ilot de l'Abreuvoir Abreuvoir/Maréchal Leclerc	21	49	70			X
Rue du 19 Janvier 2 parcelles du Service des Eaux	2x4	2x4	2x8	X		
Secteur diffus constructions pavillonnaires	1	9	10			X
TOTAL	**410**	**619**	**1.029**	**529**	**300**	**200**

(1) La production en logements sur la zone mutable dans l'actuel hôpital R. Poincaré sera fonction des transformations liées à la restructuration des besoins hospitaliers.

Ce tableau est un prévisionnel qui ne tient pas compte des aléas susceptibles d'intervenir dans le report ou l'abandon des projets. Il a pour seul intérêt de montrer des potentialités foncières par rapport au PLU qui définit le cadre des interventions.

PRÉVISION SUR LES MÈTRES CARRÉS A CONSTRUIRE SUR 9 ANS

Désignation des sites	Surface foncière mobilisée	SDHO* existante	SDHO susceptible de construire	Écarts dans les SDHO		
				1	2	3
Rue de Buzenval	Travaux en cours					
MAS Hôpital	Travaux en cours					
Ilot de la Poste	1.230	351	1.200	849		
Ilot de l'Eglise	3.150	2.655	4.300	1.645		
Ilot de la Verboise	4.000		3.200	3.200		
Lot R2 à Debat		4.821	4.500	- 321		
Grande Rue n° 215	305	230	500	270		
Résidence Mermoz	1.350		1.100	1.100		
Ilot Rochebrune	6.677	7.000	5.500		- 1.500	
Ancienne gendarmerie						
Hôpital Poincaré (1)						
Ilot Porte Jaune	3.212	1.400	4.500			3.100
Rue de Buzenval	2.100	530	3.000			2.470
Rue de Gaudonnes	1.500		600	600		
Emprises publiques	4.000		3.200		3.200	
Angle rues des Jockeys/Buzenval	1.500	200	800	600		
Grande Rue n° 221	982	500	4.500		4.000	
Ilot de l'Abreuvoir	2.100	2.000	4.500		1.250	1.250
19 Janvier n° 85 et Athime Rué	1.580		1.000	1.000		
Secteur diffus	2.000		1.500	500	500	500
Total	**35.686**	**19.687**	**43.900**	**9.443**	**7.450**	**7.320**
			Par an en moyenne			
			Soit	**24.213 m² sur 9 ans**		

* SDHO : surface de plancher développé hors œuvre

Résumé

Ce projet de ville est donc une conjugaison entre un besoin de modernité et une volonté de consolider une qualité de vie dans la perspective annoncée d'une intégration de la commune dans l'agglomération Paris-Métropole.

Il se veut à la fois participatif, volontaire et protecteur par les effets qu'il entend produire pour répondre aux besoins en logements, équipements, services et transports aux habitants.

Il est aussi garant d'un environnement préservé par la mise en œuvre de mesures fortes pour conserver un patrimoine remarquable qui participe à l'identité urbaine du territoire.

Toutes les raisons sont donc réunies pour donner à ce projet de ville à la fois une portée locale dans la définition du PLU mais aussi une dimension supra-communale dans l'évolution d'un urbanisme à une échelle plus vaste que la commune dans une vision intercommunale et métropolitaine.

7.2 – EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

7.2.1 – Le zonage du PLU et les évolutions par rapport au POS

Le zonage retenu pour le PLU traduit une adaptation de l'urbanisme selon les caractéristiques de la commune et plus précisément par rapport aux paysages et à l'environnement des quartiers.

L'objectif est de faire figurer un zonage qui représente le cadre bâti dominant et son évolution en tenant compte de la vocation particulière de certains sites.

La délimitation des zones du PLU de Garches respecte, bien entendu, les orientations du PADD en tenant compte des enjeux et des orientations retenues en matières d'habitat, d'environnement, de déplacements et d'activités.

Le zonage du PLU s'est donc attaché à refléter les spécificités locales existantes et en projets traduisant la commune. Sont également intégrés les principes d'un développement durable en permettant aux constructeurs d'évoluer en limitant leur impact écologique et en préservant les espèces naturelles et les continuités biotopes, facteurs de biodiversité.

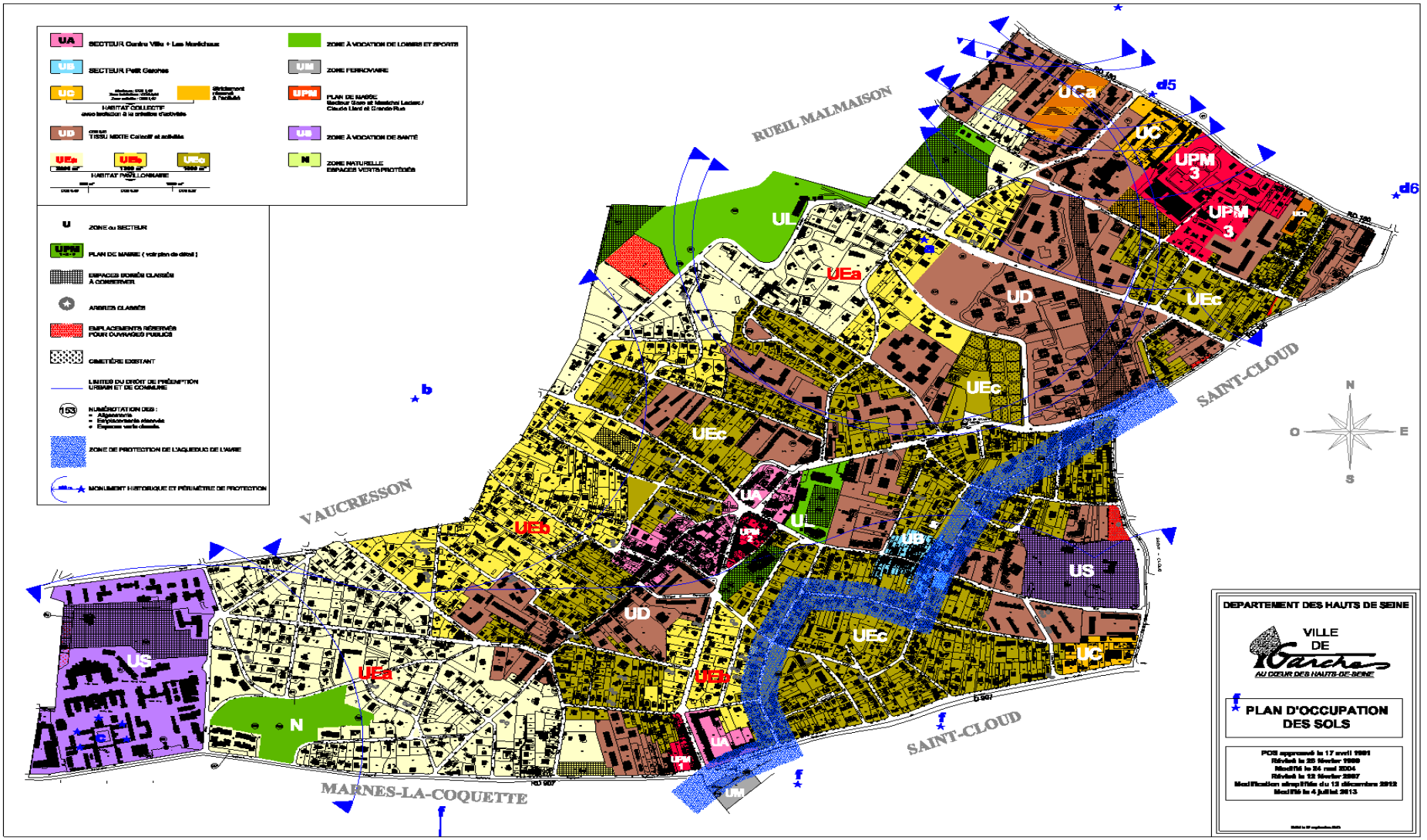
Ainsi, 5 zones ont été délimitées :

4 zones « U » déterminent les formes urbaines après une analyse des typologies et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA – UC – UE – UL.

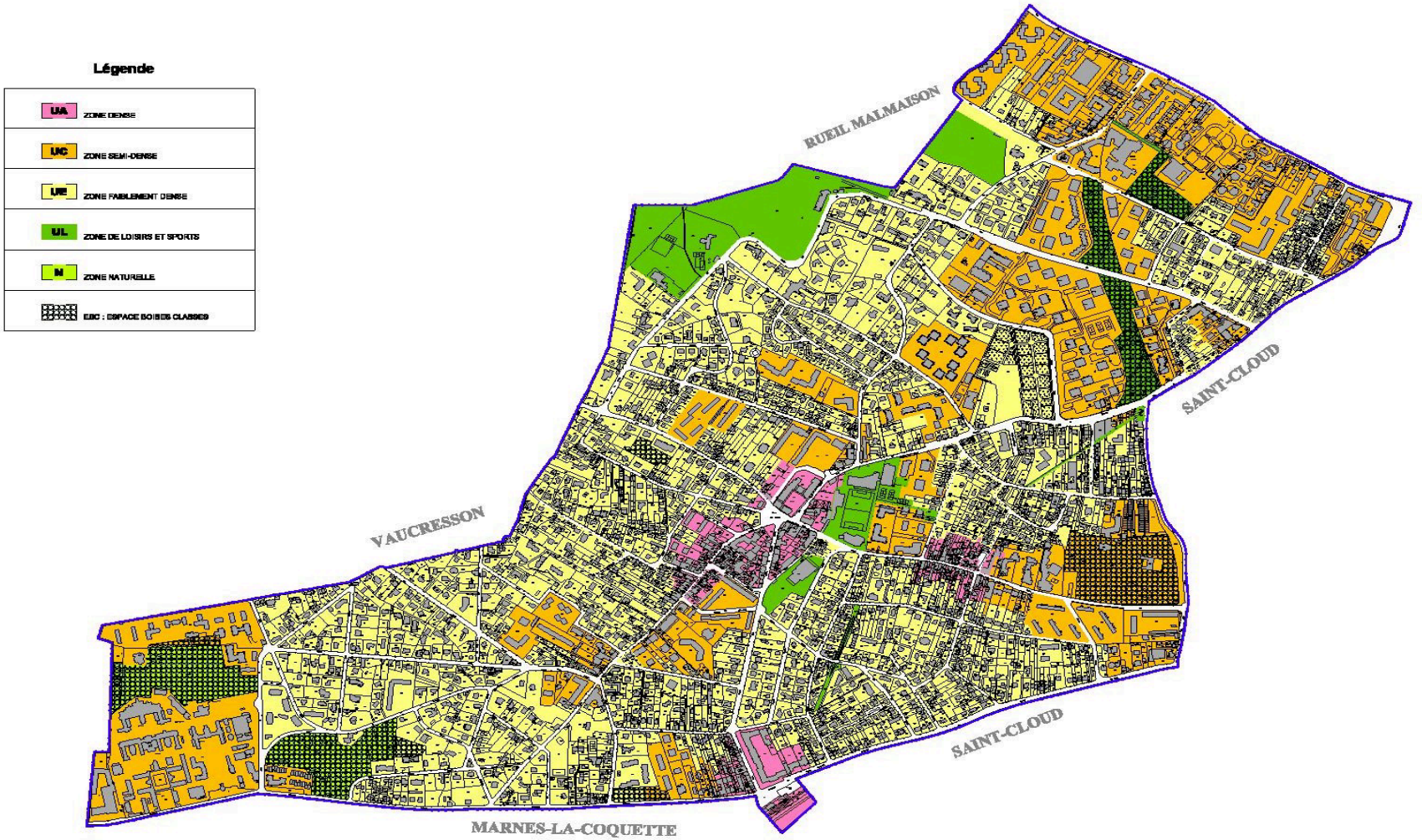
1 zone « N » tient compte de la vocation spécifique d'un secteur non constructible et sensible.

Zones	Situation géographique	Définition de la zone au PLU	Correspondance avec le POS
UA	Secteurs du centre-ville et de la gare	Constructions denses	UA, UB, UPM 1 et 2, UM
UC	Secteurs d'habitat collectif et d'activités principalement au Nord et Nord-Est de la commune	Constructions semi-denses	UC, UD, UMP 3 et US
UE	Secteurs pavillonnaires à l'Est, à l'Ouest et sur le plateau	Constructions faiblement denses	UE
UL	Stade Léo Lagrange, Golf, 4 Vents,	Zones de loisirs	UL
N	Talus boisé de l'hôpital, Parc Davaine, coulée verte à la Verboise, corridor de l'Avre	Espaces naturels	N

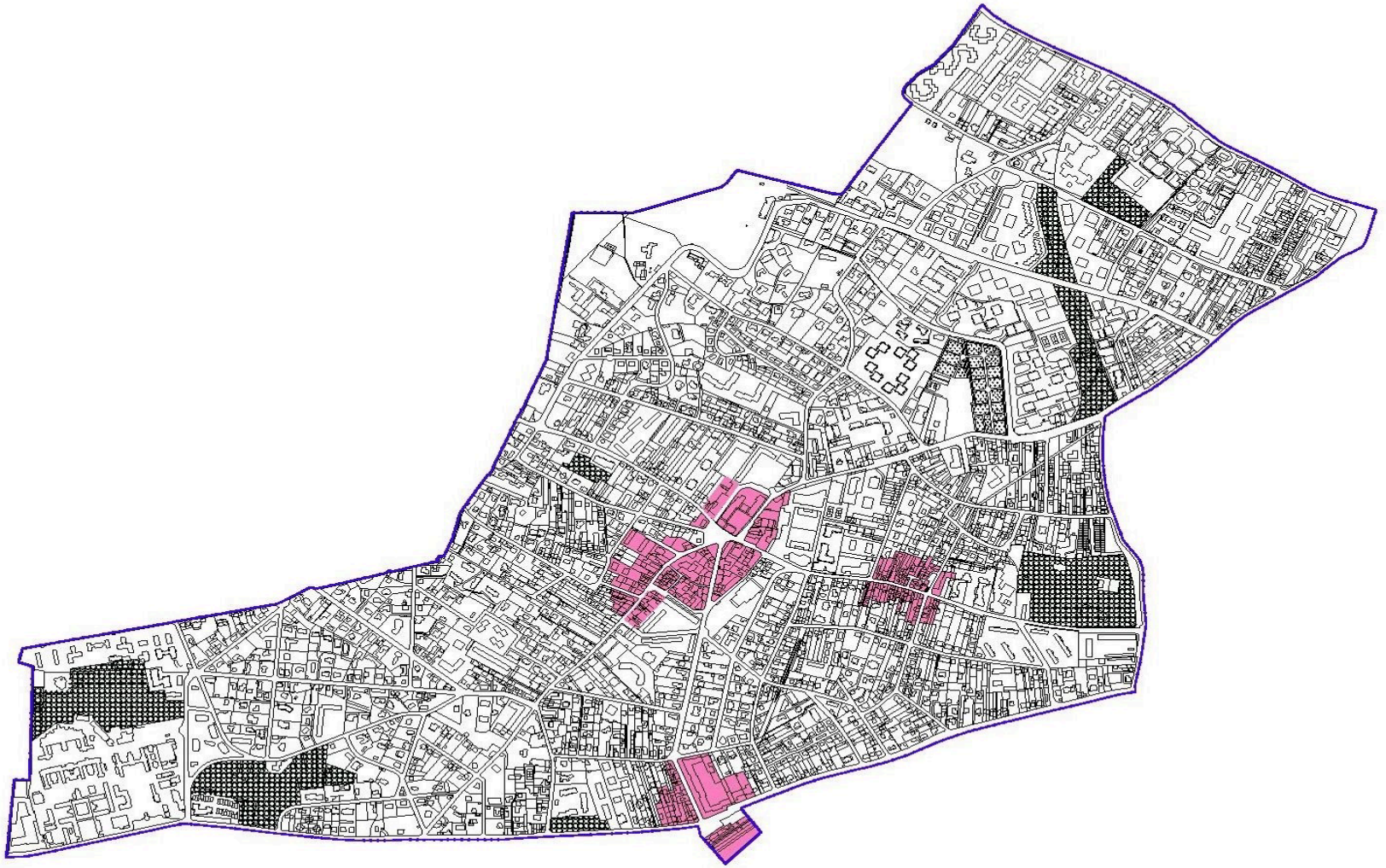
Le zonage du POS



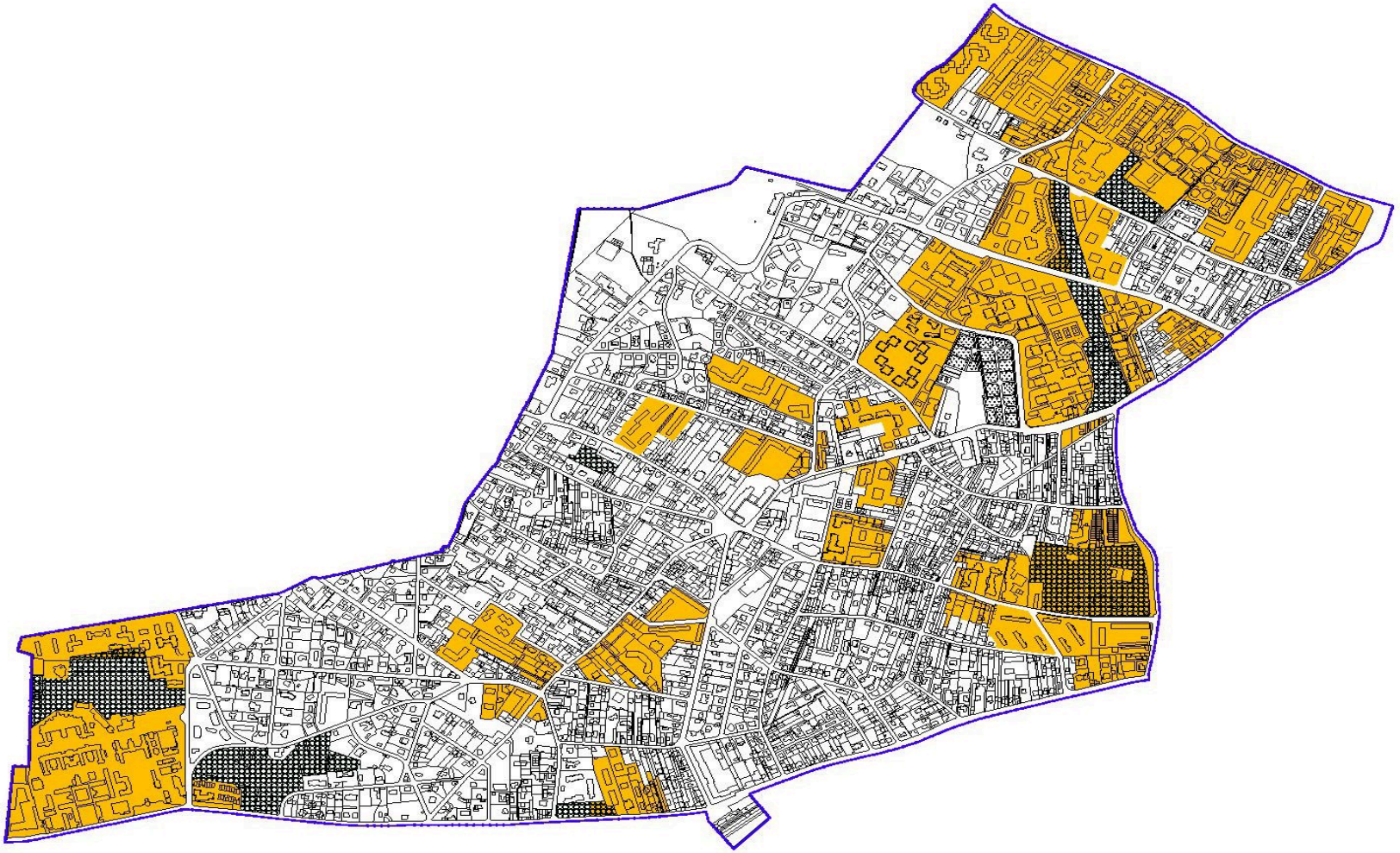
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE



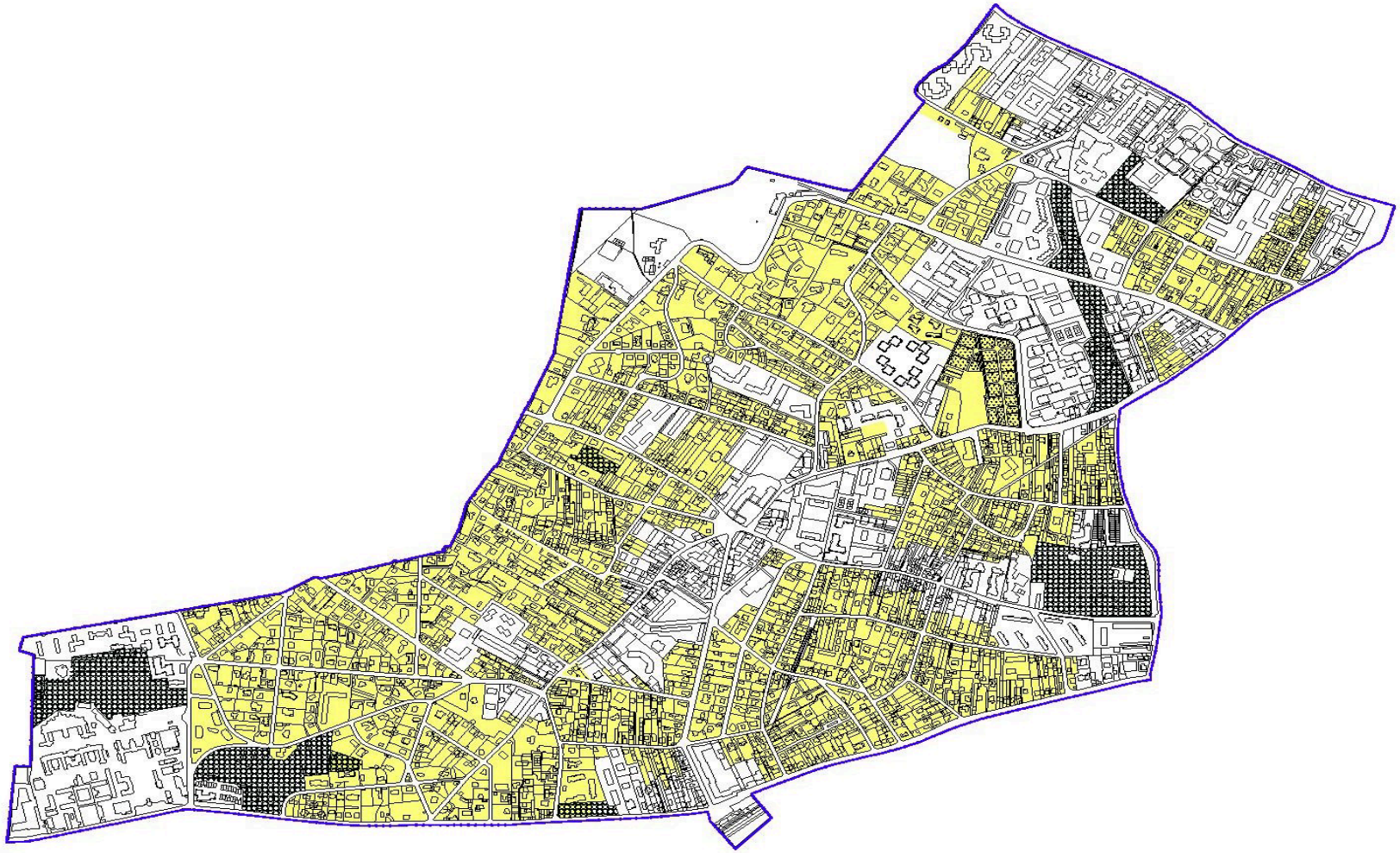
PLAN LOCAL D'URBANISME - EMPRISE DE LA ZONE UA



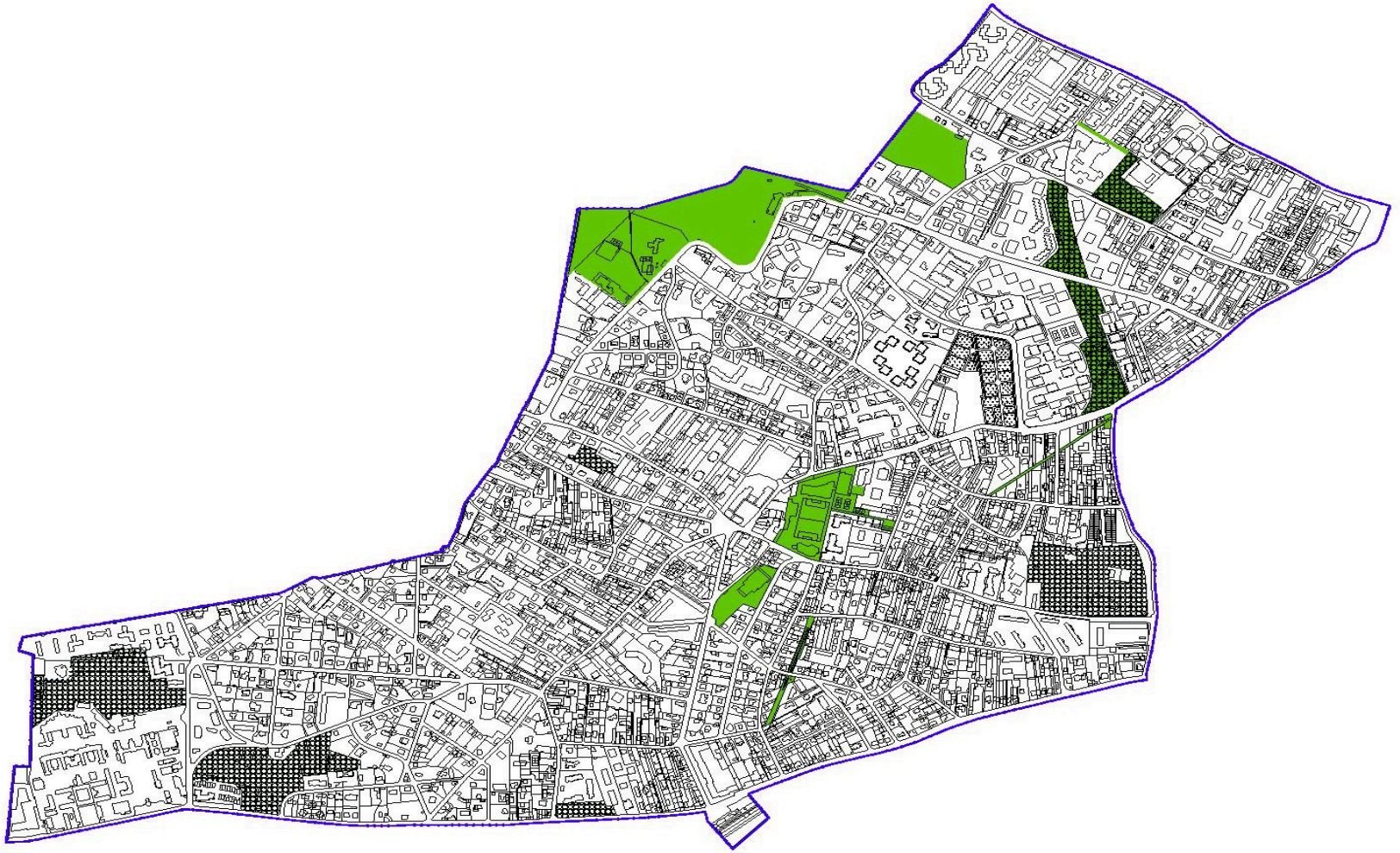
PLAN LOCAL D'URBANISME - EMPRISE DE LA ZONE UC



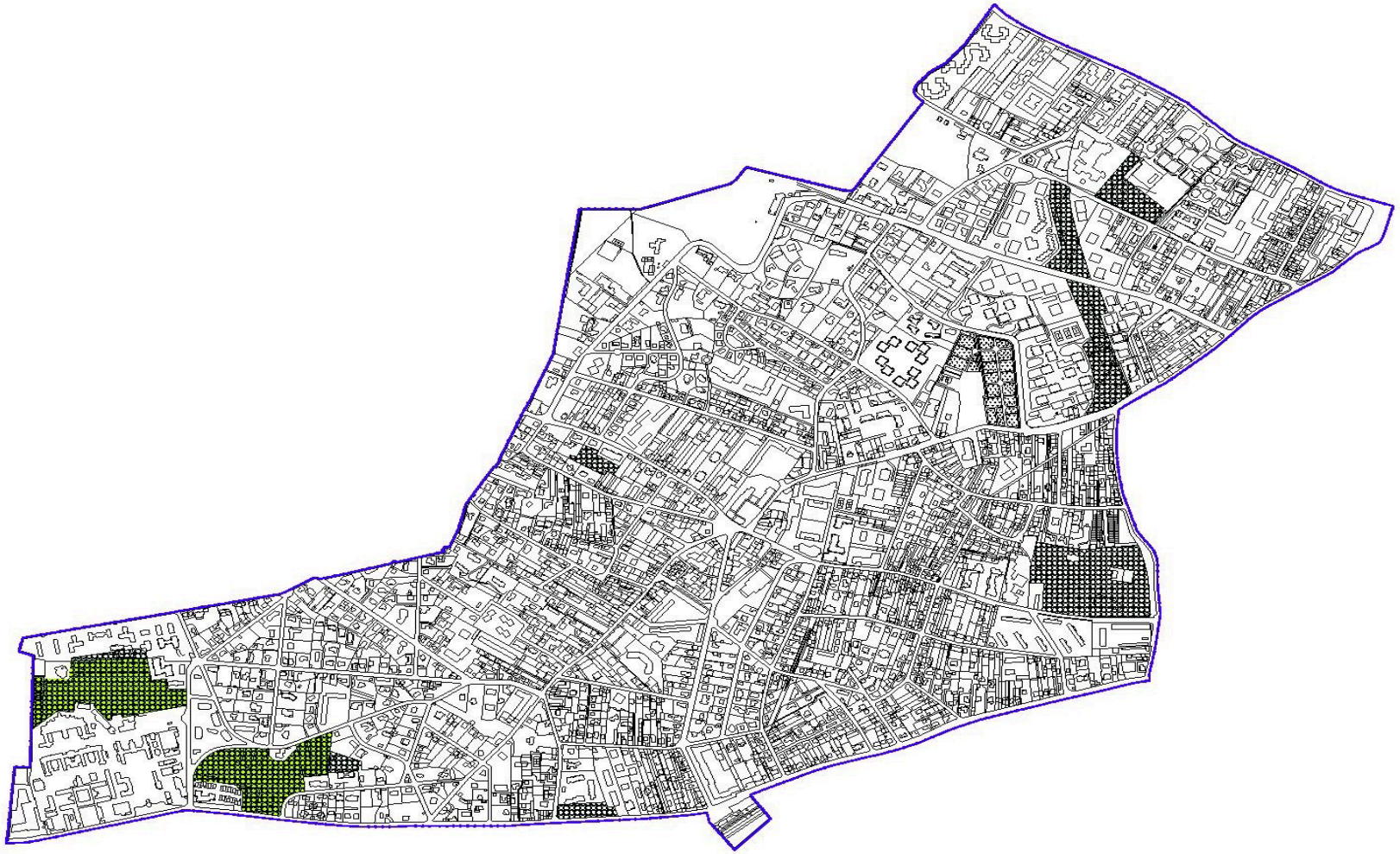
PLAN LOCAL D'URBANISME - EMPRISE DE LA ZONE UE



PLAN LOCAL D'URBANISME - EMPRISE DE LA ZONE UL



PLAN LOCAL D'URBANISME - EMPRISE DE LA ZONE N



Comparatifs des superficies des zones :

Secteurs	POS	Surfaces exprimées		PLU	Surfaces exprimées		Variations POS/PLU
		En ha	En %		En ha	En %	
Dense	UA	6,60 ha	2,43 %	UA	/	/	
	UB	1,60 ha	0,62 %		/	/	
	UPM1 et 2	1,42 ha	0,5 %		/	/	
	UM	0,70 ha	0,3 %		/	/	
	TOTAL	**10,32 ha**	**3,83 %**		**11,815 ha**	**4,39 %**	**+ 1,495**
Semi-dense	UC	6,27 ha	2,33 %	UC	/	/	
	UD	54,86 ha	20,39 %		/	/	
	UPM3	6,65 ha	2,47 %		/	/	
	US	18,50 ha	6,88 %		/	/	
	TOTAL	**86,28 ha**	**32,07 %**		**73,012 ha**	**27,15 %**	**- 13,268**
Faiblement dense	**UE**	**155,18 ha**	**57,69 %**	**UE**	**162,253 ha**	**60,31 %**	**+ 7,073**
Loisirs	**UL**	**10,89 ha**	**4,05 %**	**UL**	**15,752 ha**	**5,85 %**	**+ 4,862**
Naturel	**N**	**6,33 ha**	**2,36 %**	**N**	**6,168 ha**	**2,30 %**	**- 0,162**
TOTAL	**/**	**269 ha**	**100 %**	**TOTAL**	**269 ha**	**100 %**	

Nota : La superficie des zones, dans le cadre du POS à l'époque, était issue de la révision du 12 février 2007, d'une modification simplifiée du 12 décembre 2012 et d'une modification simple du 4 juillet 2013.

Les capacités d'évolution des zones urbaines selon leur classement au PLU

Les possibilités de construction à Garches se déclinent en 4 zones urbaines qui méritent d'être détaillées par rapport à leur possibilité d'évolution notamment par référence au POS qui a précédé dans l'organisation de la commune.

Le secteur dense couvre les quartiers de la gare, du centre et du Petit-Garches. La rénovation du quartier de la gare au cours des années 1990-2000 a permis de moderniser un bâti ancien. Il reste toutefois quelques opportunités dans le rehaussement d'immeubles qui présentent des dents creuses mais le parcellaire est étroit. Dans le Petit-Garches, les travaux entrepris par les particuliers ont permis d'améliorer grandement l'image du quartier « villageois » qui a su préserver son identité. L'essentiel des opérations se situe, par conséquent, dans le centre-ville qui offre encore des opportunités pour agir sur un bâti obsolète en disposant de foncier. Il mérite une meilleure exploitation par des constructions modernes. La zone UA a légèrement progressé (+ 1 ha 495) par rapport au POS en tenant compte toutefois de l'environnement existant. Les hauteurs des constructions neuves varient selon le quartier concerné pour préserver une unité urbaine entre neuf et ancien.

Le secteur moyennement dense concerne les zones d'habitat et d'activités collectifs diffus. Sa surface a diminué par rapport au POS (- 13 ha 268) pour mieux correspondre à l'usage des sols ce qui n'affecte pas les possibilités de construction dans les espaces mutables. La zone UC couvre 27 % du territoire et présente des capacités d'évolution intéressantes. C'est là que se situe les principales opérations d'envergure décrites dans les OAP. Les possibilités d'évolution ont donc été clairement définies afin de guider au mieux les opérateurs. La Ville sera nécessairement vigilante sur les projets à venir dans ces secteurs compte tenu de leur effet sur les quartiers : Rochebrune, Debat R2, Verboise, Hôpital, …

Le secteur faiblement dense qui concerne principalement le tissu pavillonnaire ne devrait pas subir de transformations majeures dans le cadre du PLU. Il faut toutefois s'attendre à des divisions foncières et à la multiplication de petites parcelles puisque les contraintes en matière de surface et de COS ont été supprimées. L'impact devrait toutefois rester modéré car un morcellement exige de prévoir des voies de désenclavement et des accès qui se compliquent lorsqu'il s'agit de construire dans les fonds de parcelles. Les mesures d'éloignement par rapport aux limites permettront d'éviter des excès sur une densification dans les intérieurs d'îlots qu'il est intéressant de préserver le plus possible en verdure pour un meilleur équilibre entre zones bâties et non bâties.

Le secteur de loisirs et de sports progresse fortement (+ 4 ha 862) afin de mieux correspondre à l'utilisation des sols. La coulée verte à la Verboise, la bande verte de l'Aqueduc de l'Avre, la liaison inter-

quartier de la rue de la Rangée, l'espace de loisirs à Debat sont dorénavant classés en zone UL comme le Domaine des 4 Vents, le Golf, …

Comparatif entre zones U et N :

- Zones « U » : zones urbanisées
- Zones « N » : zones naturelles

	Zones U		Zones N	
	Ha	%	Ha	%
POS	262,67 ha	97,64 %	6,33 ha	2,36 %
PLU	262,83 ha	97,7 %	6,17 ha	2,30 %

Le faible écart entre le POS et le PLU tient à la précision du calcul informatique grâce à la numérisation de la carte du PLU.

7.2.2 – LES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLU

- **Pour ce qui concerne le zonage en zone U**

- Les zones « U » sont réputées constructibles car urbanisées en étant dotées des équipements, réseaux et voiries publiques.

- **La zone UA**

  La zone UA continue de couvrir le centre-ville et le quartier de la gare. Dans la même logique que le POS qui distinguait trois zones en secteurs denses : UA pour le centre-ville et la gare, UB pour le quartier du Petit-Garches et UPM pour les secteurs de plan masse, leur regroupement en une zone unique UA permet d'obtenir une meilleure cohérence urbaine car les caractéristiques principales du bâti sont identiques.

  Les constructions sont réalisées en ordre continu à l'alignement des voies dans un parcellaire étroit, peu profond et fortement imbriqué l'un dans l'autre.

  La seule variante concerne la hauteur des immeubles entre les quartiers du centre-ville, de la gare et du Petit-Garches. Cette caractéristique sera prise en compte dans l'article 10 du règlement. Les secteurs de plan masse sont intégrés dans la nouvelle zone UA en ayant été réalisés dans le cadre du POS.

  La couverture de la nouvelle zone UA recomposée dans le PLU suit les limites antérieures des 3 secteurs qui la composent dorénavant en constituant, pour le centre-ville et la gare, des pôles majeurs d'attractivité et de développement. Le Petit-Garches est rattaché à ce secteur par la forme de son tissu urbain, sa forte densité et sa proximité par rapport au centre-ville.

  La zone UA a donc pour principal caractéristique de traduire une mixité de fonctions : logements, commerces, artisanat, équipements publics, transports collectifs en faisant de ces quartiers un environnement à fort potentiel de renouvellement.

  Ce zonage permet d'accompagner les éventuelles mutations en préservant l'esprit « village » qui identifie ces secteurs centraux en soutenant le commerce et l'attractivité de ces lieux de convivialité, d'animation et d'échanges à consolider comme cœur de ville.

  Il comprend également l'ancienne zone UM qui couvrait la parcelle dépendante de la gare SNCF de l'autre côté des voies ferrées en étant d'une petite surface.

  La zone UA du PLU renforce cette centralité dans la mixité des fonctions urbaines.

- **La zone UC**

  La zone UC est une nouvelle zone d'habitat et d'activités. Elle regroupe les anciennes zones UC, UD, UPM3 et US qui correspondaient à des constructions semi-denses édifiées en ordre discontinu dans des grandes propriétés.

L'ancienne zone UC avait la particularité de disposer d'un coefficient d'occupation des sols à cliquet en faveur de la création de surfaces d'activités proportionnellement à la surface consacrée à l'habitation. La suppression des COS dans la loi ALUR rend cette mesure inopérable.

La zone de plan masse UPM3 couvrait le secteur à aménager dans l'ancien site Debat. Les travaux ont été réalisés ce qui ne justifie plus son maintien au PLU. Elle est donc intégrée dans la zone UC couvrant les abords et reflétant l'urbanisme mis en œuvre dans le quartier.

La zone UD couvrait les grandes résidences existantes tels que le Domaine de la Verboise, la résidence Les Châtaigniers, … Les besoins de rénovation et de restructuration de ce tissu collectif quelque peu ancien méritent d'intégrer ce secteur dans la zone UC du PLU car le bâti reflète une servitude s'agissant pour l'essentiel de collectifs.

La zone US avait été créée pour représenter les espaces de santé (hôpital Raymond Poincaré et Clinique du Château) mais la mixité des fonctions et une polyvalence dans l'utilisation des sols ne permettent plus d'isoler ces territoires par rapport au cadre environnant. Il s'agit également d'intégrer de possibles évolutions dans ces secteurs vers de l'habitat et de l'activité.

La zone UC du PLU correspond, par conséquent, à un urbanisme semi-dense qui reflète les espaces consacrés aux immeubles. Elle se voit légèrement agrandie par rapport à la représentation antérieure au POS pour prendre en compte les besoins en création de logements neufs.

- **La zone UE**

La zone UE est faiblement dense et vise à maintenir les caractéristiques de constructions majoritairement pavillonnaires où se mêlent quelques collectifs et des activités. La forme urbaine est en ordre discontinu dans un cadre paysager.

Cette zone offre également des capacités d'évolution par une reconversion de l'existant qui doit être mise à profit dans la production de logements tout en conservant l'architecture d'un bâti ancien. Le cadre paysager doit également s'en trouver renforcé.

- **La zone UL**

La zone UL est une zone d'intérêt général qui regroupe les espaces spécifiques que constituent les terrains de loisirs et de sports. Elle constitue également des zones de biodiversité en limitant leur évolution aux seuls besoins liés au développement de la zone (domaine des 4 Vents, Golf de Saint-Cloud, Stade Léo Lagrange, …). Cette zone est en forte progression par rapport aux POS en couvrant dorénavant 5,85 % du territoire contre 4,05 % antérieurement.

Elle s'élargit au profit des zones vertes, couvrant des espaces sensibles en intégrant dorénavant la coulée verte dans le domaine privé de la Verboise mais aussi les emprises de l'Aqueduc de l'Avre. Ces espaces sont protégés en faisant partie intégrante de la trame verte dans la commune.

- **La zone N**

Elle autorise la réalisation de construction d'une manière limitée par le besoin des activités qui s'y déroulent. Les zones « N » sont réputées inconstructibles car non équipées en étant destinées à être conservées en l'état naturel (Parc Casimir Davaine, talus boisé de l'hôpital, …).
La zone N était déjà existante dans le POS et se voit confirmer dans le PLU.

➢ **Pour ce qui concerne les principales évolutions du zonage du POS au PLU**

Les principales modifications sont décrites sur les cartes jointes en ayant fait l'objet de consultation préalable auprès des riverains concernés.

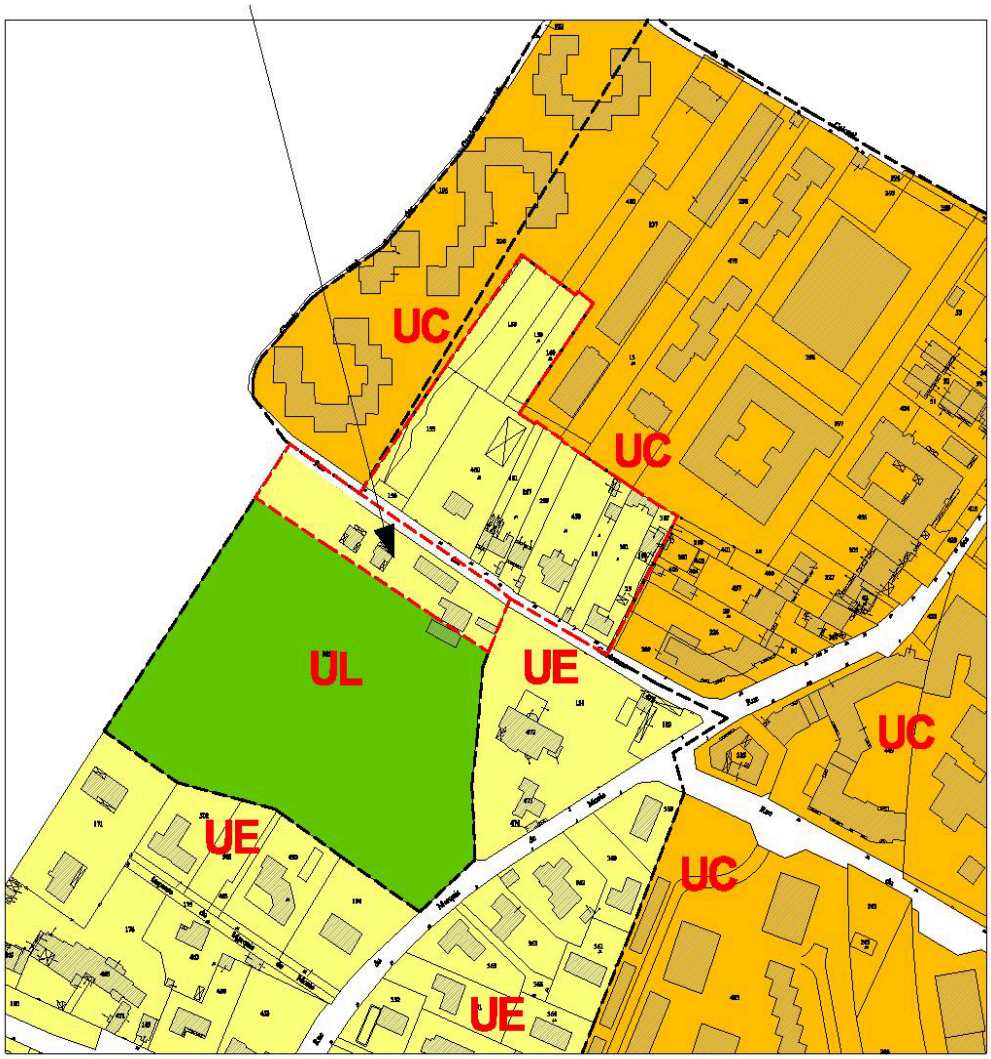
Il s'agit de transformations impactant une évolution dans la destination des sols. Les fusions de zones ayant abouti au nouveau zonage du PLU sont décrites dans le chapitre précédent.

Situation : rue des Gaudonnes

Au POS, cette bande de terrain qui fait partie de la propriété du Golf de Saint-Cloud était classée en zone UL de loisirs compte tenu de la destination dominante de la propriété. Il s'avère toutefois que cette parcelle est occupée par des bâtiments à usage de service que le Golf souhaite voir évoluer pour y construire des maisons afin de loger ses salariés.

L'emprise étant déjà bâtie, la Ville est favorable pour couvrir cette surface de la zone UE qui lui fait face d'autant que les riverains consultés se sont déclarés favorables sur cette évolution du zonage.

Cette modification offrira ainsi une meilleure cohérence urbaine dans le quartier.

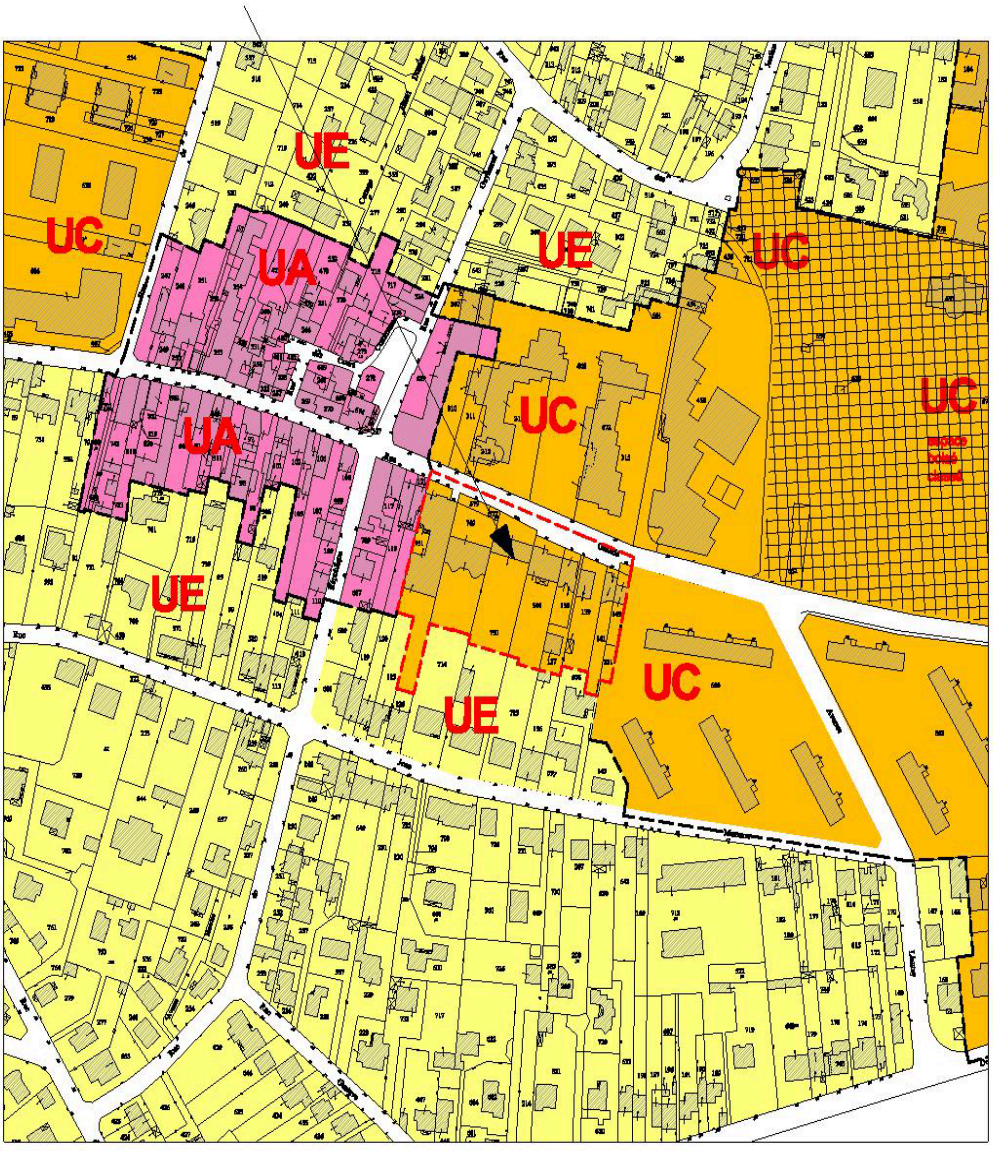


Situation : Grande Rue – Quartier du Petit-Garches

Au POS, cet îlot était classé en zone UE d'habitat pavillonnaire compte tenu de la mixité existante de son habitat composé de maisons et de petits collectifs. Il se trouve toutefois enclavé entre la résidence Lyautey et le quartier dense du Petit-Garches classé en zone UA. Il fait face également à la résidence Guynemer classée en zone UC.

Dès lors, il semble logique de couvrir ce secteur d'une zone UC en obtenant ainsi une meilleure cohérence urbaine. Les propriétaires ont été concertés sur cette proposition et les réponses ont été variées.

Le Groupe de Travail a toutefois considéré qu'il était utile d'associer ce secteur à la zone semi-dense qui lui est mitoyenne dès lors qu'il existe déjà une majorité d'immeubles dans ce fond de rue et dans un environnement dominé par l'habitat collectif.

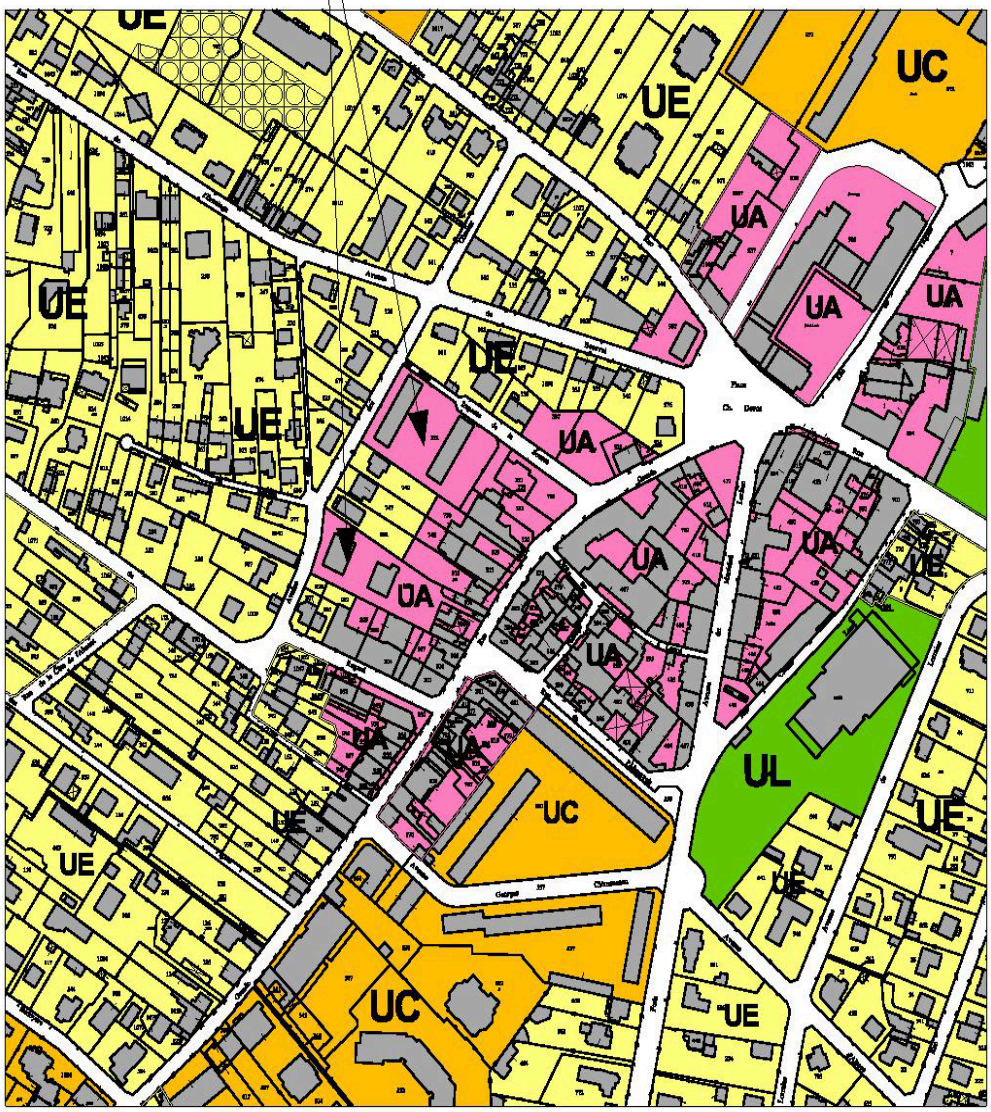


Situation : Impasse de la Source et avenue des Coteaux

Au POS, les deux emprises étaient classées en zone UE d'habitat pavillonnaire alors qu'il s'agit pourtant d'immeubles.

Dans le souci d'une meilleure cohérence urbaine, il apparait donc logique de couvrir au PLU ces surfaces par une zone UA qui correspond au zonage en vigueur dans le centre-ville qui est mitoyen des parcelles.

Précisons qu'il s'agit déjà d'immeubles existants dont le rattachement à la zone dense apparait logique dans un souci de cohérence urbaine.

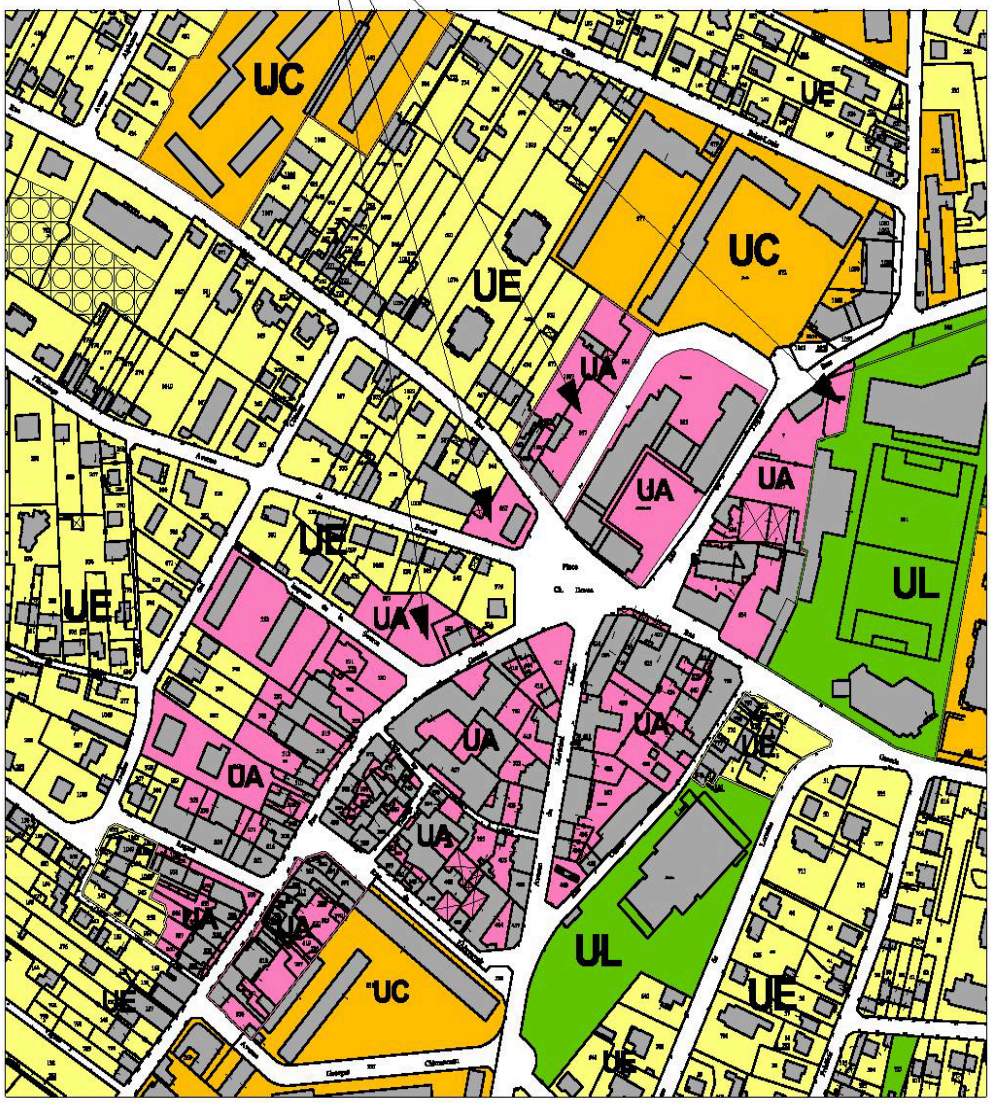


Situation : rues de Suresnes, Athime Rué, impasse de la Source

Au POS, ces parcelles étaient curieusement classées en zone UE d'habitat pavillonnaire alors que le bâti est constitué d'immeubles particulièrement dense.

Il est, par conséquent, logique de les couvrir d'une zone UA qui leur fait face d'autant que l'étroitesse des terrains correspond à la configuration du parcellaire qui se retrouve dans cette zone avec des fonctions multiples associant habitat et activités.

La parcelle intégrée à l'îlot de l'Eglise, anciennement classée UL au POS, est dorénavant couverte d'une zone UA qui correspond à l'emprise foncière destinée à la restructuration du secteur.



Situation : Grande Rue – Porte Jaune

Au POS, la Clinique du Château était classée en zone US à vocation de santé. Cette zone est dorénavant intégrée dans la zone UC au PLU compte tenu de la polyvalence en terme d'occupation des sols associant habitat et activités.

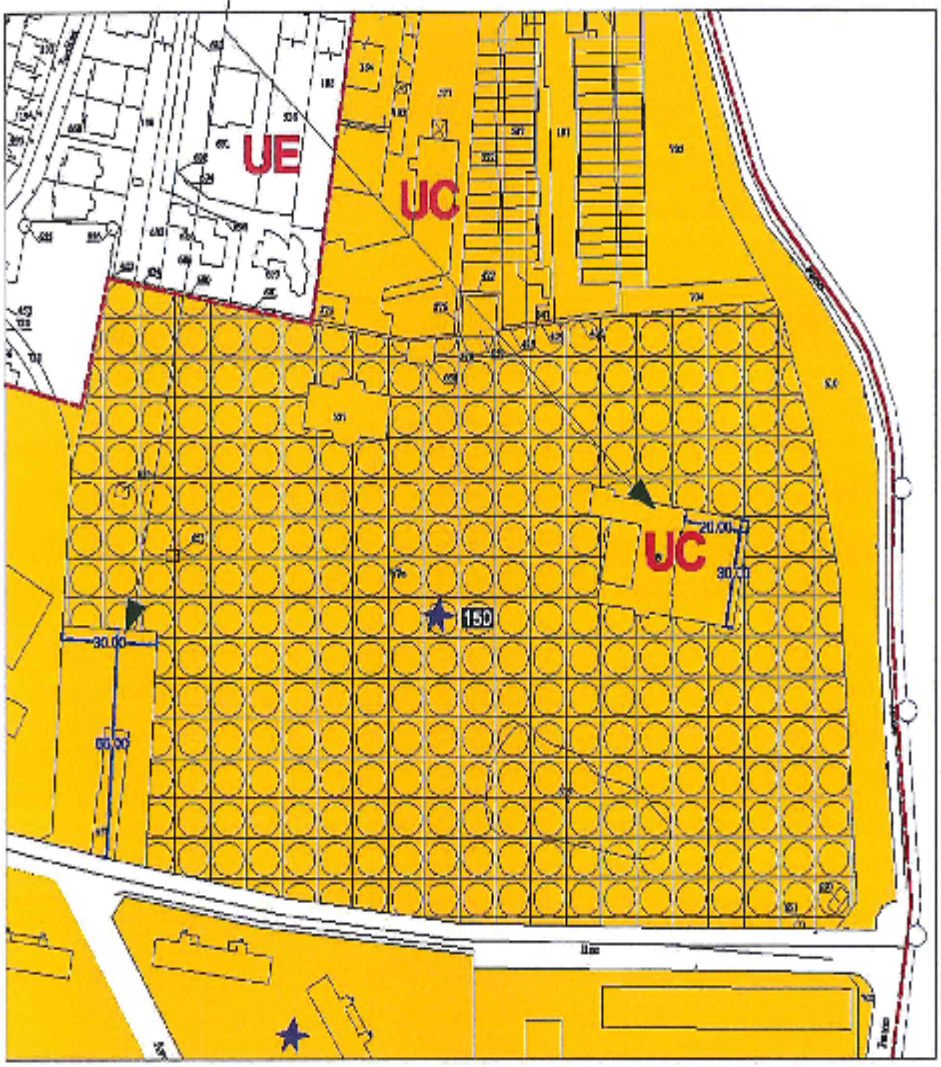
Le terrain de la Clinique comprend des arbres remarquables et offre un site privilégié composé d'un parc exceptionnel en milieu urbain.

Il est donc indispensable de préserver ce foncier contre une urbanisation qui viendrait faire disparaitre ce poumon de verdure d'une rare qualité en milieu urbain. C'est aussi un réservoir de biodiversité en comprenant une pièce d'eau qui constitue un refuge pour les oiseaux. Une servitude d'espace boisé classé couvre, par conséquent, la parcelle de longue date et est maintenue au PLU.

Des polygones de constructibilité sont toutefois retenus au pourtour et dans l'emprise des bâtis pour permettre une modernisation et des extensions limitées nécessaires au développement de l'établissement de santé.

Une emprise Nord-Ouest a été couverte d'une zone pour permettre la construction de quelques maisons nécessaires au logement de salariés de l'entreprise.

Ainsi, le site est sauvegardé sans nuire à l'activité qui s'y déroule.

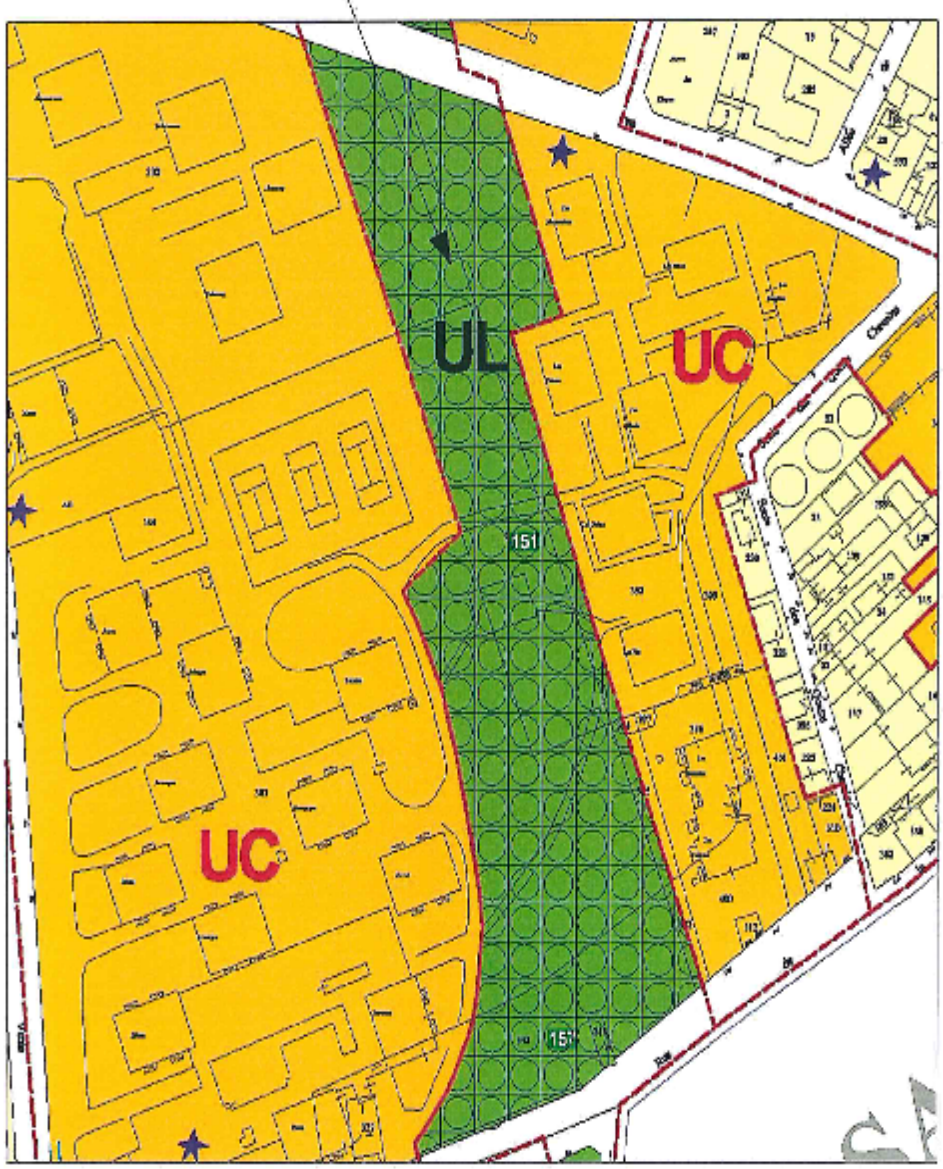


Situation : Domaine de la Verboise

L'ancienne LIO (Liaison Inter-Ouest) est devenue, au cours du temps, une emprise verte qui participe à l'agrément du domaine de la Verboise en constituant une coulée naturelle de qualité.

La Ville entend préserver dans le PLU cette bande inconstructible car déjà couverte d'une servitude d'espace boisé classé au POS.

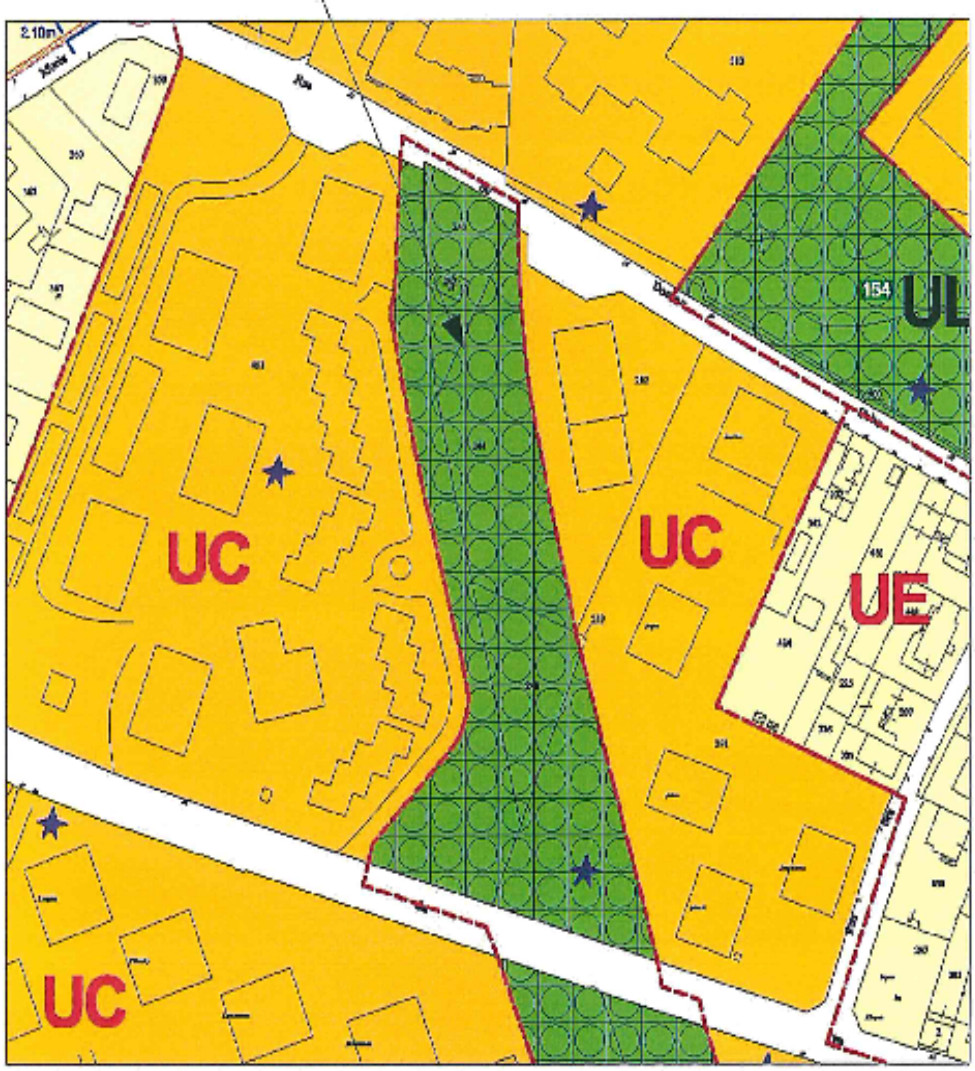
Il est donc logique de retenir cette bande en zone UL de loisirs en plus de l'inscription en EBC.



Situation : Résidence de l'Orée du Golf

La création d'une zone UL s'inscrit dans la continuité de l'ancienne L10 qui se prolonge sur la résidence de l'Orée du Golf en traversant le domaine de la Verboise à partir de la rue de Suresnes et jusqu'à la rue du Docteur Debat.

Cette emprise figurait déjà en EBC au POS et voit son classement confirmé au PLU.



7.2.3 – LA MODIFICATION DU PLU DU 30 JUIN 2020

7.2.3.1 - Présentation

Compte tenu du caractère restreint de la modification, objet du dossier, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU tout en respectant les dispositions décrites aux articles R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :

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

Le présent rapport rappelle le champ d'application du PLU, présente les résultats obtenus jusqu'à présent dans la mise en œuvre du plan depuis son adoption à la fin de l'année 2015 et en profite pour mettre à jour les données qui sont utiles à la modification n°1.

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

La modification n°1 n'a pas de conséquence sur les capacités de densification dans la commune qui concernent principalement les zones UA (dense) et UC (semi-dense) et non la zone UE compte tenu de son caractère faiblement dense. La démonstration en sera toutefois faite dans le rapport.

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

C'est un point essentiel de la modification retenue dans la zone UE pour mieux sauvegarder cette partie du territoire en lui donnant des capacités d'évolution sans craindre une transformation de son urbanisme.

L'article R.151-2 dudit code précise le contenu :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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

Le projet de modification n°1 n'a d'effet ni sur le PADD, ni sur les OAP figurant dans le dossier du PLU puisque l'essentiel des nouvelles mesures prévues dans le règlement suivent les objectifs figurant déjà au titre des mesures de protection du PLU initial. Elles sont seulement consolidées et ajustées.

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

Les modifications réglementaires sont justifiées dans le présent rapport.

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

Il n'y a pas lieu d'apporter un complément sur ce chapitre.

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

Les zones délimitées au PLU sont inchangées dans le projet de modification n° 1.

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

Sans objet dans la présente modification.

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

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

La protection de l'environnement dans la modification de la zone UE du PLU à Garches occupe une place prépondérante ce qui oblige de répondre à l'article R.151-3 quand bien même les évolutions prévues n'auront aucune incidence néfaste sur la préservation des milieux puisque bien au contraire l'objectif est de mieux les conserver.

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

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

Un chapitre est consacré à démontrer que la modification n'a aucun impact sur les documents supra-communaux et que le PLU conserve une compatibilité avec les objectifs définis aux échelles régionale, métropolitaine, départementale, territoriale.

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

L'intervention sur la partie réglementaire de la zone UE est abondamment décrite notamment du point de vue de l'environnement et du développement durable.

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

La modification n° 1 n'a aucun impact sur une zone naturelle protégée ou faisant l'objet de mesures de sauvegarde au titre de la protection de l'environnement.

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

L'évolution réglementaire dans la modification n° 1 concerne 3 articles (UE 9, UE 10, UE 13) participant à la définition des droits à construire. C'est aussi pour prendre en compte les grands enjeux en matière de protection de l'environnement, des paysages et du cadre de vie dans un développement durable de la commune que cette modification est mise en œuvre.

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

La modification n° 1 a cette particularité qu'elle vise à renforcer la protection des sols dans leur état naturel. Elle cherche à limiter les morcellements de propriété qui sont nuisibles à la conservation des espaces et espère empêcher une destruction des paysages dans un secteur pavillonnaire.

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

Comme on l'a vu, la modification n°1 est circonscrite à quelques corrections réglementaires mais cette intervention donnera l'occasion de rappeler les critères et indicateurs prévus pour suivre et mesurer l'évolution du plan.

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

Une notice explicative est jointe au dossier pour répondre à cette dernière exigence.

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

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R.122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

Afin de ne pas surcharger inutilement le contenu, les données qui figurent dans ce chapitre ciblent l'intervention sur la zone UE du PLU qui est l'objet de la modification n°1.

7.2.3.2 – Le contexte intercommunal : le territoire T4 « Paris Ouest La Défense »

La modification n° 1 porte sur la zone UE du PLU à Garches qui a été définie lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme en ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2015.

L'Etablissement Public Territorial T4 « Paris Ouest la Défense » qui comprend 11 communes : Courbevoie, Garches, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson, existait déjà mais ne disposait pas de la compétence pour suivre la révision du plan d'urbanisme de Garches qui avait été lancé, dès 2014, sous l'administration de la Ville.

Depuis, l'EPT s'est vu confier l'évolution des documents d'urbanisme dans son périmètre.

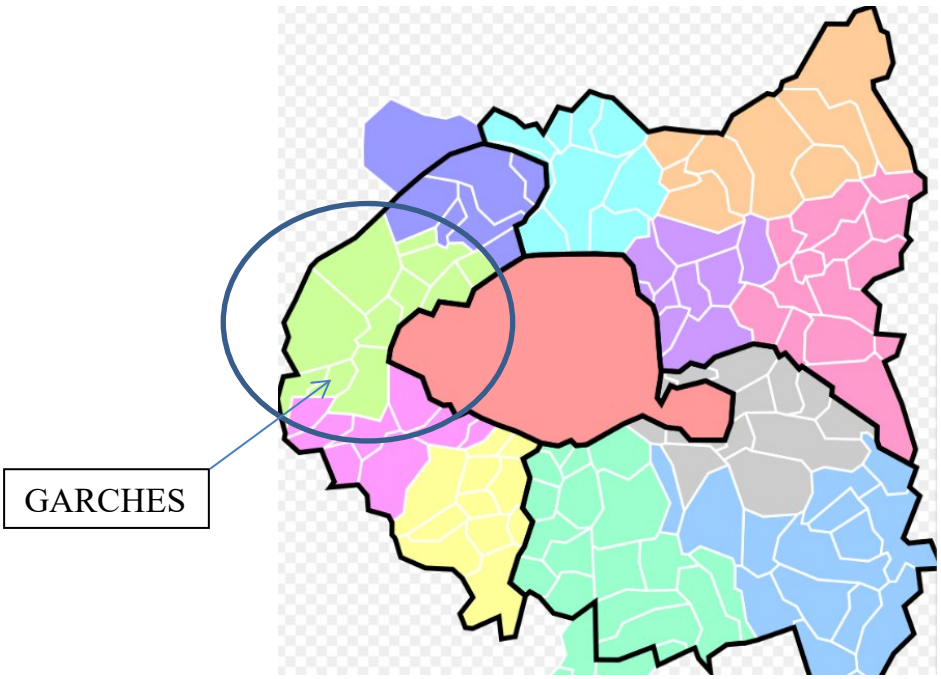
Selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, c'est, par conséquent, le Président de l'EPT qui engage la procédure de modification du plan dans une démarche intercommunale.

C'est bien entendu la voie qui a été suivie en ayant donné lieu à un arrêté en date du 19 juillet 2019 du Vice-Président en charge de l'aménagement urbain et agissant par délégation du Président, pour lancer la modification n° 1 du PLU de Garches.

Le projet de modification vise à mieux protéger le patrimoine bâti et naturel dans la zone UE du PLU dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il porte sur :

- Une réduction de la hauteur des constructions neuves,
- Une diminution du coefficient d'emprise au sol,
- Le renforcement du coefficient de biotope en pleine terre.

Il convient de noter que l'EPT « Paris Ouest La Défense » se situe dans le département des Hauts-de-Seine, en étant compris dans la Métropole du Grand Paris et au-delà dans la Région Ile-de-France.



Carte de la Métropole du Grand Paris – T4 (couleur verte)

7.2.3.3 – Le cadre local : la commune de Garches

Garches se situe au cœur des Hauts-de Seine et couvre un territoire de 269 ha en étant bordé par les communes de Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Vaucresson et Marnes-la-coquette.

Le cadre environnemental particulièrement boisé et vert est une caractéristique majeure du paysage local. La densité bâtie à Garches est faible par comparaison à la majorité des autres communes de l'EPT « Paris Ouest La Défense ».

Il est toutefois comparable à l'urbanisme des villes voisines de Vaucresson, Saint-Cloud et du Sud de Rueil-Malmaison ce qui permet d'obtenir une cohérence et une homogénéité dans l'aspect du bâti et de l'occupation au sol.

Ainsi, il n'y a pas de rupture urbaine dans les franges de la commune mais, au contraire, une continuité qui permet de parvenir à un équilibre spatial de qualité participant grandement à un cadre de vie de qualité.

Il faut aussi souligner le positionnement géographique de Garches qui profite, dans son pourtour, de la forêt domaniale de Saint-Cloud au Sud, de l'hippodrome de Saint-Cloud au Nord, de la forêt de Fausse-Repose à l'Ouest même si ces grands espaces verts et de loisirs se situent sur les communes riveraines.

La commune dispose de plusieurs site et monuments classés au titre du patrimoine.

Monuments et sites, inventaire au 31 décembre 2005

Intitulé	Ensemble classé	Ensemble inscrit
Ancien hospice Brézin : ensemble des bâtiments et chapelle		x
Intitulé	**Monument classé**	**Monument inscrit**
Villa de M. Nubar par A. Perret, 75 rue du 19-Janvier		x
Intitulé	**Site classé**	**Site inscrit**
Jardins et laboratoires du Docteur-Debat		x
Bois de Fausses-Reposes		x
Domaine de Saint-Cloud avec le parc de Villeneuve-l'Etang	x	
Hippodrome de Saint-Cloud	x	
Source : Iaurif[51]		

7.2.3.4 – Le cadre environnemental : Une dominante d'espaces verts

Garches s'identifie par une couverture végétale importante tant dans les espaces verts publics que privés.

Le taux de verdissement est de 54,1 % soit une surface de 147 ha environ, selon le cadastre vert de la Région Ile-de-France, soit une moyenne de 82 m^2 par habitant.

Il faut noter que Garches se développe sur le coteau supérieur de la Seine qui est en contrebas de Saint-Cloud.

La topographie est donc importante avec une forte dénivellation sur un axe Nord/Sud. Son altitude est de 98 m pour le point le plus bas, à l'angle de la rue de la Porte Jaune et CD 907 et 162 m pour le point le plus élevé, Cité Poincaré (allée de la Marche). La ville se situe à 6 kms de la porte de Saint Cloud et d'Auteuil.

La proportion d'espaces verts est importante et participe fortement à la qualité des paysages en préservant une biodiversité et un patrimoine naturel particulièrement riche où figurent de nombreux arbres remarquables et centenaires.

Il faut dire que ce cadre naturel est l'héritage des anciennes forêts de châtaigniers, chênes, marronniers, hêtres qui se prolongeaient sur les versants Sud et Ouest alors que le côté Nord était consacré aux cultures maraichères en allant vers la plaine de Buzenval.

Le PLU compte 210 arbres remarquables et 149 arbres structurants au titre d'un inventaire réalisé en 2014 par une association de protection de l'environnement. Ce répertoire n'est pas exhaustif mais vise à mettre en évidence les plus beaux sujets à protéger dont la disparition modifierait profondément le paysage du quartier dans lequel ils s'insèrent.

Mesurant l'importance de protéger ce patrimoine naturel d'exception, la ville s'est dotée d'un plan d'urbanisme dès 1963 et n'a pas cessé depuis de contrôler son développement en fixant des règles

pour éviter une détérioration de cet environnement qu'elle souhaite conserver et transmettre aux générations à venir.

7.2.3.5 – La zone UE dans le cadre du PLU et son impact sur l'environnement de la commune

Le bâti à Garches, à l'exception du site de la Verboise avec des immeubles de 6 étages, est peu élevé en moyenne pour s'établir de R+1 à R+4 étages en moyenne selon les quartiers.

Cette urbanisation s'est organisée selon une trame de développement qui a connu son essor avec l'arrivée du chemin de fer au début du XX^{ème} siècle.

Il faudra toutefois attendre les années 1970 pour voir naître la plupart des grandes résidences collectives (couleur orange) notamment en périphérie de commune.

Occupation des sols en 2003

Type d'occupation	Pourcentage	Superficie (en hectares)
Espace urbain construit	85,63 %	233,80
Espace urbain non construit	14,37 %	39,23
Espace rural	0,00 %	0,00
Source : laurif[8]		

La surface construite de 85,63 % peut paraître importante mais il s'agit en fait d'une représentation des zones bâties par opposition à la zone naturelle et inconstructible. Il est toutefois plus précis de se reporter au rapport de présentation en page 182 qui montre un tableau entre les secteurs couverts d'une zone U et N à partir de la représentation du PLU en 2015.

Zone U	Zone N
262,83 ha soit 97,7%	6,17 ha soit 2,30%

Avec un centre très dense (couleur rose) autour de l'église qui constitue le principal monument de la commune, l'urbanisme s'est développé progressivement en préservant une identité urbaine qui a conservé pendant longtemps de grandes unités foncières issues des propriétés d'autrefois qui se sont au cours du temps transformées et mutées en lotissements.

Cette forme urbanistique est encore particulièrement visible dans la zone UE (couleur jaune) du PLU qui couvre le secteur pavillonnaire de Garches, notamment dans le clos de Brétigny et dans le quartier du plateau (rue du 19 Janvier).

Depuis quelques temps, la Ville est toutefois confrontée à la cession de grandes parcelles qui sont ensuite morcelées en lots de petites surfaces (moins de 500 m²) pour être vendues en terrain à construire.

Ces mutations, ciblées sur la zone UE correspondant au secteur pavillonnaire et plus précisément à l'ouest et au nord du territoire, causent une modification majeure dans l'équilibre urbain en densifiant des quartiers qui étaient jusqu'à présent préserver de constructions neuves.

Outre que ces interventions sont troublantes pour les habitants riverains qui voient progressivement une transformation de leur paysage, c'est aussi une atteinte à des réservoirs de biodiversité qui profitent à toute la commune.

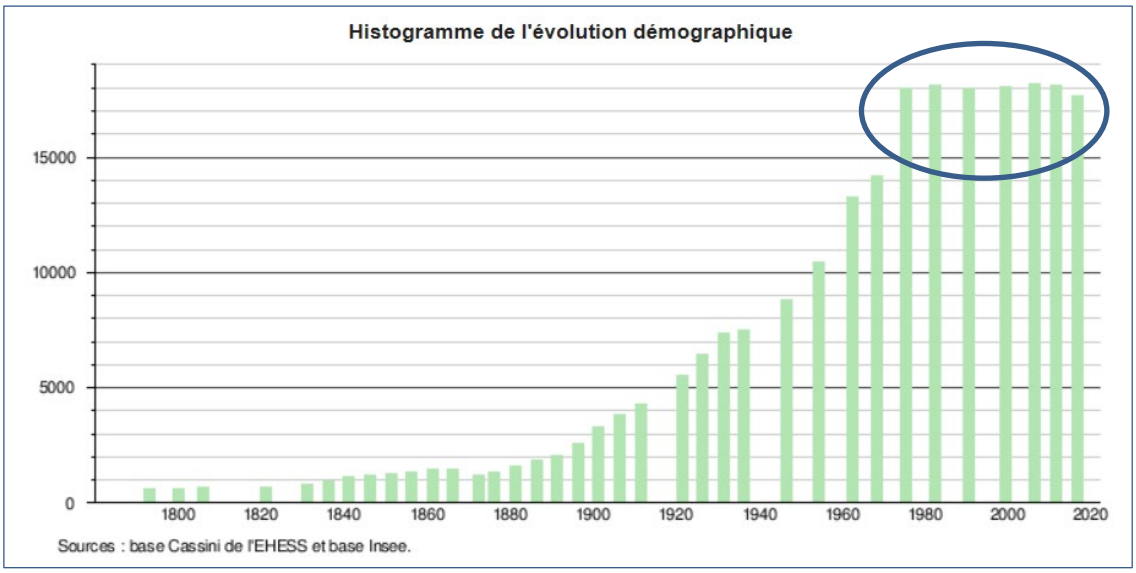
Si le législateur a grandement facilité ces mouvements fonciers en les libérant de contrôle, il a parallèlement renforcé les règles en matière de préservation des espaces naturels urbains en imposant dans les documents locaux d'urbanisme la prise en compte de mesures visant à conserver et à pérenniser un cadre environnemental de qualité.

Garches a déjà intégré de nombreuses dispositions en ce sens dans son plan d'urbanisme et entend les renforcer dans le cadre de la modification n°1 pour éviter une surdensification qui profite actuellement de mesures trop favorables à la construction en secteur UE qui doit rester une zone faiblement dense comme le stipule le PADD.

7.2.3.6 – L'évolution et la structure de la population depuis 2015

La démographie a peu évolué depuis l'adoption du PLU en 2015 malgré la délivrance de plusieurs permis de construire et la mise en chantier de programmes collectifs qui n'ont toutefois pas encore produit d'effet pour corriger une tendance à la baisse de la population.

En 2016, la commune comptait 17 663 habitants (population municipale) en diminution de 0,5 % par rapport à 2011 (Hauts-de-Seine : +1,37 %).

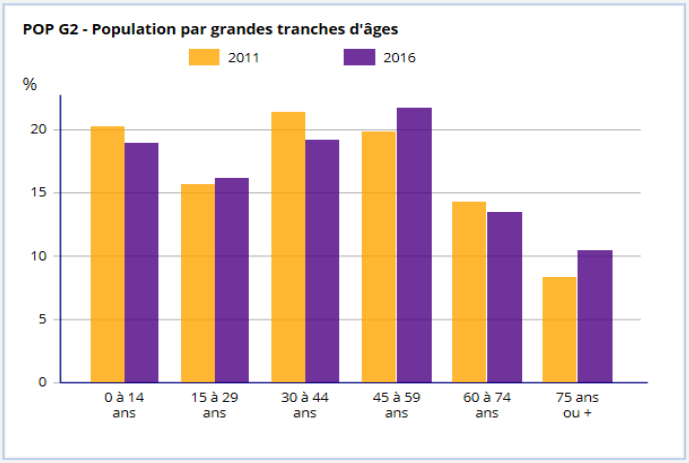


La densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2016 est de 6566,20 unités. Le nombre de naissances est de 183 et le nombre de décès est de 162 ce qui s'équilibre. Si on additionne la population comptait « à part » (435 habitants), on obtient une population totale de 18.197 habitants.

Rappelons que le PLU fixe une stabilisation à 18.500 habitants environ à terme.

La pyramide des âges permet de voir que la population garchoise est relativement jeune même si les plus de 60 ans (23,9 %) sont plus nombreux en 2016 que dans la moyenne du département (17,7 %) et progressent depuis 2011 (22,7 %).

	2016	%	2011	%
Ensemble	**17 663**	**100,0**	**18 118**	**100,0**
0 à 14 ans	3 337	18,9	3 685	20,3
15 à 29 ans	2 862	16,2	2 838	15,7
30 à 44 ans	3 397	19,2	3 876	21,4
45 à 59 ans	3 836	21,7	3 606	19,9
60 à 74 ans	2 374	13,4	2 597	14,3
75 ans ou plus	1 856	10,5	1 517	8,4

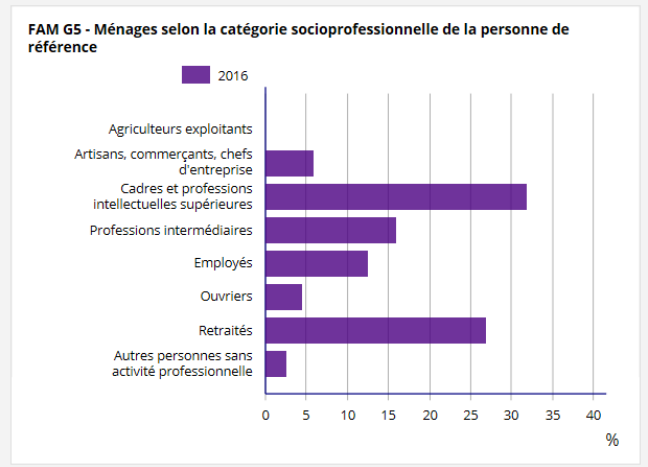


Le nombre de ménages est de 7.547 unités en 2016 ce qui est sensiblement équivalent à 2011 (7.573 unités) alors que la population a baissé de - 0,5 % entre les deux périodes ce qui traduit une diminution du nombre de personnes par ménage en accélérant le principe du desserrement constaté dans les années antérieures. Les familles monoparentales progressent de 13,8 % en 2011 à 15,9 % en 2016.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2016	%	2011	%	2016	2011
Ensemble	**7 547**	**100,0**	**7 573**	**100,0**	**17 294**	**17 837**
Ménages d'une personne	**2 672**	**35,4**	**2 490**	**32,9**	**2 672**	**2 490**
Hommes seuls	1 060	14,0	850	11,2	1 060	850
Femmes seules	1 612	21,4	1 640	21,7	1 612	1 640
Autres ménages sans famille	**93**	**1,2**	**159**	**2,1**	**222**	**333**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**4 782**	**63,4**	**4 923**	**65,0**	**14 400**	**15 014**
Un couple sans enfant	1 712	22,7	1 739	23,0	3 477	3 558
Un couple avec enfant(s)	2 312	30,6	2 512	33,2	8 964	9 738
Une famille monoparentale	757	10,0	673	8,9	1 958	1 718

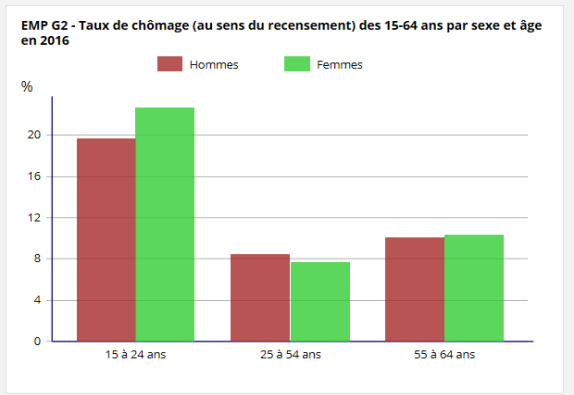
RP2011 et RP2016, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2019.

Quant à la structure socioprofessionnelle des ménages, elle n'a pas varié depuis 2011 en marquant toujours une représentation forte chez les cadres et professions supérieures.



7.2.3.7 – La situation économique depuis 2015

Le taux de chômage reste globalement très en dessous de la moyenne nationale même s'il est plus important chez les jeunes que dans les autres tranches d'âge.



La situation n'a guère évolué depuis la révision du POS en PLU et reflète que le commerce et les administrations publiques avec notamment l'hôpital Raymond Poincaré constituent les principaux employeurs de la commune.

	2016				2011	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	**5 522**	**100,0**	**63,6**	**87,2**	**5 768**	**100,0**
Agriculture	4	0,1	0,0	100,0	0	0,0
Industrie	309	5,6	62,5	94,4	245	4,3
Construction	201	3,6	4,0	65,1	217	3,8
Commerce, transports, services divers	2 202	39,9	51,9	79,8	2 607	45,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 806	50,8	77,3	93,8	2 699	46,8

7.2.3.8 – La production en logements depuis 2015

Depuis l'adoption du PLU à la fin de l'année 2015, la Ville a délivré 154 permis de construire représentant un total de 623 logements neufs. Seulement 279 logements sont actuellement en cours de chantier.

L'obligation fixée à l'article 2 du PLU dans toutes les zones du règlement d'urbanisme en imposant 30 % de logements sociaux dans les opérations de construction et d'aménagement fonctionnent bien et a permis de valider un total de 189 logements au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Au 1er janvier 2018, le taux de logement social est de 22,48 % pour 1.799 logements. Rappelons que l'objectif est d'atteindre le seuil de 25 % en 2025 conformément à la loi.

Si on se rapporte aux résultats publiés par l'INSEE en 2016, on obtient :

	2016	%	2011	%
Ensemble	**8 327**	**100,0**	**8 216**	**100,0**
Résidences principales	7 554	90,7	7 574	92,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	187	2,2	155	1,9
Logements vacants	586	7,0	487	5,9
Maisons	*1 880*	*22,6*	*1 943*	*23,7*
Appartements	*6 384*	*76,7*	*6 203*	*75,5*

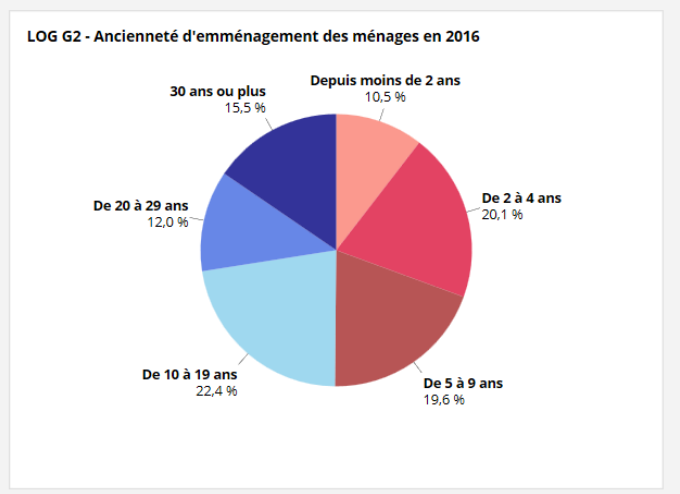
Le nombre de logements vacants continue de progresser à 7 % en 2016 contre 5,9 % en 2011 ce qui mérite d'être signalé face aux difficultés de se loger dans la région.

Il est également intéressant de noter que le nombre de maisons est aussi en baisse de 63 unités en 5 ans ce qui interpelle et justifie l'intervention sur la zone UE pour préserver ce type de patrimoine qui disparait au profit du logement en collectif qui connait dans le même temps une progression de 181 unités.

	2016	%	2011	%
Ensemble	**7 554**	**100,0**	**7 574**	**100,0**
1 pièce	785	10,4	671	8,9
2 pièces	1 277	16,9	1 025	13,5
3 pièces	2 007	26,6	2 213	29,2
4 pièces	1 521	20,1	1 608	21,2
5 pièces ou plus	1 964	26,0	2 058	27,2

La priorité semble toujours aller aux grands logements ce qui s'explique par la composition des familles avec enfants qui sont dominantes à Garches. Il est toutefois intéressant de noter que le mouvement s'inverse depuis 2011 avec 2062 logements (studio/2P) en 2016 contre 1696 en 2011 et inversement on note 5492 logements (3 P et +) en 2016 contre 5879 en 2011.
Il y a moins de grands logements et plus de petits en 2016 comparativement à 2011.

La population connait une migration importante ce qui est le cas dans la plupart des communes du secteur car 40,6% ont emménagé à Garches depuis moins de 4 ans.



Il est également intéressant de mettre en évidence que le nombre de propriétaires a diminué entre 2016 et 2011 de - 5,6 % alors que le nombre de locataires a progressé de 10,5 % au cours de la même période. Pourtant l'offre locative, autre que sociale, ne parait pas avoir progressé pendant ce temps.

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**7 554**	**100,0**	**17 307**	**14,7**	**7 574**	**100,0**
Propriétaire	4 413	58,4	10 832	17,9	4 679	61,8
Locataire	2 977	39,4	6 125	10,3	2 662	35,2
dont d'un logement HLM loué vide	*1 138*	*15,1*	*2 597*	*15,9*	*1 057*	*14,0*
Logé gratuitement	163	2,2	350	8,0	233	3,1

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Pendant la période de 2011 à 2016, le nombre de ménages reste relativement stable avec 7.554 familles pour le plus récent chiffre.

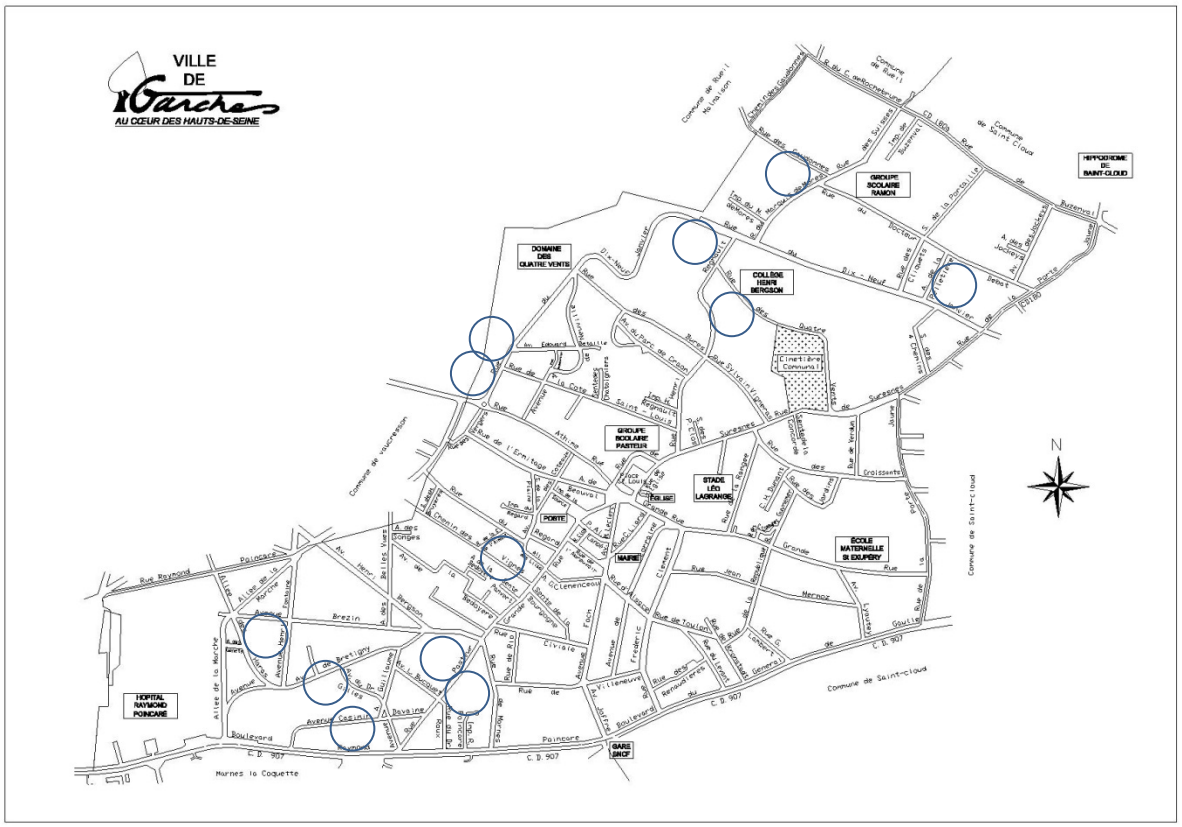
7.2.3.9 – Effets de la modification du 30/06/2020 sur l'analyse de la consommation des espaces

La mise en œuvre du PLU a été sans aucun doute un élément déclencheur dans l'engagement de nouveaux programmes de construction suivant les projets définis dans les OAP. Ils mettent toutefois du temps à se réaliser compte tenu des difficultés foncières, commerciales et juridico-administratives qui doivent être surmontées.

Le problème qui vient à se poser est par contre une mutation non prévue dans la zone UE (secteur faiblement dense) qui voit une mise en vente de nombreuses grandes propriétés qui s'accompagnent de lotissements dans le cadre de divisions en lots à bâtir ou de projets de collectifs alors que cette zone devrait conserver son caractère pavillonnaire

C'est le cas notamment dans le clos de Brétigny, dans le quartier du plateau aux abords du golf et le long de la rue du 19 Janvier qui comprend encore des terrains d'une surface supérieure à 2000 m². Certes, ces mutations ne sont guère soumises à un contrôle de l'administration depuis l'abandon décidé par le législateur de renoncer à la surface minimum pour construire et au coefficient d'occupation des sols qui existaient dans les POS.

Il faut toutefois se rendre compte que ces conditions ont encouragé les mutations foncières qui se traduisent par de nouveaux projets en zone UE au cours des 3 dernières années (ronds bleus).


VILLE DE Garches
AU CŒUR DES HAUTS-DE-SEINE
HIPPODROME DE SAINT-CLOUD
GROUPE SCOLAIRE RAMON
DOMAINE DES QUATRE VENTS
COLLÈGE HENRI BERGSON
Cimetière Communal
GROUPE SCOLAIRE PASTEUR
STADE LÉO LAGRANGE
ÉCOLE MATERNELLE ST EXUPÉRY
MAIRIE
POSTE
HÔPITAL RAYMOND POINCARÉ
GARE SNCF
Commune de Saint-Cloud
Commune de Rueil-Malmaison
Commune de Vaucresson
Rue Raymond Poincaré
Boulevard Saint-Jacques
Rue de la Porte Jaune
Rue de Buzenval
Rue du Dix-Neuf Janvier
Rue de l'Église
Rue de l'Ermitage
Rue de la Fontaine
Rue Sylvie Vartan
Rue de Versailles
Rue de Verdun
Rue des Groisselets
Rue Jean Jaurès
Rue Frédéric Clément
Rue de Toulouse
Rue de Bretagne
Rue de Normandie
Rue de Provence
Rue de Bourgogne
Rue de Guyenne
Rue de Picardie
Rue de Lorraine
Rue de Gascogne
Rue de Flandre
Rue de Champagne
Rue de Touraine
Rue de Berry
Rue de Limousin
Rue de Poitou
Rue de Saintonge
Rue de Navarre
Rue de Marnes
Rue de Villeneuve
Rue de Versailles
Rue de Saint-Cloud
Avenue Georges Clemenceau
Avenue Henri Barbusse
Avenue Frédéric Le Play
Avenue Victor Hugo
Avenue Jean Jaurès
Avenue Colbert
Avenue de la Marne
Avenue de Bretagne
Avenue de Bellevue
Avenue de Saint-Cloud
Allée de la Marne
Allée de la Bourse
Allée de la Fontaine
Allée de la Mairie
Allée de la Poste
Allée de la Gare
Allée de la Source

Les autres zones UA, UC, (zones d'habitat collectif et d'activités) du PLU fonctionnent normalement et suivent les O.A.P. La zone UL (zone de loisirs) et N (zone naturelle) ne connaissent aucune activité ce qui est normal compte tenu de leur vocation de rester en l'état.

7.2.3.10 – Objectifs de la modification du 30/06/2020

- **Justification du recours à la procédure de modification**

Le législateur a prévu que le PLU peut évoluer en définissant plusieurs types de procédure à mettre en œuvre selon l'importance et l'impact des transformations à entreprendre.

En l'espèce, il convient de s'en remettre aux mesures prévues à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme pour prendre en compte le projet de modification n° 1 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Une révision n'a pas lieu de s'imposer puisque la modification projetée porte exclusivement sur une évolution réglementaire portant sur 3 articles (emprise au sol : UE 9, hauteur : UE 10, espaces verts et biodiversité : UE 13) dans la zone UE du PLU.

Le PADD n'est pas mis en cause car l'évolution projetée s'inscrit pleinement dans les objectifs d'aménagement et de développement durable adoptés dans la révision du PLU au mois de décembre 2015.

Les nouvelles règles visent à mieux protéger les zones non bâties dans le secteur faiblement dense et à limiter l'impact de constructions neuves qui seraient disproportionnées par rapport à l'environnement dans lequel elles prennent place.

C'est tout l'enjeu de cette modification n° 1.

Il n'y a donc pas de conséquence sur des zones boisées classées, zone naturelle ou d'effets à redouter sur la qualité des sites et des paysages ou de nature à induire de graves risques de nuisances. Le projet de modification s'effectue dans les limites actuelles de la zone UE du PLU. Il ne porte pas sur l'ouverture d'une zone à urbaniser, ni sur une zone d'aménagement concertée.

La procédure administrative suivra, par conséquent, les dispositions définies aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

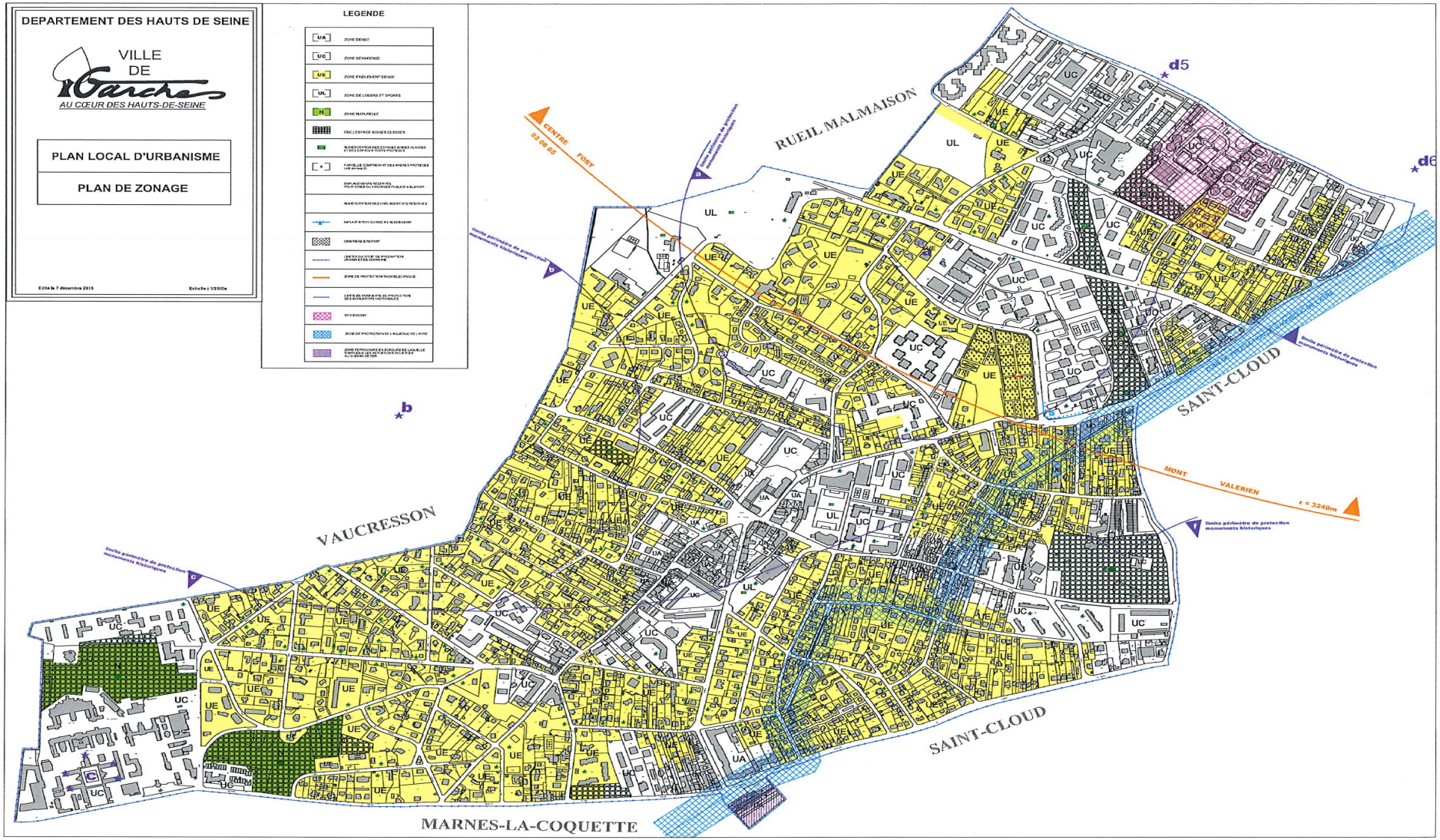
- **Explication des choix retenus du point de vue environnemental et des orientations d'aménagement**

La Ville est consciente de l'atteinte aux espaces naturels et forestiers et de l'érosion de la biodiversité dans des zones encore faiblement bâties qui sont identifiées dans la zone UE du PLU.

C'est pourquoi, elle promet une modification du PLU à même de préserver et reconquérir les surfaces vertes qui font partie intégrante du patrimoine écologique de Garches même s'il s'agit de propriétés privées.

Pour ce faire, au-delà des réservoirs de biodiversité déjà existants dans la version initiale du plan, la Ville a fait le choix de réduire les possibilités de construction dans la zone UE.

Ainsi, une diminution de la hauteur des constructions, une limitation de l'emprise au sol des masses bâties et un renforcement du coefficient de pleine terre contribuent à freiner l'érosion de la biodiversité et la dénaturation des paysages dans cette partie de Garches qui reflète le poumon vert de la commune.


DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
VILLE DE Garches
AU CŒUR DES HAUTS-DE-SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE
Echelle 1/5000e
LEGENDE
UA
UC
UE
UL
N
RUEIL MALMAISON
SAINT-CLOUD
VAUCRESSON
MARNES-LA-COQUETTE
CENTRE FORT
MONT VALERIEN
d5
d6
b
c

L'acte de construire constitue en effet une intervention délicate dans nos secteurs compte tenu de l'intérêt qui est porté à la conservation d'un environnement naturel, y compris en milieu urbain. S'il ne s'agit pas d'empêcher une évolution normale du bâti, il est apparu nécessaire de renforcer les contrôles et d'en fixer plus sévèrement les limites.

Or, c'est bien à partir de la création du terrain à construire que les contraintes doivent s'exprimer en priorité. Il s'agit d'encourager les opérateurs à maintenir des entités foncières de surfaces équivalentes à celles qui existent aux abords de manière à préserver un équilibre urbain entre les terrains. Il convient de lutter contre les fragmentations foncières qui ont un impact négatif sur la trame verte et bleue en créant des ruptures écologiques aux effets désastreux.

La trame verte concerne bien entendu les zones plantées en l'état du terrain naturel. La réalisation des terrassements ne se limite pas à la surface de la construction et déborde très largement à l'extérieur en bouleversant les contours voire parfois en déstructurant toute la surface de la parcelle pour les besoins du projet.

Certes, une surface verte conforme à la règle actuelle de 60 % de la surface du terrain est nécessairement respectée mais est trop souvent issue d'une reconstitution qui n'a plus rien de naturelle. Elle détruit toute la biodiversité et l'équilibre faunistique et floristique qui composent le terrain dans sa version d'origine.

La trame bleue n'est pas épargnée non plus par ces agissements constructifs. Si Garches ne dispose pas de fleuves ou rivières, elle profite d'un réseau hydrologique particulièrement riche compte tenu de sa géographie. Les sources et nappes sont nombreuses à s'écouler dans le sous-sol en suivant naturellement le sens des versants principalement dans l'axe Ouest/Est vers la Seine. On trouve d'ailleurs de nombreux rus (en périphérie de Garches) qui sont régulièrement alimentés par ces écoulements.

La structure du sous-sol de type argilo-marneux facilite ces migrations qui drainent de vastes étendues en alimentant naturellement les terrains et les arbres qui trouvent ainsi une ressource indispensable à leur évolution.

La zone UE est concernée au premier chef par la composition des sols et le caractère naturel qui la compose encore en dehors des emplacements bâtis. Il est donc essentiel de conserver cet équilibre des milieux car il y va de tout l'équilibre d'un système naturel qui existe depuis l'origine des temps.

Or, il est facile de mesurer qu'une densification inadaptée à la configuration actuelle de la zone UE génère une perturbation qui a un impact en surface par la destruction des espaces vitaux à la biodiversité et en sous-sol dans l'alimentation de ces espaces avec l'effet pervers de ne pas se voir immédiatement mais avec des conséquences à retardement.

Le PADD a bien pris toute la mesure de ces enjeux environnementaux dans le PLU.

En page 5, on trouve :

« 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, 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. »

On voit bien que la modification n°1 est en pleine adéquation avec les objectifs du PADD qui sont complètement en lien avec le projet poursuivi de conforter l'environnement actuel.

C'est aussi le cas en page 10 lorsque l'auteur du PLU développe dans le PADD les orientations prioritaires en matière de développement durable et de paysage à prendre en compte :

« 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, adapter les règles d'urbanisme aux besoins en espaces verts, ... »

La modification n°1 s'inscrit totalement dans les axes du PADD figurant au PLU.

Les comportements opérés ces derniers temps dans la zone UE obligent de recadrer les limites réglementaires pour construire afin de revenir aux principes fondamentaux qui ont présidé à la définition du PLU de préserver Garches pour les générations à venir.

- **Incidence de la modification n° 1 sur l'environnement**

Construire en zone UE nécessite d'identifier dans les projets de construction les surfaces naturelles et les éléments caractéristiques qui les composent pour en définir l'importance dans la composition naturelle du terrain.

Cette obligation est prévue dans la composition du dossier du Permis de construire ou de la déclaration préalable soumis à l'examen de l'instructeur mais trouve une importance réaffirmée dans le cadre de la modification n°1 qui est clairement axée sur un développement durable dans l'acte de construire.

Dès lors que la Ville renforce la valeur écologique dans les projets en privilégiant les surfaces naturelles et la protection des paysages, l'urbanisation dans ces espaces est plus contrainte qu'auparavant afin d'en limiter l'artificialisation et la constructibilité.

Ainsi, parmi les espaces qui concourent à préserver et reconquérir la trame verte et bleue sur la zone UE, on peut estimer que c'est une surface naturelle de 105 ha soit 39 % de la commune (sur la base théorique d'une surface imperméable existante en zone UE estimée à 35 % en moyenne) qui participe encore plus qu'auparavant à l'évolution de la biodiversité locale et surtout de manière pérenne.

A cela s'ajoute de manière plus globale l'ensemble des zones classées UL et N, soit 21,922 ha (environ 15,77 % du territoire) mais aussi en zones UA et UC qui participent à ce verdissement.

Rappelons que la Région a estimé que l'ensemble couvre une surface verte de 147 ha soit 54,10 % de la commune ce qui reflète le cadre exceptionnel dont profite Garches en bordure de Paris-capitale.

- **Modification du règlement de la zone UE et justifications**

La zone UE correspond à *« une zone à dominante d'habitat faiblement dense et comportant des constructions implantées en ordre discontinu dans un cadre verdoyant ».* C'est la définition qui en est donnée en page 20 du règlement d'urbanisme.

Elle correspond principalement au tissu pavillonnaire même si elle comprend quelques petits immeubles de type R+2 qui s'insèrent dans le paysage. Il s'avère que ces insertions éparses étaient limitées jusqu'à présent mais prennent de plus en plus d'importance depuis la révision du POS en PLU jusqu'à redouter une transformation dans la perception morphologique de la zone.

Or, la Ville entend conserver l'équilibre existant en s'attachant à préserver l'ordonnancement bâti qui distingue nettement les différents secteurs comme le prévoit le PADD entre zones denses, semi-denses, faiblement denses et naturelles.

L'arrivée de nouveaux projets qui correspondent à des ensembles collectifs quand bien même leur architecture n'est pas discutée en étant particulièrement soignée, constitue une évolution dans la forme du bâti qui n'est pas celle voulue dans la zone UE.

Les exemples sont nombreux et justifient de revoir les règles qui agissent directement sur la volumétrie (emprise au sol et hauteur) mais aussi sur la conservation du terrain naturel qui est non consommée pour en revenir aux caractéristiques initiales de la zone UE d'un cadre vert, aéré et faiblement bâti.

La modification n° 1 de la zone UE porte, par conséquent, sur l'ajustement de son règlement en agissant sur les dispositions actuelles figurant aux articles UE 9, UE 10 et UE 13 en retenant une nouvelle écriture.

7.2.3.11 – Examen de la modification du 30/06/2020 par rapport au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Agenda 21 local, Programme Local de l'Habitat, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine (SDAGE), Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)

⇒ ***Pour ce qui concerne le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),***

L'objectif régional est bien de protéger les zones naturelles en évitant une urbanisation intensive de nature à détruire le patrimoine naturel.

⇒ ***Pour ce qui concerne le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),***

La protection de la trame verte et bleue est une priorité du SRCE qui figure dans le projet de modification du PLU.

⇒ ***Pour ce qui concerne le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF),***

Une limitation de l'urbanisation dans la zone UE de la commune qui couvre près de 60 % du territoire est de nature à réduire les déplacements de véhicules en ville comme le préconise le PDUIF,

⇒ ***Pour ce qui concerne le Schéma Régional Climat Air-Energie (SRCAE) et* le *Plan Climat-Énergie Territorial (PCET),***

Le renforcement des mesures en faveur de la préservation des espaces verts dans les terrains en zone UE participe à l'amélioration dans la qualité de l'air et protège les zones forestières dans les terrains à construire qui constituent des absorbeurs de CO2.

⇒ ***Pour ce qui concerne l'Agenda 21 local,***

Les orientations visant à protéger l'environnement et le cadre de vie à Garches sont complètement intégrées dans la présente modification.

⇒ ***Pour ce qui concerne le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT),***

La protection du coteau Val-de-Seine dont Garches fait géographiquement partie est prise en compte dans la modification en cours en portant l'effort sur la conservation d'unités foncières verdoyantes dans la perception du paysage et pour limiter l'empreinte écologique.

⇒ ***Pour ce qui concerne le Programme Local de l'Habitat (PLH),***

Il n'existe plus actuellement sur le secteur car il relève maintenant de la compétence de l'EPT « POLD ». Un projet est en cours de définition mais n'est pas encore suffisamment avancé pour en connaître les exigences.

⇒ ***Pour ce qui concerne le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine (SDAGE),***

La préservation de l'hydrologie souterraine inscrite dans la modification du PLU suit les orientations générales du SDAGE dans l'alimentation des cours d'eau naturels.

7.2.4 – DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

Selon l'article L.123-1-5 « le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement durable et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions… ».

« Le règlement précise les conditions de hauteur d'implantation des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement… ».

Les enjeux du règlement d'urbanisme sont donc multiples ce qui amènent à définir sa composition de la manière suivante :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,

- Les dispositions applicables aux zones naturelles,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments de patrimoine bâti et non bâti remarquables.

Préalablement à l'examen des règles, il semble utile de revenir sur le constat établi dans la phase du diagnostic pour mieux mesurer l'importance des choix retenus dans le PLU.

- **Pour ce qui concerne les imprécisions du POS actuel**

Le diagnostic a mis en évidence les faiblesses observées dans le POS qui a accumulé, au cours des révisions et modifications successives, une complexité dans la définition des règles d'urbanisme qui les rende difficilement applicable.

Attachées à la taille de la parcelle, ces règles sont devenues un obstacle à la construction et une source de contentieux.

C'est notamment le cas dans l'application des prospects (rapport entre la hauteur de la construction et la distance séparant la façade par rapport à la limite du terrain) qui ont amené des situations ubuesques allant à l'inverse d'une harmonie architecturale.

Le respect des règles a, bien souvent, imposé des choix urbanistiques qui s'opposaient à une cohérence urbaine sans vision à l'échelle de l'aménagement de l'îlot ou du quartier sur lequel est fondé l'organisation urbaine de la commune.

Les ambiguïtés réglementaires ont donc été un frein à l'acte de construire en ne garantissant plus un urbanisme de qualité. Les dernières modifications et révisions du POS ont d'ailleurs été nécessaires pour corriger au mieux ces imperfections afin de les adapter à une évolution du foncier et des besoins en matière d'aménagement.

- **Pour ce qui concerne la transition réglementaire du POS au PLU**

Compte tenu de ce qui précède, l'écriture et le contenu du règlement du PLU ont évolué par rapport à ceux du POS.

- D'une part, pour répondre à l'évolution de la législation (loi SRU, réforme des autorisations d'urbanisme, loi ALUR) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement.

- D'autre part, pour traduire et préserver les formes urbaines de Garches afin de maintenir un esprit « village » qui caractérise la commune en maintenant un urbanisme à taille humaine où la hauteur des constructions reste peu élevée dans un environnement dominé par le végétal.

Chaque zone définie dans le PLU correspond, par conséquent, à cette transcription réglementaire d'un urbanisme de qualité qui trouve sa cohérence dans une progressivité urbaine entre les zones denses, moyennement denses et faiblement denses.

La définition du contenu réglementaire suit, par conséquent, le choix du zonage définit au chapitre précédent selon les objectifs assignés au PLU de développer une offre de logement, d'encourager l'activité locale, de maintenir une qualité de services à la population, de préserver l'environnement de Garches.

Le règlement du PLU se veut également simple d'accès en évitant des termes trop techniques ou juridiques qui compliqueraient sa mise en œuvre et sa lecture par des non-spécialistes.

Il retient un ensemble de règles qui vise l'essentiel des mesures à respecter dans la réalisation d'une construction à savoir :

- La forme du bâti,
- L'implantation dans le terrain,
- L'aspect architectural,
- Le traitement des abords,
- Les mesures en faveur d'un développement durable.

Un chapitre règlement correspond à chaque zone du PLU pour en fixer les limites.

- **Pour ce qui concerne les zones urbaines (zone U)**

Avec la parution de la loi SRU en 2000, les articles 1 et 2 du règlement ont évolué. A l'inverse du POS qui présentait à l'article 1 une liste exhaustive des « occupations et utilisation du sol admises » et celles « interdites » à l'article 2, le règlement du PLU précise aujourd'hui les « occupations et utilisation du sol interdites » à l'article 1 et « admises sous conditions spéciales » à l'article 2.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 a totalement réécrit l'ancien article L.123-1-5.

Deux notions majeures disparaissent par rapport au POS. Il s'agit tout d'abord des coefficients d'occupations des sols (article 14 au POS) qui déterminaient la densité constructible autorisée dans les terrains selon la surface des parcelles.

La loi ALUR, visant à encourager la densification, abandonne également les anciennes normes qui fixaient une superficie minimale de terrains pour construire (article 5 au POS).

Outre des mesures en faveur des bâtiments agricoles qui ne concernent pas Garches, il importe par contre de retenir les dispositions du II-1° du nouvel article L.123-15. Désormais, le règlement pourra déterminer des règles afin de contribuer à la performance énergétique des nouvelles constructions en adoptant la distance par rapport aux limites séparatives des terrains et des voies.

Une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable pourra être imposée en créant un coefficient de biotope par surface (CBS) qui constituera le rapport entre la surface favorable à la nature et celle d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Le règlement du PLU de Garches retiendra donc ces deux nouveaux dispositifs.

Enfin, la définition graphique des zones dans chaque chapitre réglementaire n'est plus nécessaire ce qui n'exclut pas toutefois dans rappeler la définition générale en première page.

La définition sur les termes réglementaires et les modalités d'application sont généralement définis en annexe du règlement.

La première partie concerne les dispositions générales dont les principes sont rappelés en titre de chapitres.

- **Pour ce qui concerne la modification du règlement de la zone UE**

La zone UE correspond à *« une zone à dominante d'habitat faiblement dense et comportant des constructions implantées en ordre discontinu dans un cadre verdoyant ».* C'est la définition qui en est donnée en page 20 du règlement d'urbanisme.

Elle correspond principalement au tissu pavillonnaire même si elle comprend quelques petits immeubles de type R+2 qui s'insèrent dans le paysage. Il s'avère que ces insertions éparses étaient limitées jusqu'à présent mais prennent de plus en plus d'importance depuis la révision du POS en PLU jusqu'à redouter une transformation dans la perception morphologique de la zone.

Or, la Ville entend conserver l'équilibre existant en s'attachant à préserver l'ordonnancement bâti qui distingue nettement les différents secteurs comme le prévoit le PADD entre zones denses, semi-denses, faiblement denses et naturelles.

L'arrivée de nouveaux projets qui correspondent à des ensembles collectifs quand bien même leur architecture n'est pas discutée en étant particulièrement soignée, constitue une évolution dans la forme du bâti qui n'est pas celle voulue dans la zone UE.

Les exemples sont nombreux et justifient de revoir les règles qui agissent directement sur la volumétrie (emprise au sol et hauteur) mais aussi sur la conservation du terrain naturel qui est non consommée pour en revenir aux caractéristiques initiales de la zone UE d'un cadre vert, aéré et faiblement bâti.

La modification n° 1 de la zone UE porte, par conséquent, sur l'ajustement de son règlement en agissant sur les dispositions actuelles figurant aux articles UE 9, UE 10 et UE 13 en retenant une nouvelle écriture dans les formes ci-après :

- ***Sur l'emprise au sol de l'article UE 9,***

Il convient de rappeler que l'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Un coefficient fixé dans le règlement du PLU appelé *« coefficient d'emprise au sol ou C.E.S»* est multiplié à la surface du terrain pour définir la surface maximum d'occupation au sol du projet. Ce coefficient est librement défini dans le PLU à partir de la configuration des existants et des orientations fixées dans le PADD.

La mesure de l'emprise au sol est donc totalement différente de celle de la surface de plancher qui comprend la surface de tous les niveaux du projet.

L'emprise du projet s'apparente à la masse bâtie dans le terrain et par extrapolation en y ajoutant les allées et voies d'accès aux surfaces imperméables qui résultent de l'acte de construction en se réalisant au détriment des surfaces en pleine terre.

Le coefficient d'emprise au sol est donc un critère majeur qui affecte, selon son importance, l'impact du projet dans le terrain. L'objectif est de préserver une unité dans la zone UE et des règles simples d'application de manière à être bien comprises et facilement applicables.
Actuellement, la règle est :

« L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :

- *40 % de la surface du terrain si cette surface est inférieure ou égale à 500 m²,*
- *35 % de la surface du terrain si cette surface est supérieure à 500 m2 ou égale à 1000 m²,*
- *30 % de la surface du terrain si cette surface est supérieure à 1000 m².*

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Pour déterminer le juste coefficient à prendre en compte, le CES existant a été examiné dans quatre quartiers de la zone UE afin de parvenir à une moyenne admissible prenant également en compte une évolution et une modernisation normale du bâti.

Les quatre secteurs d'études sont :

Au Sud-Ouest, avenue Léonce Bucquet et abords : CES de 0,10 à 0,20

La surface des terrains est, pour la plupart, supérieure à 1000 m² voire très au-delà pour certains en dépassant 2000 m². Les constructions qui s'y trouvent datent pour l'essentiel de la définition du clos de Brétigny dans l'image des lotissements de la fin du XIX^{ème} siècle. L'empreinte bâtie est faible avec un CES de 0,10 à 0,20 bien que les mutations réalisées au cours des derniers temps ont vu la réalisation de plusieurs projets y compris de petits immeubles. Le site est particulièrement verdoyant avec de beaux arbres en prolongement des forêts aux alentours.

Au Nord-Ouest, avenue Edouard Detaille et abords : CES de 0,25 à 0,35

La surface des terrains est de 600 à 1000 m² sur la zone du plateau à l'exception de quelques très grandes propriétés le long du golf.

Les mutations réalisées dans l'avenue Alphonse de Neuville ont déjà modifié la trame urbaine avec des lots à moins de 500 m². Le coefficient d'emprise au sol est de 0,25 à 0,35 en moyenne selon la taille du parcellaire et de l'importance des constructions.

Au Nord-Est, avenue des Jockeys et abords : CES de 0,35 à 0,40

La taille du parcellaire est très étroit dans ce secteur Nord-Est de Garches. Il correspond à d'anciennes parcelles de vignes qui ont été découpées au cours du temps à la suite des successions.

Le bâti qui s'y est installé a suivi les contours en s'implantant de limites en limites en ordre continu.

Le coefficient d'emprise au sol est relativement plus élevé qu'ailleurs de 0,30 à 0,40 mais reste toutefois dans des proportions équilibrées par rapport aux autres quartiers en préservant des espaces jardins en fonds sur 60 % du terrain.

Au Sud-Est, Rue Gustave Lambert : CES moyen de 0,30

La surface du parcellaire est de 500 à 700 m² en moyenne.

Le CES de l'existant est de 0,30 et correspond à une urbanisation qui s'est effectuée à l'époque du POS qui avait retenu ce seuil sur toute la commune.

Il est facile d'en retrouver de nombreuses traductions car il s'est écoulé une quarantaine d'années sous l'empire de ce document d'urbanisme.

En conclusion, il serait tentant de différencier le coefficient d'emprise au sol selon les quartiers entre grands et petits terrains et en faisant varier le CES en fonction des superficies. Ce choix présente le risque d'augmenter la densité dans certains quartiers déjà très construits pour leur donner quelques possibilités d'aménagement et nécessairement au détriment des espaces verts restants ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi.

Le fait de retenir un CES faible sur les grandes parcelles encouragerait, comme nous l'avons connu des divisions de propriété en petits lots pour profiter de coefficients avantageux en allant à l'inverse de l'objectif.

Au final, le choix se porte sur une différentiation du CES par rapport à la date d'origine des terrains de manière à ne pas être exagérément préjudiciable aux parcelles existantes avant la date de modification du plan avec un CES de 0,30.

Pour dissuader les divisions abusives de nature à créer de nouveaux terrains à construire, un coefficient de 0,20 est proposé sur les nouveaux terrains en ciblant les secteurs situés à l'Ouest et sur le plateau qui disposent encore de grandes surfaces mutables.

La nouvelle écriture de l'article UE 9 serait la suivante :

« L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :

- *35 % de la surface du terrain pour des travaux d'extension du bâti sur un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.*

- *25 % de la surface du terrain dans les autres cas.*

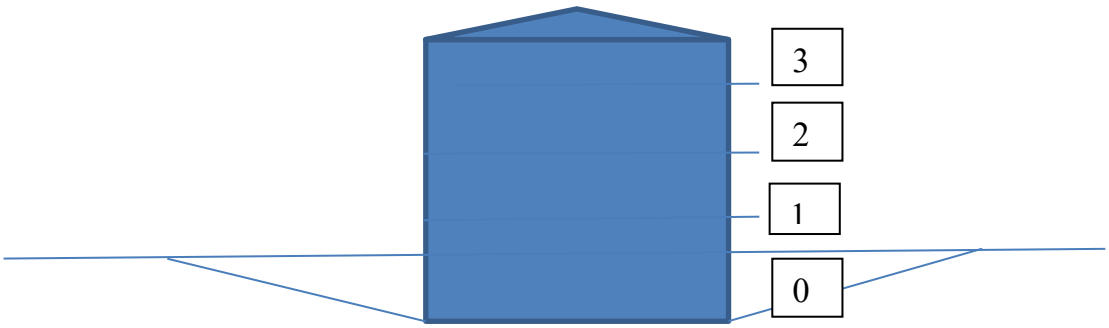
D'une façon générale, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- ***Sur la hauteur de l'article UE 10,***

La révision du POS en PLU a abandonné la référence au nombre de niveaux qui se cumulait au plafond de la zone. Il faut reconnaître que la lecture en était mal aisée et rendait l'application délicate dans le cas de création de mezzanines qui ne constituent pas un niveau d'étage au sens de la jurisprudence.

L'évolution dans la forme des toits compliquait également la référence à la notion de combles qui devenait de moins en moins identifiable en ne correspondant plus forcément au volume sous la charpente couvrant l'ouvrage.
La référence est restée la même qu'autrefois pour ce qui concerne le niveau du terrain naturel avant travaux dont la définition figure au chapitre des annexes en 4ème partie du règlement d'urbanisme.

La règle actuelle au PLU dans son article UE 10 a fixé la limite à 11 m au lieu de 10 m antérieurement au faîtage. L'écart d'1 m peut paraître faible mais s'est vu rapidement combiner dans les projets de construction avec une modification du terrain d'assiette en enterrant partiellement le bâtiment pour gagner un niveau d'étages.



Le résultat a été de voir naître des constructions de 3 niveaux avec des formes de terrassons en guise de toitures pour échapper à la notion de toit-terrasse qui est limitée à 8m.

En fait, c'est une application abusive des règles qui a généré certains excès en toute légalité qu'il est utile de contrer pour en revenir à la forme initiale des constructions en zone UE.

La règle actuelle a permis de gagner un étage en abordant une nouvelle conception urbaine entre la grosse villa et le collectif qui n'a pas complètement sa place dans ce secteur en multipliant un habitat vertical qui n'a pas vocation à se développer dans cette partie de la commune.

Il convient, dans ces conditions, de corriger cette anomalie qui participe à une densification de la zone. C'est pourquoi il apparaît plus judicieux et raisonnable de revenir à la règle de 10 m au point le plus haut de l'ouvrage qui a fait ses preuves dans le passé sans entraver les besoins de surélévation lorsqu'ils venaient à s'imposer.

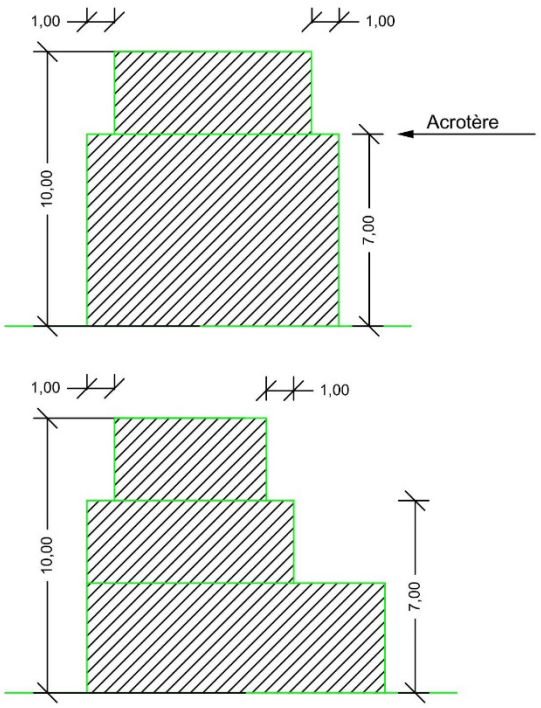
L'écriture de la règle UE 10.1 inscrite dans la modification n° 1 serait la suivante :

a) En cas de toiture avec pente, 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. Les toits à la Mansard sont interdits.

b) En cas de toiture-terrasse, 7 m à l'acrotère et au-delà jusqu'à 10 mètres, il convient de respecter un retrait d'au moins 1 mètre calculé à partir du nu extérieur de la façade inférieure.

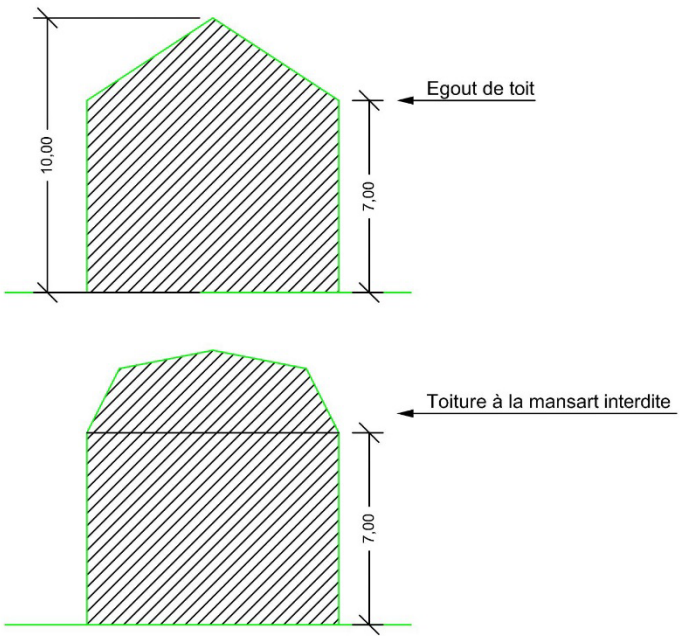
Les croquis suivants donnent une illustration aux règles susvisées.

b) EN CAS DE TOIT TERRASSE



Pour permettre l'application de cette règle,
un alinéa d) a été introduit à l'article UE 7.1.1 :
" les mesures prévues au a) ne s'appliquent pas à l'article UE 10.1.b"

c) EN CAS DE TOIT AVEC PENTE



- ***Sur le coefficient d'espaces verts et de biodiversité dans l'article UE 13,***

L'article 13.1 du PLU dispose que 60 % de la surface du terrain à construire doit être traitée en espace vert dont 70 % en pleine terre (hauteur supérieure à 80 cm) éventuellement reconstituée.

Si le coefficient de 60 % d'espaces verts est cohérent avec les coefficients d'emprise au sol actuels de l'article UE 9, la notion de reconstitution de surfaces plantées a amené une imperméabilisation des sols en surface en retenant des fabrications en terrasses de zones vertes qui n'avaient plus rien à voir avec l'équilibre entre bâti et non bâti au niveau de la surface de la parcelle.

La perception est totalement différente mais aussi sur la biodiversité comme il l'a été démontré dans les chapitres précédents.

Il est donc utile de supprimer cette notion de recomposition du terrain dit « naturel » pour en revenir à la conservation au sol d'une surface verte. Le taux serait de 55 % au moins dans les terrains existants avant la modification du PLU compte tenu de l'emprise au sol de 35 % + 10 % pour les cheminements, terrasses, emmarchements et de 65 % dans les terrains neufs compte tenu du CES à 25 % + 10 % d'aménagements extérieurs.

Une mesure est également prévue pour renforcer la protection des arbres aux abords des constructions neuves en dépassant la règle de 3 m qui ne tient pas compte de la grosseur de l'arbre et de son enracinement qui correspond à la projection du houppier.

La nouvelle écriture de l'article UE 13.1 et 13.2 serait la suivante :

***« 13.1** – Un projet neuf de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert de pleine terre et jusqu'au tréfonds 65 % au moins de la superficie du terrain ou 55 % lorsqu'il s'agit d'un projet d'extension d'un bâti sur un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU. Dans tous les cas, il convient d'obtenir au minimum un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts.*

***13.2** – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum de la biodiversité et des plantations existantes notamment les arbres de qualité en veillant à respecter un périmètre de protection « non-aedificandi » dans la projection de leur houppier et au moins sur 3 m au pourtour du tronc. »*

- **Pour ce qui concerne les incidences de la modification sur les objectifs du PLU dans sa version initiale**

La modification n° 1 du PLU n'a d'incidence ni sur les objectifs du PADD, ni des OAP, ni d'une manière générale sur les enjeux du PLU qui se voient au contraire renforcés dans la zone UE qui est depuis l'origine un secteur qui est en principe non destiné à connaître une intensité en matière de constructions neuves et massives puisqu'il s'agit pour l'essentiel d'un tissu déjà développé en dehors de quelques mutations sectorisées.

C'est pourtant une généralisation de ces mutations qui s'est entreprise à la surprise générale en profitant d'un contexte économique, fiscal et réglementaire propice à cette entreprise.

Il était devenu urgent de corriger du point de vue de l'urbanisme les excès qui ont été mis en évidence dans la justification de cette modification n° 1 du PLU pour préserver l'identité de la zone UE qui participe au charme de la commune en plus de son rôle environnemental dans l'équilibre urbain.

En conclusion, la modification conforte les objectifs de préservation et de protection des sols affichés dans le PLU approuvé le 7 décembre 2015.

- **Pour ce qui concerne le projet de modification simplifiée concernant les articles U2, U11 et U13 au règlement d'urbanisme du PLU**

Les prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux sont facultatives. En l'espèce, elles trouvent à s'imposer, en plus de l'identification aux documents graphiques, de façon à garantir une meilleure protection selon l'état des biens qui ont été répertoriés.

Le projet de règlement énonce ainsi des prescriptions de deux manières différentes :

- Par un ensemble de dispositions applicables aux éléments patrimoniaux identifiés par les documents graphiques et au chapitre 4.3 du règlement d'urbanisme sur les caractéristiques architecturales remarquables,

- Par des mesures générales relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement ou à l'aspect des constructions avec une exigence d'insertion renforcée pour conserver les éléments patrimoniaux identifiés, par exemple dans la continuité d'un ensemble bâti homogène en front de rue identifié comme remarquable.

- L'article 2 dans les zones U au règlement du PLU relatif à l'occupation et à l'utilisation du sol admises sous certaines conditions se trouve complété par un antième article sous l'écriture suivante :

« Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement ».

Il s'agit de fixer le champ d'application des nouvelles mesures.

- L'article 11 dans les zones U au règlement du PLU relatif à l'aspect extérieur et aux clôtures est complété, à son tour, par un nouveau chapitre propre au patrimoine bâti remarquable en comprenant les mesures suivantes :

« Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

- ***Au titre du bâti spectaculaire remarquable,***

- *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,*
- *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,*
- *Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,*
- *Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.*

- ***Au titre des éléments bâtis remarquables,***

- *Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …).*

- ***Au titre des ensembles bâtis remarquables,***

- *Les travaux réalisés sur les parcelles comportant sur les documents graphiques du règlement l'indication « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie ».*

Ces dispositions réglementaires sont proportionnées par rapport au niveau de protection sur le bâti ou des éléments bâtis remarquable tels qu'ils ressortent des documents graphiques (au plan de zonage) en précisant notamment les contraintes architecturales qui trouveront à s'appliquer en cas d'intervention sur tout ou partie de ce patrimoine.

L'objectif et le sens de règles sont de conserver et d'embellir ce qui est apparu comme essentiel dans le patrimoine architectural de Garches.

Il convient aussi de s'en servir comme référence pour guider les interventions futures aux abords en rappelant l'histoire de la commune au travers les constructions existantes qui ont participé à l'urbanisation progressive du territoire.

Cette démarche, qui correspond en quelque sorte à un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine garchois, s'intègre dans un projet de territoire en constituant un cadre clair pour les porteurs de projet et les habitants.

Les bâtiments remarquables repérés comme patrimoine spectaculaire ne pourront supporter la démolition du bâti principal, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité notamment en cas de sinistre majeur, ainsi qu'une altération de leur aspect qui devra être sauvegardé dans sa forme et son aspect d'origine.

- **Sur l'identification du bâti spectaculaire « remarquable »**

Le bâti spectaculaire remarquable fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU en identifiant les 16 adresses qui ont été sélectionnées :

- Fondation Davaine (Château et bâtiment en céramique) – 29, avenue de Brétigny
- Villa – 10, avenue de Brétigny
- Castel – 7, avenue de Brétigny
- Villa Clos de Brétigny – 4, avenue de Brétigny
- Villa Michel – 32, avenue Brézin
- Château Jean Cotxet – 8, avenue Foch
- Villa Lorraine – 4, avenue de Lorraine
- Villa Régina – 7, avenue de Toulon
- Clinique du Château (château et chapelle) – 2, Grande Rue
- Mairie de Garches – 2, rue Claude Liard
- Maison de Versailles – angle avenue des Côteaux/rue Athime Rué
- Maison Canivet Modern' Castel Guimard – 18, avenue Alphonse de Neuville
- Domaine des Quatre Vents – 60 bis, rue du Dix Neuf Janvier
- Villa Façade – Art Déco – 47, avenue des Jockeys
- L'Ange Volant – 61, rue Henri Régnault
- Pavillon La Dauphine – boulevard Raymond Poincaré.

Une fiche d'identification justifiant la nature du classement spectaculaire « remarquable » détaille ce chapitre.

Les propriétaires ont été informés, par courrier, du recensement de leur bien en les invitant, s'ils le souhaitent, à faire part de leurs observations, notamment, lors de la mise à disposition du projet de modification au public pendant un mois.

- **Sur l'identification des éléments bâtis remarquables**

Ces éléments figurent déjà au règlement du PLU en page 55 de l'actuel règlement sans qu'ils s'agissent d'une liste exhaustive mais en notant que ces parties d'ouvrage correspondent à un décor particulier qui traduit un style local à conserver et à valoriser.

- **Sur l'identification des ensembles bâtis remarquables**

Ils sont actuellement au nombre de 4 sites, à savoir :

- Côté impair de la rue Frédéric Clément, situé entre l'avenue d'Alsace et la Grande Rue
- La Grande Rue, côté Petit-Garches, entre la rue Guynemer et la rue de la Rangée
- La rue de Rio
- La rue de Kronstadt pour son paysage urbain et naturel notamment les tilleuls bordant la rue.

Ces secteurs urbains sont référencés sur le plan de zonage du PLU et font l'objet d'une explication ci-après.

- **Sur les fiches d'identité sur le bâti spectaculaire**

Elles figurent dans l'annexe 2 du PLU.

- Sur la modification de l'article U13, la Ville souhaite renforcer les mesures de protection autour des arbres de qualité (remarquables ou non) qui participeront à l'agrément du terrain ou du paysage du quartier. Il convient de sauvegarder ces arbres en évitant de subir les altérations liées au chantier de construction.

7.2.5 – LES OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

7.2.5.1 – Justification du recours à la procédure de modification

Le législateur a prévu que le PLU peut évoluer en définissant plusieurs types de procédure à mettre en œuvre selon l'importance et l'impact des transformations à entreprendre.

La modification (article L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme) est une procédure « d'ajustement technique » du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La modification se décline en deux procédures :

- La modification de droit commun (ou « normale ») (L.154-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique,
- La modification simplifiée (L.153-45) pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.

En l'espèce, il convient de s'en remettre à une modification simplifiée selon la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, pour :

- Identifier le bâti remarquable défini à l'article L.151.19 du code de l'urbanisme et définir les mesures de conservation et de protection qui lui est applicable,
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Cette modification a pour objet et pour effet de ne pas porter atteinte aux prescriptions édictées à l'article L.151-5 sur les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés.

Au contraire, elle vise à mieux les protéger, les mettre en valeur et les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou environnemental.

Une révision ou une modification autre que simplifiée n'a pas lieu de s'appliquer puisque le projet porte sur une évolution réglementaire de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) et sur la diminution d'un emplacement réservé n° 2 pour élargissement de voirie afin de préserver la qualité d'un site en répondant à une adaptation du besoin.

Ainsi, le PADD n'est pas mis en cause dans cette opération car les évolutions projetées s'inscrivent pleinement dans les objectifs d'aménagement et de développement durable adoptés lors du passage du POS en PLU (2015-2016).

Rappelons, à ce titre, que le chapitre relatif à l'environnement, au développement durable et au paysage du PADD a fixé dans les 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.

La présente modification simplifiée ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du plan, ne réduit pas un espace boisé classé, n'affecte pas une zone agricole ou naturelle, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

Les nouvelles règles visent à mieux protéger le patrimoine architecturale public et privé de la commune et à limiter l'impact des constructions dans cet environnement protégé.

La procédure de modification simplifiée suit, par conséquent, les dispositions prévues aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

7.2.5.2 – Explication des choix retenus du point de vue environnemental et des orientations d'aménagement

En prolongement du passage du POS en PLU, la Ville a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Territorial « Paris Ouest La Défense », aujourd'hui compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme, pour lancer une modification simplifiée du PLU afin de mieux prendre en compte la conservation et la protection du patrimoine architectural de la commune lors des opérations de construction.

Il est rappelé que nombre de terrains, bâtiments ou parties de bâtiments bénéficient à Garches d'une protection au titre des dispositions de l'article L.621-1 et suivants du code du patrimoine (loi du 31 décembre 1913) qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Ces protections, instituées par l'Etat, portent effet sur les bâtiments eux-mêmes mais aussi sur une grande partie du territoire local compte tenu des périmètres de protection de 500 m au pourtour de ces monuments, y compris ceux situés aux abords sur les communes riveraines. Ainsi, tout projet de construction ou de démolition intervenant dans ces secteurs protégés sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le patrimoine historique de Garches est particulièrement riche en disposant de 3 monuments classés ou inscrits :

- Propriété au n° 75 rue du 19 Janvier, villa Auguste Perret en totalité, au titre d'un site classé,
- Ancien hospice Brézin au n° 104 boulevard Raymond Poincaré, façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la chapelle, au titre d'un site classé,
- Site Debat situé rue de Buzenval, façade de l'ancien laboratoire et jardin, au titre d'un site classé.

Ces protections sont donc à distinguer des dispositions que la Ville souhaite mettre en œuvre dans la présente modification de son PLU.

Il s'agit de cibler les autres constructions remarquables parce qu'elles possèdent une qualité architecturale exceptionnelle, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la commune ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Garches a, en effet, l'avantage de disposer d'un bâti d'une grande qualité en disposant, notamment, de belles demeures du XIX^{ème} siècle qui correspondent à l'époque des villégiatures d'autrefois.

D'autres constructions plus récentes méritent aussi d'être prises en compte car il s'agit de références qui participent au cadre bâtimentaire à conserver, à embellir et à mettre en valeur.

Il est donc important que les interventions sur ces éléments bâtis repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, s'effectuent en évitant une dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt en prenant, dans ces conditions, les mesures nécessaires pour assurer leur protection.

La Ville entend profiter des dispositions fixées par le législateur. Les documents graphiques du règlement du PLU permettent d'identifier les immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, ouvrages annexes, clôtures et d'une façon générale tous les éléments particuliers) parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable.

Dans ce contexte, la Ville a réalisé, avec le concours du Laboratoire d'Innovation Urbaine du Département des Hauts-de-Seine, un recensement des éléments du patrimoine bâti remarquable présents sur le territoire communal afin d'envisager leur devenir pour les prochaines années.

Ces édifices ou éléments identitaires présentent un enjeu indéniable pour la commune qui explique cette entreprise d'identification au travers du PLU de manière à mieux les connaitre et à préciser les conditions de leur pérennisation.

Ce sont les effets de ce recensement qui sont traduits dans ce projet de modification simplifiée du PLU.

Le patrimoine est, en effet, un témoin historique des évolutions urbaines de la commune. Ces traces sont visibles dans l'architecture et la composition urbaine du bâti.

Il était donc utile d'identifier le bâti remarquable d'intérêt local et de définir une méthodologie vers une évolution de la réglementation locale afin de mieux le préserver pour les générations futures.

Après avoir repéré les éléments patrimoniaux les plus intéressants, ils sont ensuite été analysés et classés selon les critères à l'échelle du quartier, de la rue, de la parcelle.

Il faut souligner que le paysage urbain est composé :

- Des quartiers et des rues qui se distinguent par endroit d'un bâti remarquable qui va jusqu'à former des séquences urbaines en revêtant parfois une ambiance particulière qui peut renvoyer à l'idée de petit village avec une nature très présente,

- De la parcelle qui comprend le bâti en conférant à la ville un caractère, une image avec un enjeu plus ou moins important en fonction de sa rareté et de ses qualités architecturales.

Ce schéma a permis de caractériser trois catégories :

- Le bâti spectaculaire remarquable,
- Les éléments bâtis remarquables,
- Les ensembles bâtis remarquable.

Il convient d'en expliquer le sens pour parvenir à un niveau de protection adaptée.

- **Pour ce qui concerne le bâti spectaculaire remarquable,**

Le bâti spectaculaire se distingue par son caractère unique, sa singularité, son esthétique architecturale en comprenant des éléments ou un style qui appartiennent à une typo-morphologie qui surprend, attise la curiosité, traduit l'histoire et offre un véritable spectacle à admirer.

Il reprend les codes qui en font un ouvrage d'exception dans le paysage en concentrant tous les atouts de style, d'histoire, de culture.

- **Pour ce qui concerne les éléments bâtis remarquables,**

Cette catégorie correspond à des éléments remarquables sur l'ouvrage pour des qualités historiques, architecturales, urbaines, esthétiques ou environnementales qui sont communes à plusieurs édifices et peuvent être classés par typo-morphologie.

Le répertoire, figurant dans le chapitre réglementaire 4.3 (p. 56) sur les prescriptions architecturales sur les couleurs et les éléments remarquables, donne une orientation sur ce qu'il convient de prendre en compte sans en donner une liste exhaustive compte tenu de la variété des éléments : façades, clôtures, portails, porches, ferronnerie, lucarnes, boiseries, céramiques, peintures, décors muraux, modénatures.

- **Pour ce qui concerne les ensembles bâtis remarquables,**

Il s'agit d'ensemble urbain harmonieux qui se trouve à l'emplacement historique d'implantation d'un quartier.

Il continue de former une composition urbaine cohérente qui est fortement présente dans le paysage de la voie et impose de préserver cette unité en évitant une déstructuration ou une altération qui mettrait à mal cet équilibre urbain.

*****

Les enjeux propres à chaque site patrimonial remarquable sont retranscrits dans les documents graphiques et font l'objet d'une fiche d'identification justifiant les mesures de protection inscrites au règlement du PLU.

Des prescriptions spécifiques sont déclinées aux articles U2 et U11 dans le règlement de chaque zone en étant compatibles par rapport aux orientations d'aménagement et au plan de développement et d'aménagement durable du PLU.

7.2.5.3 – Incidence de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

Le champ matériel d'application de l'article L.151-19 est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par les dispositions et l'ampleur des motifs qui sont retenus pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble ou un secteur de la commune.

La protection proposée dans cette identification sur le bâti remarquable s'applique, comme nous l'avons décrit précédemment, à des éléments individualisés, à tout type de bâtiments publics ou privés : constructions, murets, clôtures, terrasses, statues, frontons, décors divers, enduits, toitures, …

Ces éléments participent au cadre de vie de la commune en étant des composants majeurs du paysage urbain et de son environnement.

La protection du patrimoine qui est mise en œuvre dans cette procédure ne s'intéresse donc pas uniquement à la valeur architecturale patrimoniale d'un bâti mais également à des valeurs historiques ou relevant d'un vécu et de la place du bâtiment dans l'affectif collectif local pour justifier l'importance du niveau de protection.

L'intégration des bâtiments ou ensemble bâtis « remarquables » justifie, par conséquent, des mesures de protection calibrées en répondant à une pluralité d'objectifs qui concourent à la protection de l'environnement en portant sur la conservation, la valorisation de rues, bâtis, éléments paysager en plus des actions déjà prises sur les arbres de valeurs à conserver.

La Ville souhaite, par conséquent, affirmer dans son PLU sa volonté de conserver un patrimoine de qualité pour enrichir son environnement dans le sens des objectifs définis au PADD.

- L'importance patrimoniale est considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture locale,

- La cohérence architecturale, urbaine et paysagère, au-delà des bâtiments à prendre en compte, mérite de s'apprécier d'une manière globale dans la formation de la commune, de la voie, comme une donnée fondamentale de son évolution en méritant d'être protégée,

- L'évaluation des risques d'altération ou de destruction est une donnée supplémentaire à prendre en compte pour éviter une disparition totale ou partielle d'un passé qui a fait la gloire d'une époque et dont les traces encore visibles aujourd'hui aident à poursuivre l'évolution de l'urbanisme garchois.

- La conservation des arbres de qualité participant à la composition du paysage sur le terrain ou à l'échelle du quartier.

Le décret du 28 septembre 2015 a élargi et précisé le champ d'application de l'évaluation environnementale. Ainsi la modification du PLU est éventuellement soumise à un examen au cas par cas lorsque le projet vient à porter atteinte à l'environnement ou affecte une zone Natura 2000 selon la liste définie à l'article R.122-17 du code de l'environnement.

Tel n'est pas le projet sur la modification simplifiée du PLU à Garches qui vise à renforcer la qualité du patrimoine bâti existant en définissant les prescriptions nécessaires pour assurer sa pérennité dans l'environnement qui compose le paysage garchois.

Il n'y a donc pas lieu de soumettre cette modification à une étude environnementale.

7.2.5.4 – Incidence de la modification sur les objectifs du PLU dans sa version initiale de 2015 et modifiée en 2020

La révision du POS en PLU approuvée en 2015 et la modification de la zone UE intervenue en 2020 se sont appuyées sur les objectifs définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui montrait la nécessité de :

- Maintenir la population à son niveau actuel,
- Développer l'offre de logements, y compris sociaux, au rythme de 70 à 80 logements neufs par an,
- Dynamiser l'activité économique locale, notamment les commerces,
- Protéger l'environnement et sa biodiversité,
- Améliorer l'offre de transports en privilégiant les modes de déplacements « propres ».

Ces grands principes qui ont guidé la définition du PLU dans sa forme actuelle ont été déclinés en actions portant notamment sur le volet aménagement, lutte contre l'étalement urbain et protection du cadre de vie.

On rappelle à cette occasion l'item :

« 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 les éléments à protéger et à mettre en valeur en raison de leur intérêt patrimonial pour Garches et en accord avec les propriétaires,*
- *Préserver les constructions ou éléments remarquables ».*

Le projet de modification simplifiée trouve, par conséquent, toute sa logique en ciblant le patrimoine « remarquable » de Garches en voyant la traduction d'un engagement exprimé dès la phase d'élaboration du PLU et qui s'inscrit dans la continuité d'une politique protectrice de l'environnement.

La protection du bâti à protéger et des éléments caractéristiques qui le compose n'auront donc aucune influence négative sur le PLU dans sa version actuelle et verra, par contre, la confirmation d'une préservation des constructions existantes de qualité comme l'ont souhaité les auteurs du plan d'urbanisme.

Dans le cadre de l'objet de la modification simplifiée qui vise à conserver et à valoriser le patrimoine bâti remarquable à Garches, il convient aussi de prendre en compte le cadre ambiant qui participe au caractère remarquable d'un site.

A ce titre, il importe de s'intéresser à la propriété située rue Henri Régnault sur laquelle a été bâtie la célèbre maison de l'Ange Volant par le grand architecte Gio Ponti.

La Ville a engagé une démarche auprès du Ministère de la Culture afin d'obtenir le classement du site ce qui mérite, dans ce cas, à s'intéresser à la conservation du lieu dans sa forme originelle et du cadre environnemental qui le compose.

Or, il existe depuis de très nombreuses années d'abord dans le POS et ensuite dans le Plan Local d'Urbanisme une servitude d'emplacement réservée le long de la rue Henri Régnault pour un élargissement de la voie sur une profondeur de 4,20 m.

Cette réalisation dans son intégralité supprimerait la lisière boisée existante en bordure de voie ce qui viendrait modifier la perspective actuelle sur la maison à protéger située en arrière-plan.

Il est donc essentiel de s'interroger sur l'intérêt ou non de maintenir cette servitude d'utilité publique dans le cadre de la modification simplifiée dès lors que son objectif est la conservation du bâti remarquable sur la commune.

Selon le code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ces mesures peuvent notamment comporter l'interdiction de construire,

délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent : / (…) 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts/ (…).

Un « emplacement réservé » est un terrain (bâti ou non) que se garde la collectivité pour y réaliser des projets d'intérêt général : par exemple, la construction de voies publiques (trottoirs, routes, espaces verts, équipements divers).

L'inscription d'un terrain au titre de cette servitude a lieu lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emprise réservée. Toutefois, il peut l'utiliser comme bon lui semble tant que la collectivité bénéficiaire de la réserve n'a pas pris la décision d'acquérir.

Si la collectivité n'a plus de raison de maintenir un emplacement réservé, elle sera tenue, selon des délais qu'elle reste libre de définir, d'effectuer une modification simplifiée de son document en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme *(JO Sénat, 14/12/2017, question n° 00749, p 4498)* pour supprimer la servitude.

La Ville de Garches a inscrit au Plan d'Occupation des Sols puis au Plan Local d'Urbanisme qui lui a succédé la servitude d'emplacement réservé n° 2 au profit de la commune pour l'élargissement de la rue Henri Régnault sur une profondeur de 4,20 m entre les numéros 55 et 61.

Réf. Plan	Emplacement	Bénéficiaire	Emprise actuelle	Emprise future	Emprise à réaliser	Observations
2	Rue Henri Régnault	Commune	8 m	12 m	320 m²	Elargissement des trottoirs côtés pair et impair par un reprofilage de la voie en conservant un stationnement latéral. Le trottoir est étroit en étant très fréquenté par les enfants se rendant au collège

Cette servitude existe depuis plus de 20 ans et n'a jamais été réalisée même partiellement ce qui laisse douter de son intérêt. Par contre, la Ville a entrepris dans cet intervalle des aménagements de voirie avec la pose de barrières pour sécuriser les cheminements piétonniers et a réglementé la vitesse de circulation à 30 km/h.

Il faut aussi noter que l'emprise réservée est boisée. La réalisation de l'élargissement nécessiterait un abattage de plusieurs arbres et la construction d'un mur de soutènement en plus de l'acquisition du terrain. L'ensemble serait financièrement à la charge de la commune.

Jusqu'à présent, il n'a pas été démontré l'urgence d'entreprendre cet élargissement. Il serait, par conséquent, abusif de perpétuer cette servitude qui grève une propriété privée sans être en mesure de définir un calendrier à court, moyen ou long terme pour effectuer l'élargissement.

Pour autant, le trottoir est étroit le long de cette propriété car la largeur est d'un mètre environ ce qui ne permet pas aux piétons de se croiser en sécurité. La pente de la voie est importante et accentue un sentiment d'insécurité pour les personnes à pied. Il s'agit, en outre, d'un cheminement utilisé quotidiennement par les enfants qui se rendent au collège. La réglementation sur la configuration des trottoirs impose une largeur de 1.40 m au minimum.

Dans ces conditions, la Ville entend conserver cet emplacement réservé qui a de bonnes raisons à exister mais retient de réduire la largeur à 1.20 m qui permettra d'obtenir un trottoir confortable et sécurisé dans l'avenir.

C'est le sens de cet ajustement qui est proposé dans le cadre de cette modification simplifiée et qui vise aussi à ne pas porter exagérément atteinte aux perspectives sur la maison à classer.

Réf. Plan	Emplacement	Bénéficiaire	Emprise actuelle	Emprise future	Emprise à réaliser	Observations
2	Rue Henri Régnault	Commune	7,8 m	9 m	96 m²	Elargissement trottoir côté impair en conservant un stationnement latéral.

La réduction de l'emplacement réservé n'est nullement contraire aux orientations d'aménagement programmées et au Plan d'Aménagement et de développement durable du PLU, qui encourage « de simplifier l'acte de construire par des règles d'urbanisme pertinentes et efficaces ».

Il s'agit d'éviter des surcharges réglementaires qui n'ont plus lieu de s'imposer en profitant de cette modification simplifiée pour limiter cet emplacement réservé par rapport aux réels besoins de sécurité en matière de déplacement à pied que la Ville entend encourager.

Des discussions sont d'ailleurs en cours avec le propriétaire foncier pour obtenir la cession de cette surface à la Ville ce qui permettrait d'entreprendre les travaux d'alignement du trottoir à court terme.

7.2.5.5 – Méthodologie et critères d'évaluation

Le rapport de présentation du PLU dans sa version de 2015 prévoit en page 276 et 277 les mesures de suivi dans l'exécution du plan.

Ces dispositions sont reprises dans le cadre de la modification n° 1 de manière à obtenir une lecture d'ensemble des critères d'évaluation et sur la méthodologie appliquée pour évaluer le PLU.

7.2.5.6 – Compatibilité de la modification simplifiée par rapport aux documents supra-communaux

La présente modification simplifiée n'a aucun effet contraire par rapport aux documents supra-communaux notamment par rapport au SDRIF.

Les actions retenues dans ce projet suivent les orientations régionales en matière de la protection de l'environnement et de la mise en valeur du patrimoine sous toutes ses formes.

➢ **Pour ce qui concerne les dispositions applicables à la zone UA : zone dense couvrant le secteur du centre-ville, de la gare et du Petit-Garches.**

POS DE JUILLET 2013	PLU	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS
ZONE UA, UB Il s'agit d'une zone dense d'habitat, de services et d'activités. Elle couvre le secteur du centre-ville et le quartier de la gare côté pair de l'avenue Joffre. *Nota : La définition de certains termes figure dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales*	**ZONE UA** Il s'agit d'une zone dense à dominante d'habitat avec des commerces et des services où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle couvre les quartiers du centre-ville, de la gare et du Petit-Garches.	Les anciennes zones UA et UB ont été regroupées car elles traduisent une forte densité du bâti dans les parcelles. Des distinctions sont toutefois prévues à l'article 10 – hauteurs pour distinguer la forme urbaine des quartiers notamment du Petit-Garches et de l'îlot de la Source. La zone UA intègre également les anciens secteurs de plan masse UPM1 et UPM2 qui ont été retirés et la zone UM ferroviaire.
SECTION I – NATURE DE l'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**	
ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES 1.1 – Sont normalement admises, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UA 2, les constructions à usage d'habitations, d'activités, de stationnement, d'équipements publics ainsi que tous travaux d'aménagement nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des infrastructures publiques *Note : Pour les travaux portant sur le réaménagement intérieur des bâtiments existants sans changement de destination, veuillez-vous reporter à l'article 7 dans le chapitre des dispositions générales.* 1.2 – Conditions spéciales : 1.2.1 – La création, l'extension ou la transformation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes : a) A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, poste de	**ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES** 1.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles sauf dans l'emprise ferroviaire où elles sont permises. L'emprise ferroviaire est définie en annexe du règlement. 1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, …). 1.3 – Le camping et le caravanage. 1.4 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.	L'ordre de l'article UA.1 a été modifié par rapport à la version du POS pour tenir compte de la loi SRU. La comparaison entre l'article UA.1 au PLU s'effectue, par conséquent, par rapport à l'article UA.2 au POS. Concernant l'article UA 1 au PLU, les dispositions ont été simplifiées par rapport à la version antérieure en rappelant l'interdiction d'activités industrielles car il n'y a pas d'activités de ce type en dehors de la parcelle de fret faisant partie de la gare SNCF et attachée à la zone UA. L'article 1.2 permet de généraliser l'interdiction d'occupation pour toute activité ou mode d'occupation du sol qui serait contraire à la vocation de la zone.

peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. b) A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une incommodité et des dangers liés au classement. 1.2.2 – Les prescriptions réglementaires en matière de règles d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que celles relatives aux reconstructions après sinistre figurent au chapitre des dispositions générales.		
ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Sont interdits : 2.1 – Les dépôts de ferrailles, de matériel, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. D'une façon générale, toute construction ou aménagement apportant une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique. 2.2 – Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction. 2.3 – L'aménagement de stationnement de caravanes, de terrains de camping, de parcs de loisirs, d'élevage d'animaux. 2.4 – Les locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles implantés le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, rue de l'Eglise, place Saint Louis, Grande Rue pour la partie comprise des n° 102 au n° 134 côté pair et du n° 137 au n° 209 côté impair, ne peuvent être affectés à l'habitation sur une profondeur de 5 m au minimum compté à partir du mur de la façade afin d'obliger la création et le maintien des activités commerciales ou artisanales en centre-ville.	**ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** 2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme. 2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient. 2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme). 2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme). 2.5 – Les constructions et les installations nécessaires à l'activité ferroviaire sont exemptées des contraintes de distance et de clôture figurant aux chapitres 6, 8 et 11 dans le règlement.	La ville oblige les constructeurs de respecter un effort de solidarité dans la réalisation de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit d'atteindre le taux de 25 % fixé par la loi ALUR et de répondre à un besoin concernant le relogement dans le parc aidé. Le caractère remarquable d'un élément de construction vise à réclamer sa préservation ou sa reconstitution pour conserver son image. Pour ce qui concerne un arbre, le maintien du végétal doit être la règle sauf impossibilité technique qui impose, dans ce cas, une nouvelle plantation respectant l'espèce supprimé là aussi pour garder un témoignage du passé qui participe à l'équilibre du paysage. Les dispositions d'ordre public y compris en présence d'un PLU. Il apparait souhaitable de les faire figurer dans le règlement pour en faciliter l'application par les constructeurs. Il s'agit d'adapter les règles aux besoins des équipements spécifiques.

	2.6 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.	Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection sur le bâti remarquable.
SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UA 3 : ACCÊS ET VOIE 3.1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une chaussée carrossable publique ou privée en bon état de viabilité d'une largeur minimum de 3 m. Lorsque la voie excède une longueur de 50 m et qu'elle dessert plus de 10 logements ou des établissements occupant plus de 30 personnes, sa largeur est portée à 6 m. Lorsque les chaussées se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La chaussée doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme. 3.2 – Une propriété peut disposer de plusieurs accès carrossables aux voies publiques à condition de respecter entre chaque accès une distance de 30 ml sur voie. *Note : Lorsqu'une propriété est desservie à la fois par une voie privée et une voie publique, la priorité sera donnée à un accès sur la voie privée afin de limiter les ruptures de trottoirs.*	**ARTICLE UA 3 : ACCES** 3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis. 3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. 3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.	La largeur d'accès à un terrain nouvellement créé pour construire est maintenue pour respecter des conditions optimum de desserte. Par contre, cette disposition ne s'applique pas aux terrains déjà bâtis et qui ont dès lors été reconnus constructibles dans le passé quelles que soient leurs conditions d'accès à la voie. Il s'agit de ne pas empêcher un entretien et un agrandissement du bâti ancien alors que le PLU encourage une rénovation de ce patrimoine. Les dispositions particulières d'accès qui existaient dans les opérations comprenant plus de 10 logements ne se sont pas avérées pertinentes. Elles consomment énormément d'espace par la voirie sans utilité dans la desserte des constructions qui peut s'effectuer avec une simple file de circulation. Plusieurs accès au terrain deviennent, dès lors, possibles afin de s'adapter à la configuration compliquée dans la forme des parcellaires. Les autres mesures sont reprises.
ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 4.1 – Fluides	**ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX** 4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire pour considérer la constructibilité d'un terrain selon les normes d'habitation.

Pour qu'un terrain soit constructible, les réseaux publics d'électricité ainsi que de distribution d'eau potable doivent être existants au droit de celui-ci et la défense incendie doit être assurée. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements (électricité, téléphone, réseaux câblés, …) doivent être réalisés en souterrain. Il ne peut y avoir aucun raccordement en aérien. 4.2 - Assainissement Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitation devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieur du domaine privé. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur. Les opérations neuves, en dehors des extensions et changements de destination des constructions existantes, devront prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction du 6 juin 1953, complétée par celle du 21 septembre 1957. En cas d'absence de réseau, les dispositions du 12 février 1964 et des textes subséquents du Conseil d'Hygiène Publique sont appliquées. Leur évacuation, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement. *Note : Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée en mairie par les propriétaires des immeubles intéressés.* 4.3 – Déchets urbains Il sera créé à l'occasion des constructions neuves d'immeubles collectifs d'habitation (ce qui exclut les extensions) un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir des containers en rez-de-chaussée à raison de 0,80 m² par logement.	4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété. Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, …). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive. Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée en Mairie. 4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain. 4.4 – Déchets urbains : Il sera créé à l'occasion des constructions neuves un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.	Cet alinéa est repris à l'article 4.4. Tout le territoire communal est desservi par un réseau public d'assainissement. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle permet de lutter contre une surcharge du réseau public, de limiter les coûts de dépollution et d'encourager la récupération de cette matière première pour enrichir le sol. Le développement des réseaux numériques impose d'intégrer des moyens de raccordement dans la phase du permis de construire. Cela permet également de vérifier la qualité de la desserte auprès des opérateurs. L'enfouissement des réseaux est obligatoire car la Ville a le projet d'effacer toutes les lignes aériennes dans les rues. Beaucoup a déjà été fait. La création de locaux adaptés à la collecte des ordures ménagères, notamment des encombrants, est une nécessité. Il n'a pas été prévu d'espaces de stockage à l'extérieur ou à proximité de la voie compte tenu du peu de place disponible dans ce secteur fortement bâti et notamment en front de rue.

Une aire de stockage devra être définie en bordure de voie publique pour les bacs et les sacs afin de faciliter les opérations de collectes sans encombrer les trottoirs, si possible.		
ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 5.1 – Tout terrain bâti ou non bâti est, par définition, constructible s'il respecte les règles prévues à l'article UA 3 aux accès sur la voie.	**ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.	La loi ALUR a supprimé les exigences en matière de superficie pour construire dans un terrain.
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 6.1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation en retrait est toutefois autorisée dans les cas suivants : ➢ Pour se raccorder à une construction voisine en recul, ➢ Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien ou caractéristique du paysage. L'extension d'un immeuble existant ne respectant pas le reculement défini précédemment, est autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. *6.2 – Les saillies sur l'alignement ne pourront être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur. Pour qu'elles soient autorisées, la largeur des voies publiques devra être de 8 m au minimum.* *Note : Les surplombs sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation de voirie à solliciter en mairie.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est recommandé au demandeur d'indiquer sur le plan de masse les poteaux, mobiliers urbains, compteurs, arbres, panneaux, passages piétons, … extérieurs sur le domaine public.*	**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES** 6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation en retrait est toutefois autorisée dans les cas suivants : ➢ pour se raccorder à une construction voisine en recul, ➢ pour préserver des plantations existantes, ➢ pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage, 6.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.	Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont maintenues en retenant le principe de construction à l'alignement des voies pour respecter l'ordre continu de front bâti existant dans ces secteurs. Des dispositions particulières sont maintenues pour faciliter l'insertion des constructions dans le paysage en tenant compte des particularités des sites. Une adaptation à la règle a toutefois été conservée pour prendre en compte des caractéristiques particulières de paysages qui se sont avérées bien adaptées (mise en valeur de l'église dans le projet de l'éco-îlot de l'église).

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES 7.1 – Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent : a) Les façades sans baies sont autorisées en limites de propriété ou en retrait à condition de respecter l'alinéa c). b) Les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 8 m. c) Les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait au moins égal à 3 m. 7.2 – Observations applicables à l'article 7 dans son ensemble *Note : Dans une même pièce, les baies ont la même qualité quel que soit leur dimension ou leur emplacement.* *Note : Les portes pleines ainsi que les ouvertures comportant une allège maçonnée d'une hauteur supérieure à 1,90 m (mesurée à l'intérieur de la pièce) sont considérées comme des baies secondaires.* *Note : Les clôtures n'entrent pas dans la définition des héberges.* *Note : Sont exclus des règles de retrait précitées, les éléments architecturaux suivants :* ➢ *Les balcons et autres saillies non closes,* ➢ *Les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,* ➢ *Les jours de lucarnes si elles sont aveugles,* ➢ *Les corniches, les débords de couverture,* ➢ *Les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs.* *Note : Les voies précédemment énumérées comprennent les voies publiques et privées.* *Note : En cas de décroché de façades, les règles de l'article 7 s'appliquent à chaque élément de façades tel que défini dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.* *Note : Les règles de retrait s'appliquent quelle que soit la nature et la hauteur de la clôture.*	**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN** 7.1 – Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent : a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter un recul minimum de 3 m. b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 6 m. c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un recul minimum de 3 m. 7.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle. 7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants : ➢ les balcons et autres saillies non closes, ➢ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues, ➢ les jours de lucarnes si elles sont aveugles ➢ les corniches, les débords de couverture, ➢ les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs, ➢ les toitures, ➢ les dispositifs de performance énergétique.	Les implantations en limite sont maintenues si la façade ne comporte pas de baie ce qui permet de prendre en compte la complexité et l'exiguïté du parcellaire en zone dense. Le retrait entre une façade comprenant une baie et la limite du terrain a été fixé à 6 m au minimum (au lieu de 8 m au POS) pour faciliter la créativité architecturale et la fonctionnalité intérieur des constructions. La distance de 3 m est conservée pour les baies secondaires car il s'agit des cuisines, salles de bains, WC dont l'importance est l'éclairement naturel et non la vue. Une mesure nouvelle est introduite pour tenir compte de l'implantation des constructions anciennes en permettant leur surélévation afin de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ce qui permettra de lutter contre les dents creuses. L'exclusion des éléments architecturaux est maintenue car il s'agit d'ajouts à la façade, souvent de faible ampleur, qui ne justifie pas d'aggraver les règles de retrait car ils sont sans lien avec la nature de la baie. Les notas ne méritent pas d'être repris car ils surchargent le règlement et ne se justifient pas forcément puisqu'il s'agit le plus souvent d'un rappel des textes ou de la jurisprudence. Les servitudes de cour commune sont définies dans le Code de l'Urbanisme ce qui ne justifie pas de les faire figurer en double dans le règlement local d'urbanisme.

Note : Les modes de calculs relatifs aux hauteurs et aux distances sont définis dans le chapitre des dispositions générales. 7.3 – Servitudes de cour commune Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article 451-1 du Code de l'Urbanisme.		
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée : 8.1 – Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, à condition que la plus courte distance entre les deux bâtiments soit supérieure ou égale à 4 m. 8.2 – Dans le cas de plusieurs bâtiments, autres que des annexes, à condition que la distance entre les façades : a) Soit au moins égale à 13 m si l'une des deux façades comporte au moins une baie éclairant une pièce d'habitation principale, b) Soit au moins égal à 6 m dans les autres cas notamment s'il s'agit de façades comportant exclusivement des ouvertures secondaires. *Note : Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits à l'article UA 7.2.* *Note : Les modes de calcul des hauteurs de façades et de distances entre façades sont définis au chapitre des dispositions générales.* *Note : Les bâtiments séparés d'un passage recouvert d'une toiture ou d'un portique sont considérés non contigus et imposent, par conséquent, le respect des retraits précités.*	**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** 8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être : ➢ de 6 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale, ➢ de 3 m dans les autres cas. Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits à l'article UA 7.3.	Les distances entre les bâtiments reprennent les mêmes exigences définies au PLU à l'article UA 7 afin d'obtenir une cohérence urbaine dans l'implantation des constructions.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL Sans objet.	**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL** Sans objet.	Il n'y a pas lieu de fixer un coefficient d'emprise au sol dans un secteur dense ou l'occupation des terrains est souvent totale compte tenu de la faible superficie des parcelles.
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM La hauteur et le nombre de niveaux des constructions sont les suivants : ➢ 12 m au faîtage et 9 m à l'égout soit R+2 étages + combles sur les constructions situées Grande Rue du n° 159 au n° 187 formant angle avec la rue de l'Abreuvoir, Passages du Clos, Lanoë, ➢ 15 m dans les autres cas soit R+3 étages + combles, ➢ 3,50 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère pour les annexes, ➢ Zone UB « Petit Garches » : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout. *Note : La hauteur est mesurée au droit des façades, en tout point, par rapport au terrain naturel avant travaux (voir mode de calcul au chapitre des dispositions générales).* *Note : Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées et des garde-corps ajourés, doivent également respecter les plafonds de la zone, y compris les locaux d'ascenseurs ou de ventilation, sans créer de saillie en toiture d'une hauteur supérieure à 1 m.* *Note : Les souches de cheminée seront intégrées dans le volume de la construction en étant situées au plus près du faîtage.*	**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM** 10.1 – Le plafond de la zone est le suivant : ➢ Quartier centre et gare : 15 m Cette hauteur est majorée de 2 m si la toiture couvre plus de 50 % de la couverture du dernier étage de l'immeuble à construire et comprend une pente supérieure à 10 %. ➢ Quartier de la Poste et de l'Abreuvoir : 13 m La hauteur à l'égout du toit est fixée à 10 m. ➢ Quartier du Petit-Garches : 11 m La hauteur à l'égout du toit est fixée à 8 m. Les quartiers sont identifiés en annexe du règlement. 10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante : ➢ 3,5 m au faîtage, ➢ 3 m à l'acrotère. 10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, …) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone. 10.4 – En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximum sera celle du bâtiment existant ou de celui qui lui est contigu si l'un ou l'autre dépasse le plafond de la zone fixée à l'article 10.1.	Les hauteurs sont adaptées selon la morphologie des constructions existantes aux abords et pour prendre en compte les exigences nouvelles en matière de développement durable. Quartier centre et gare : la hauteur maximum est maintenue à 15 m comme antérieurement en accordant toutefois un supplément de 2 m pour encourager la réalisation de véritables toitures au lieu de terrasses ou terrassons qui étaient peu visibles de l'espace public. Notons que la plupart des constructions dans ces secteurs sont composées de toit. Quartier de la Poste : l'examen dans la hauteur des constructions existantes méritent qu'elle soit de 13 m en moyenne avec des formes de toiture très marquée ce qui impose de prévoir une hauteur maximum à l'égout du toit pour atteindre ce résultat. Quartier du Petit-Garches : la hauteur retenue correspond à celle proposée en secteur pavillonnaire et reflète d'ailleurs l'existant dans ce quartier proche du centre-ville. Le contrôle des hauteurs des cabines d'ascenseurs et locaux divers est une demande du Commissaire-enquêteur. Une nouvelle disposition a été prévue pour lutter contre les dents creuses en rappelant la hauteur du bâtiment existant ou mitoyen.
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLOTURES *Note : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs*	**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLOTURES** 11.1 – Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs	Il est souhaitable de rappeler les dispositions de l'article R.111-21 qui figure dans le Code de l'Urbanisme dès lors que ces mesures sont d'ordre public et s'appliquent en toutes circonstances.

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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).	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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).	
ASPECT EXTERIEUR	**ASPECT EXTERIEUR**	
11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.	11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.	Inchangé
11.2 – Sont interdits : ➢ Les toitures terrasses en bordure de rue, ➢ Les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ Les clôtures en éléments de plastique, ➢ Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ Les vitrages réfléchissants, ➢ Le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris les clôtures, ➢ Les balcons en verre teinté, ➢ Les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres … Elles sont toutefois autorisées sur les toitures à condition d'une part qu'elles soient installées le plus près possible des souches cheminées ou édicules de telle manière à ce qu'elles soient le moins visibles par rapport aux abords mitoyens privés ou publics.	11.3 – Sont interdits : ➢ les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3ème partie – article 3.2 du règlement, ➢ les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ les clôtures en éléments de plastique, ➢ les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ les vitrages réfléchissants, ➢ le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures, ➢ les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.	Les balcons en verre teinté ont été retirés de la liste car l'évolution des matériaux peut amener à les utiliser en obtenant une bonne intégration dans le paysage. Les autres dispositions sont maintenues en rappelant la nécessité de parvenir à une harmonie d'ensemble dans le traitement d'une construction. Les exigences dans la forme des baies plus hautes que larges ne répondent plus aux exigences en matière de réduction des dépenses énergétiques. Il semble préférable de laisser la créativité architecturale s'exprimer dans la forme des ouvrants ; Les contraintes dans la réalisation des façades commerciales sont apparues difficilement applicables compte tenu de la configuration des terrains à prendre en compte par rapport à l'espace public.
11.3 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrasses contigües : il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.	11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.	
11.4 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.	11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.	
11.5 – Les baies doivent avoir en façades des proportions verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges et animées par des volets persiennes du côté rue.	11.6 – Le traitement des devantures de commerce est laissé à l'appréciation de l'enseigne à condition de bien s'intégrer par rapport à la façade de l'immeuble	Il parait important de faciliter l'implantation des commerces sans exagérer sur les contraintes urbanistiques qui ne sont pas essentielles dans l'harmonie de l'immeuble et qui ne sont pas de nature à la mettre en cause.
	CLOTURES	
	11.7 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.	L'aspect des clôtures est repris dans le PLU selon les prescriptions figurant dans le POS.

11.6 - Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur des appuis de fenêtre du premier étage en cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 m partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m. Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 matériaux différents. **CLOTURES** 11.7 – Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale. Elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. *Note : Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est suggéré au demandeur d'indiquer sur le plan masse l'amorce des constructions voisines, avec la position des ouvertures des bâtiments voisins ainsi que le nombre d'étages, leur hauteur et de joindre des photos du terrain et des bâtiments existants voisins.* *Note : Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine.* *Note : Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein.* *Note : L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.*	11.8 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. 11.9 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. 11.10 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage. **BATI PROTEGE** 11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous : 11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur, - Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, - Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales. 11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables, - Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés,	Un vide est prévu en partie basse des murets de clôtures pour faciliter la migration de la faune urbaine. Cette mesure répond à une observation dans l'étude sur la biodiversité à Garches. Les passages concernent les clôtures en limite séparative de parcelles et non sur la rue pour éviter des passages d'animaux dans les traversées de chaussée. La modification simplifiée a introduit de nouvelles mesures de protection sur le bâti remarquable en distinguant - Le bâti spectaculaire remarquable - Les éléments bâtis remarquables - Les ensembles bâtis remarquables. Ces mesures de sauvegarde complètent les prescriptions existantes déjà sur les arbres remarquables au regard des espaces naturels au PLU.

	au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …). 11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables, - Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.	
ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT 12.1 – Dimensions des places 12.1.1 – Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnements dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après : • Dimensions des places : - Longueur : 5,00 m - Largeur libre : 2,30 m - Dégagement : 6 m. • Rampe d'accès et chaussée intérieure dans le lot y compris dans le sous-sol du parking : - Sens unique, largeur : 3,00 m - Double sens desservant moins de 50 voitures : 3, 00 m - Double sens desservant plus de 50 voitures : 5 m. *Note : La largeur utile est la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 cm.* 12.1.2 – Chaque emplacement de stationnement doit respecter les caractéristiques dimensionnelles décrites au 12.1.1 ce qui exclut les places doubles en obligeant une voie de dégagement pour chacune d'entre elles. 12.1.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 7 % (sauf impossibilité technique) et 16 % au-delà.	**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT** 12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m. 12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie. 12.3 – Besoins en stationnement pour : • Les voitures Pour l'habitation : - 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement - 4 pièces et plus : 2 places/logement - Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement à partir des 2 pièces. Pour les locaux commerciaux, artisanaux, bureaux, entrepôts, équipements publics : sans objet. • Les vélos : Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Pour l'habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces. • Les deux-roues motorisés : Un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules.	La largeur de dégagement dans la création de places est supprimée pour permettre la réalisation de places doubles ou superposées ce qui n'était pas possible au POS. Les contraintes en matière de stationnement sont allégées car il s'agit de secteurs bien desservis en transports collectifs et proches de la gare SNCF. La création d'emplacements pour les vélos et facilement accessibles devient la règle pour encourager les déplacements doux. La pente de 18 % pour les rampes respecte la norme NFP 91-100 sur les parcs de stationnement. Il s'agit de faciliter le développement et la création de ces locaux d'activités dans la ville. Prendre en compte les dispositions inscrites au PDUIF en faveur du vélo.

12.2 – Surfaces de stationnement (besoin minimum) Habitation : une place de stationnement par 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ; les chambres individuelles et les studios étant considérés comme des logements. Bureaux : 60 % de la surface hors œuvre nette. Entrepôts, ateliers : sans objet. Commerces : sans objet. Cultes : 100 % de la surface hors œuvre nette. Autres locaux : les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelles d'utilisation des aires. *Note : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.* *Note : Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.* *Note : Les places doubles sont prises en compte que pour une dans le décompte du nombre de places de stationnement.* 12.3 – Une proportion de 70 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. 12.4 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).	12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet. 12.5 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas de construction située à moins de 500 m de la gare ou au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (cf. 1.10 du règlement du PLU). 12.6 – Toutes dispositions devront être prises pour faciliter les dégagements et les manœuvres de véhicules à l'intérieur des constructions. 12.7 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activité supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.	L'article 12.4 vise à prendre en considération les capacités de stationnement publics et privés existants en matière de transports collectifs pour ne pas réclamer des besoins en stationnement dans le projet alors qu'ils ne seraient pas strictement nécessaires. L'article 12.5 du PLU vise à ne pas handicaper l'évolution et la modernisation du bâti existant souvent ancien qui ne permet pas d'intégrer de nouveaux besoins en stationnement. L'article 12.6 du PLU prend en compte les directives du PDUIF sur l'évolution des besoins en stationnement dans la proximité des gares. La règle du POS qui prévoyait un minimum de 70 % de stationnement couvert n'a pas lieu d'être maintenue dès lors que l'essentiel des besoins sont nécessairement réalisés en sous-sol compte tenu de l'exiguïté des parcelles et de l'occupation quasi-totale du bâti avec une contrainte en matière de reconstruction ou de préservation de surfaces en espaces verts. Voir observation au chapitre UC 12.9.
ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1 – Les espaces libres seront traités avec le même soin que l'espace bâti. Les constructions respecteront les espaces libres non construits.	**ARTICLE UA 13 : EPSACES LIBRES ET PLANTATIONS** 13.1 – Les projets neufs d'habitation obligent de traiter en espaces verts 20 % au moins de la superficie du terrain. Il s'agira de toutes les surfaces plantées comprenant les jardinières, toitures-végétalisées, pelouses, massifs…	L'article 13.1 du PLU reprend celui qui existait au POS en retenant dorénavant la surface du terrain d'assiette de la construction dans le calcul des espaces verts. Il précise que la surface verte à reconstituer correspond à la somme des surfaces plantées dans le projet de construction.

13.2 – Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter, en espace vert, 50 % au moins de la superficie du terrain laissée libre par la construction avec un minimum de 30 % de la surface du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts. 13.3 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13.4 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts, sur leur totalité, d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées. *Note : Le permis de construire ou de lotir pourra compoter des prescriptions sur les conditions de coupe et d'abattage d'arbres, de reconstitution des espaces boisés et d'implantation des constructions par rapport aux végétaux à conserver.* *Note : Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est suggéré d'indiquer sur le plan masse et sur les photographies du site, joints aux demandes déposées en Mairie, les arbres à supprimer ou à conserver.*	13.2 – Parmi ces surfaces d'espaces verts, 50 % au moins représentant le coefficient de biotope seront constitués d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur éventuellement reconstitués afin de favoriser le développement de la biodiversité. 13.3 – Il convient de prévoir un arbre par tranche de 150 m² d'espaces verts calculés à l'article 13.1 en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » définit selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.	L'article 13.2 se distingue de l'article 13.1 en le complétant par l'obligation de prévoir dans la surface verte du projet une nouvelle surface en pleine terre qui permettra de disposer de zones à planter favorables au développement de la biodiversité. Il s'agit de préserver ou de reconstituer des espaces plantés dans les projets de construction y compris dans les zones denses. La Ville souhaite, par ces mesures de protection au pourtour des arbres de qualité, permettre une irrigation, une stabilité et une conservation en évitant leur déstabilisation et leur assèchement.
SECTION IIII – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	**SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Sans objet.	**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** Sans objet.	Le COS a été supprimé dans la loi ALUR.
ARTICLE UA 15 : DÉPASSEMENT DU COS Sans objet.		Le dépassement du COS est sans objet.

	SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES	
	ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques d'énergies renouvelables. 15.2 – Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …), à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU 15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	L'objectif est d'inscrire les projets d'éco-îlot dans une démarche de développement durable qui devrait permettre d'atteindre des performances énergétiques supérieures à la réglementation telle qu'elle résulte actuellement du décret et de l'arrêté du 26 octobre 2010. Cette mesure vise à faciliter la mise en œuvre de dispositifs favorables aux économies d'énergie notamment sur les constructions existantes en les exonérant partiellement des obligations de recul définies dans le PLU. Le PLU confère un traitement particulier aux constructions durables relevant d'une Haute Qualité Environnementale. L'article 16.3 encourage le recours à des techniques innovantes en tenant d'éventuels obstacles normatifs qui viendraient gêner ces réalisations particulières. La qualité d'une bonne insertion dans le site reste toutefois la règle.
	ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES 16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communication électronique notamment la fibre optique si elle existe. 16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux bâtiments neufs situés à l'intérieur de ces périmètres.	Les besoins de liaisons électroniques sont une nécessité qu'il importe d'intégrer dans l'acte de construire car il s'agit d'un service à la population et d'un moyen d'équipement devenu incontournable. Le PLU prend en compte une observation de l'État bien qu'il n'y a aucun projet de création d'un réseau de chaleur à Garches.

➢ **Pour ce qui concerne les dispositions applicables à la zone UC : zone semi-dense couvrant le secteur Nord/Est et les coteaux.**

POS DE JUILLET 2013	PLU	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS
ZONES UD, UC, UMP3, US UD : Il s'agit d'une zone d'habitat collectif semi-dense Elle est desservie sur l'ensemble du territoire et concerne principalement les résidences existantes d'habitat collectif. UC : Il s'agit d'une zone d'habitat collectif semi-dense avec incitation à la création et à l'extension d'activités économiques. Elle est principalement située en périphérie Nord/Est de la commune, le long de l'axe départemental RD 180 (rues de la Porte Jaune, Buzenval, Colonel de Rochebrune). *Note : La définition de certains termes figure dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.*	**ZONE UC** Il s'agit d'une zone mixte d'habitat collectif, d'activités et de services construits en ordre discontinu dans un cadre verdoyant. Elle couvre principalement les résidences existantes implantées sur les versants des coteaux ainsi qu'en périphérie Nord et Est de la commune.	Les zones UD, UC, UMP3 et US au POS étaient proches puisqu'elles couvraient des secteurs à dominante d'habitat collectif où l'activité était plus marquée en zone UC. La zone US était une zone d'activités réservée à la santé. La zone UMP3 couvrait exclusivement l'ancien site Debat qui a été recomposé. La mixité des fonctions urbaines et le besoin de redynamiser des secteurs marchands en zone UD (Verboise) et la polyvalence des occupations (zone US) amène à fusionner en une zone unique UC. Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté de simplification réglementaire et d'homogénéité dans la définition des secteurs.
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**	
ARTICLE UC ET UCa 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES 1.1 – Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UC 2 : ➢ Zone UC : les constructions à usages travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des infrastructures publiques. ➢ Zone UCa : les constructions à usage d'activités économiques, de stationnement, d'équipements publics ainsi que tous travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des infrastructures publiques. *Note : Pour les travaux portant sur le réaménagement intérieur des bâtiments existants, sans qu'il y ait changement de leur*	**ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES** 1.1 Les constructions à usage d'activités industrielles. 1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, …). 1.3 – Le camping et le caravanage. 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant.	Le principe général est d'exclure des activités polluantes qui ne correspondent pas à la vocation de la zone et qui ne sont pas utiles au fonctionnement des installations existantes. Le camping et le caravanage ne sont pas adaptés aux zones bâtis existantes dans le secteur. Il convient d'éviter une pollution des sols qui viendraient bouleverser les paysages en étant préjudiciables à l'environnement. Toutefois, il s'agit de permettre l'évolution des

destination, veuillez-vous reporter à l'article 9 dans le chapitre des dispositions générales. 1.2 – Conditions spéciales 1.2.1 – La création, l'extension ou la transformation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes : a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, etc. b) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une incommodité et des dangers liés au classement. 1.2.2 – Les prescriptions réglementaires en matière de règles d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que celles relatives aux reconstructions après sinistre figurant au chapitre des dispositions générales.	1.5 – Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à un projet de construction.	installations classées (chaufferie d'immeubles, équipements à l'hôpital, …) liées aux besoins de l'activité existante. Il importe d'éviter des perturbations dans la structure des sols en ayant notamment des effets néfastes sur l'hydrologie naturelle du sous-sol avec des conséquences sur l'environnement.
ARTICLE UC ET UCa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Zones UC et UCa, sont interdits : 2.1 – Les dépôts de ferrailles, de matériels, d'épaves, matériaux combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. D'une façon générale, toute construction ou aménagement apportant une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique. 2.2 – Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.	**ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** 2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme. 2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient. 2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).	Il n'est pas utile de rappeler les dispositions générales La justification de l'article est décrite en zone UA et trouve également à s'appliquer en zone UC afin de parvenir à une diversité et une mixité urbaine favorable à une production de logements sociaux dans tous les secteurs de Garches. Ces dispositions permettent de conserver des éléments architecturaux prédominants dans le paysage en étant liés à l'histoire de la commune dans la composition du bâti.

2.3 – L'aménagement de stationnement de caravanes, de terrains de camping, de parcs de loisirs, d'élevage d'animaux. 2.4 – Zone UCa, les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement par propriété pour les besoins de gardiennage.	2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme). 2.5 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.	Il s'agit de la reproduction de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui est d'ordre public et s'applique y compris dans le PLU. Il parait donc utile de le faire figurer dans le règlement afin de ne pas oublier ces dispositions réglementaires. Cet article mérite d'être rappelé dans le règlement en étant d'ordre public. Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection sur le bâti remarquable.
SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UC ET UCa 3 : ACCES ET VOIE 3.1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une chaussée carrossable publique ou privée en bon état de viabilité d'une largeur minimum de 3 m. Lorsque la chaussée excède une longueur de 50 m et qu'elle dessert plus de 10 logements ou des établissements occupant plus de 30 personnes, la largeur de la chaussée est portée à 6 m. Lorsque les chaussées se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La chaussée doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme. 3.2 – Une propriété peut disposer de plusieurs accès carrossables aux voies publiques à condition de respecter entre chaque accès une distance de 30 ml sur voie. *Note : Lorsqu'une propriété est desservie à la fois par une voie privée et une voie publique, la priorité sera donnée à un accès sur la voie privée, afin de limiter les ruptures de trottoirs.*	**ARTICLE UC 3 : ACCES** 3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis. 3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. 3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.	Une largeur de voie de 3 m permet un accès sécurisé y compris pour les véhicules de secours en évitant de consommer abusivement de l'espace pour la voirie. Ces dispositions garantissent un usage sécurisé dans la desserte des terrains par les engins et véhicules de secours. Cet aménagement est nécessaire pour éviter des difficultés de retournement, donc de sécurité dans les terrains s'agissant de secteurs d'habitat collectif.

ARTICLE UC ET UCa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 4.1 – Fluides Pour qu'un terrain soit constructible, les réseaux publics d'électricité ainsi que de distribution d'eau potable doivent être existants au droit de celui-ci et la défense incendie doit être assurée. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements (électricité, téléphone, réseaux câblés, …) doivent être réalisés en souterrain. Il ne peut y avoir aucun raccordement en aérien. 4.2 - Assainissement Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. Les opérations neuves, en dehors des extensions et changements de destination des constructions existantes, devront prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieur du domaine privé. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur. Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction du 6 juin 1953, complétée par celle du 21 septembre 1957. En cas d'absence de réseau, les dispositions du 12 février 1964 et des textes subséquents du Conseil d'Hygiène Publique sont appliquées. Leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. *Note : Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée en mairie par les propriétaires des immeubles intéressés.*	**ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX** 4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété. Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, …). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive. 4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain. 4.4 – Déchets urbains : Il sera créé à l'occasion des constructions neuves un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants. Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.	Les mesures visant à limiter la collecte des eaux claires et à éviter la pollution excessive ainsi que la surcharge des collecteurs sont prévus dans cet article. Observations dans la zone UA qui valent également dans la zone UC. Il est important de disposer d'emplacements suffisants spacieux pour entreposer les containers utiles à la collecte sélective. Il s'agit de faciliter les opérations de ramassage en évitant d'encombrer abusivement le domaine public.

4.3 – Déchets urbains Il sera créé à l'occasion des constructions neuves d'immeubles collectifs d'habitation (ce qui exclut les extensions) un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir des containers en rez-de-chaussée à raison de 0,80 m² par logement. Une aire de stockage devra être définie en bordure de voie publique pour les bacs et les sacs afin de faciliter les opérations de collectes sans encombrer les trottoirs, si possible.		
ARTICLE UC ET UCa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 5.1 – Les terrains possédant déjà une construction au 17 avril 1991, date de la précédente révision du POS, sont constructibles s'ils sont conformes aux conditions d'accès définies à l'article UC 3. 5.2 – Les autres terrains existants ou à créer sont constructibles s'ils respectent les règles de la zone et en particulier les caractéristiques suivantes : Zone UC : ➢ Posséder une surface minimale de 500 m² ➢ Etre de dimensions suffisantes pour que l'on puisse inscrire un rectangle de 10 m x 20 m dans la partie du terrain hors marge de reculement défini à l'article UC 6 Zone UCa : ➢ Posséder une surface minimale de 1.000 m² ➢ Etre de dimensions suffisantes pour que l'on puisse inscrire un rectangle de 20 m x 30 m dans la partie du terrain hors marge de reculement défini à l'article UC 6 *Note : Les opérations de voirie publique, les divisions forcées et les échanges de terrain pour des surfaces équivalentes ne sont pas pris en compte dans l'application des règles ci-dessus.* *Note : Les parties de terrain inconstructibles telles que les passages desservant des propriétés riveraines ne peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces définies au présent article.*	**ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.	N'est plus nécessaire à la suite de la loi ALUR.

5.3 – Dans le cas de regroupement de parcelles, dont la surface totale est inférieure à la surface prévue à l'article UC 5.2, le terrain nouvellement créé est constructible s'il est constitué d'un lot constructible à la date de l'opération de rattachement.		
ARTICLE UC ET UCa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES 6.1 – Marges de reculement : les constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. *Note : Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.* Les saillies sur marge de reculement, avec un minimum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes telles que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières… L'extension et la surélévation d'un pavillon existant ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. 6.2 – Les saillies sur l'alignement ne pourront être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur. Pour qu'elles soient autorisées, la largeur des voies publiques devra être à 8 m au minimum. *Note : Les surplombs sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation de voirie à solliciter en mairie.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est recommandé au demandeur d'indiquer sur le plan de masse les poteaux, mobiliers urbains, compteurs, arbres, panneaux, passages piétons, … existants sur le domaine public.*	**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES** 6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants : ➢ pour se raccorder à une construction voisine, ➢ pour préserver des plantations existantes, ➢ pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage, ➢ pour respecter une autre implantation définie au plan de zonage 6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement. 6.3 – Les saillies sur marge de reculement, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières…. 6.4 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.	Il s'agit de respecter un ordre urbanistique local qui préserve une zone non bâtie en bordure de voie pour renforcer le caractère végétal visible de l'espace public. Il est important de faciliter les agrandissements du bâti existant en offrant aussi de nouvelles possibilités de logement et en tenant compte des contraintes anciennes. Certaines situations particulières méritent d'être prises en compte pour préserver la meilleure intégration possible dans le paysage des quartiers. Pour les Provinces Sud à la Verboise, l'implantation au droit de l'alignement est requise pour les parties de construction à rez-de-chaussée pour créer un front de rue (4 Vents et Suresnes, commerçants) comme il existe de l'autre côté de la voie. Les retraits sont libres en étages. L'importance des saillies dans la marge de reculement est limitée pour éviter une occupation abusive de cette emprise dont l'objectif est de préserver un espace tampon entre la clôture sur voie et la construction à édifier.
ARTICLE UC ET UCa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent :	**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES DE TERRAIN** Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :	La bande constructibilité en limites séparatives est maintenue entre le POS et le PLU sur une profondeur de 20 m pour éviter un mitage des fonds de propriété et une implantation de parcelle à parcelle.

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6 : a) Les façades sans baies sont autorisées en limites de propriété ou en retrait à condition de respecter l'alinéa c), b) Les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait au moins égal à la hauteur en tout point de cette façade avec un recul minimum de 8 m, c) Les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la façade avec un minimum de 4 m.	7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6. a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait à condition de respecter l'alinéa c), b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée, c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée. L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.	Comme l'appréciation de la marge de reculement à l'article 6, il s'agit de faciliter les interventions sur le bâti existant en tenant compte des situations anciennes. Ces éléments architecturaux ne constituent pas des façades et sont donc à exclure des obligations du retrait, fixées à l'article 7.1. Ces dispositions visent à éviter un mitage dans les arrières de propriété en construisant sur les limites de propriété. L'obligation d'implanter les constructions en recul de ces limites permet de conserver une bande verte au pourtour qui améliore l'insertion du bâtiment à édifier et limite son impact par rapport aux environnants.
7.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6 : les façades en limites de propriétés sont interdites. Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévu au 7.1 alinéa b) et c), sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes.	7.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6 : Les façades en limites de propriété sont interdites. Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévu à l'article UC 7.1 alinéas b) et c), sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes.	
7.3 – Dispositions générales applicables à l'article 7 dans son ensemble. *Note : Dans une même pièce, les baies ont la même qualité quel que soit leur dimension ou leur emplacement.* *Note : Les portes pleines ainsi que les ouvertures comportant une allège maçonnée d'une hauteur supérieure à 1,90 m (mesurée à l'intérieur de la pièce) sont considérées comme des baies secondaires.* *Note : Les clôtures n'entrent pas dans la définition des héberges.* *Note : Sont exclus des règles de retrait précitées, les éléments architecturaux suivants :* ➢ *Les balcons et autres saillies non closes,* ➢ *Les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,* ➢ *Les jours de lucarnes si elles sont aveugles,* ➢ *Les corniches, les débords de couverture,* ➢ *Les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs si leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.*	7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants : ➢ les balcons et autres saillies non closes, ➢ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues, ➢ les jours de lucarnes si elles sont aveugles, ➢ les corniches, les débords de couverture, ➢ les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs, ➢ les toitures, ➢ les dispositifs de performance énergétique.	Les éléments d'architecture et d'amélioration de performance énergétique ne sont pas soumis aux règles de retrait de l'article 7. Ils constituent des accessoires de l'ouvrage.
	7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m, prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.	Il importe de considérer ce cas particulier sans être exagérément préjudiciable dans les possibilités d'implantation des constructions dès lors que le recul est respecté au moins par rapport à une voie dans les terrains d'angle.

Note : Les voies précédemment énumérées comprennent les voies publiques et privées. *Note : Les règles de retrait s'appliquent quelles que soient la nature et la hauteur de la clôture.* *Note : Les modes de calculs relatifs aux hauteurs et aux distances sont définis dans le chapitre des dispositions générales.* *Note : Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 15 m prévue par les dispositions précitées est déterminée à partir de la marge de reculement de l'une ou l'autre des voies.* *Note : En cas de décroché de façades, les règles de l'article 7 s'appliquent distinctement à chaque élément de façade tel que défini dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.* 7.4 – Servitude de cour commune Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article …… 451-1 du Code de l'Urbanisme.		
ARTICLE UC ET UCa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée : 8.1 – Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, à condition que la plus courte distance, entre les deux bâtiments, soit supérieure ou égale à 4 m. 8.2 – Dans le cas de plusieurs bâtiments, autre que des annexes, à condition que la distance entre les façades : a) soit au moins égale à 13 m si l'une des deux façades comporte au moins une baie éclairant une pièce d'habitation principale,	**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** 8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être : ➢ de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale, ➢ de 3 m dans les autres cas. Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits dans le chapitre précédent.	La distance d'au moins 3 m figure dans l'article R.111-16 du Code de l'Urbanisme même si cette disposition n'est pas d'ordre public. Elle constitue pour autant une référence réglementaire qui est retenue dans le PLU. Cette mesure a déjà existé à Garches dans le POS de 1978 à 1991 qui a vu la réalisation de nombreuses constructions.

b) soit au moins égal à 6 m dans les autres cas notamment s'il s'agit de façades comportant exclusivement des ouvertures secondaires. *Note : Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits à l'article UC 7.3.* *Note : Les modes de calcul des hauteurs de façades et de distances entre façades sont définis au chapitre des dispositions générales.* *Note : Les bâtiments séparés d'un passage recouvert d'une toiture ou d'un portique sont considérés non contigus et imposent, par conséquent, le respect des retraits précités.*		
ARTICLE UC ET UCa 9 : EMPRISE AU SOL 9.1 – L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes et les surfaces non closes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux établissements scolaires, équipements publics et à leurs annexes. *Note : Le mode de calcul de l'emprise au sol est défini au chapitre des dispositions générales.*	**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL** 9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain. Sont exclus de cette disposition, le Domaine de la Verboise, l'hôpital et la Cité Raymond Poincaré, le site anciennement Debat. Ces secteurs sont délimités en annexe du règlement. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'emprise au sol a été quelque peu augmentée par rapport au POS pour s'adapter à la nouvelle définition de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme. Ce coefficient ne trouve pas à s'appliquer dans le domaine de la Verboise, de l'hôpital et de la Cité Raymond Poincaré, du site Debat, compte tenu de la configuration des lieux. Ces sites sont déjà bâtis et les possibilités constructibles sont dès lors limitées. Il serait, en outre, compliqué de définir précisément l'assiette foncière à prendre en compte notamment dans le cadre des mises en copropriétés. Il s'agit de ne pas entraver l'évolution des équipements publics.
ARTICLE UC ET UCa 10 : HAUTEUR MAXIMUM 10.1 – Constructions autres que les annexes La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3 étages au maximum et ne peut dépasser 13 m en tout point. 10.2 – Annexes La hauteur maximale est fixée à 3,50 m au faîtage et à 3 m à l'acrotère. *Note : La hauteur est mesurée au droit des façades, en tout point, par rapport au terrain naturel avant travaux (voir mode de calcul au chapitre des dispositions générales).*	**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM** 10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 15 m sauf dans les cas suivants : - pour la Verboise (sauf les Provinces Sud), l'hôpital (sauf les zones Colbert et Despres), la Cité du Personnel « Raymond Poincaré », la hauteur est de 16,50 m. - pour les Provinces Sud à la Verboise, les constructions neuves ne peuvent dépasser un plafond fixé à la cote 149,50 NGF. Le dernier niveau comprendra un attique en retrait de 1,50 m par rapport à la façade du niveau inférieur. - Entre la façade Sud de Béarn et dans la limite de celle-ci et la rue de Suresnes qui lui fait face, la hauteur des	Les immeubles en zone UC de Garches ont des hauteurs variant de 13 à 15 m environ, voire au-delà pour certains. La hauteur maximum des constructions a été rehaussée de 2 m entre le POS et le PLU pour faciliter l'aménagement du dernier niveau qui était bien souvent équipé de vérandas ou d'ouvrages légers en rupture avec l'harmonie du bâtiment. Il apparait donc préférable de rehausser le plafond de la zone pour parvenir à une meilleure qualité architecturale en octroyant quelques possibilités de construction supplémentaire sans pour autant modifier l'environnement bâti.

Note : Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées et des garde-corps ajourés, doivent également respecter les plafonds de la zone, y compris les locaux d'ascenseurs ou de ventilation. *Note : Les souches de cheminée seront intégrées dans le volume de la construction en étant situées au plus près du faîtage.*	constructions (sauf balcons, débords de toit, …) est limitée à la cote 136,50 NGF. - Pour les zones Colbert et Desprez dans l'hôpital Raymond Poincaré, le plafond est fixé à la cote 153,05 NGF correspondant à l'égout de toiture du pavillon Netter. 10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante : • 3,5 m au faîtage, • 3 m à l'acrotère. 10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, …) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone. 10.4 – En cas d'extension d'une construction, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant lorsqu'il dépasse le plafond fixé à l'article 10.1	Il s'agit de répondre à une suggestion du Commissaire-enquêteur afin d'éviter des vis-à-vis à partir de la façade Sud de Béarn en limitant la hauteur des constructions dans la perspective de cette façade jusqu'à une hauteur de 10 m environ (136,50 NGF). Dans le cas particulier de la dalle du centre commercial de la Verboise et des immeubles attenants (Provinces Sud à al Verboise), il importe de fixer un plafond maximum NGF à ne pas dépasser pour les constructions neuves en tenant compte de la hauteur des immeubles existants. Il convient aussi de prendre en compte les cas particuliers du reste de la Verboise, de l'hôpital et de la Cité Poincaré dont les immeubles existants sont au-dessus de 15 m. Dans un souci de cohérence urbaine, les constructions neuves situées dans ces environnements doivent pouvoir s'intégrer à ce bâti en respectant les mêmes proportions architecturales d'où une majoration de 1.5 m sur la hauteur soit 16.50 m au maximum. Le contrôle des hauteurs des ascenseurs et locaux divers est une réserve du Commissaire-enquêteur qui doit être levée. Dans le cas particulier des zones Colbert et Deprez dans l'hôpital R. Poincaré, il convient de retenir la proposition du Commissaire-enquêteur de fixer le plafond à la cote 153,05 NGF qui correspond à l'égout du pavillon Netter afin d'obtenir un meilleur équilibre urbain et une cohérence architecturale entre les bâtis. Cette mesure vise à éviter les dents creuses et à optimiser les possibilités de construction dans le cas de rehaussement en tenant compte du bâti existant lorsqu'il dépasse le plafond de la zone.
ARTICLE UC ET UCa 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES *Note : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.* **ASPECT EXTÉRIEUR**	**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES** **ASPECT EXTERIEUR** 11.1 – Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).	Les dispositions sont d'ordre public.

11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.2 – Sont interdits : ➢ les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ les clôtures en éléments de plastique, ➢ les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ les vitrages réfléchissants, ➢ le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut, y compris sur les clôtures, ➢ les balcons en verre teinté, ➢ les antennes de toutes sortes, y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres, … Elles sont toutefois autorisées sur les toitures à condition d'une part, qu'elles soient installées le plus près possible des souches cheminées ou édicules de telle manière à ce qu'elles soient le moins visible par rapport aux abords mitoyens privés ou publics. 11.3 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété. 11.4 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.5 – Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale. Elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôtures ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle),	11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.3 – Sont interdits : ➢ les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3ème partie – article 3.2 du règlement, ➢ les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ les clôtures en éléments de plastique, ➢ les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ les vitrages réfléchissants, ➢ le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut, y compris sur les clôtures, ➢ les antennes de toutes sortes, y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres. 11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété. 11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.6 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale. 11.7 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.	Ces produits ont toujours été proscrits à Garches dans un souci d'harmonie architecturale. Le guide des « Couleurs de Garches » prend une nouvelle dimension dans le PLU en étant intégré dans l'annexe du règlement. Il devient, par conséquent, une référence pour conserver une harmonie dans les teintes visibles de l'extérieur lors de projets de construction. Ces mesures visent à garantir une qualité d'insertion du bâti dans l'environnement. La hauteur des clôtures est de 2 m en général en étant doublée d'une haie ce qui renforce la perception du végétal visible de la voie publique. La composition des clôtures est maintenue pour conserver une vision harmonieuse des propriétés privées à partir de la voie publique. Cet article mérite d'être rappelé en étant d'ordre public.

celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. *Note : Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est suggéré au demandeur d'indiquer sur le plan masse l'amorce des constructions voisines, avec la position des ouvertures des bâtiments voisins ainsi que le nombre d'étages, leur hauteur et de joindre des photos du terrain et des bâtiments existants voisins.* *Note : Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine.* *Note : Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein.* *Note : L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.*	11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. 11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage. **BATI PROTEGE** 11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous : 11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur, - Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, - Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales. 11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables, - Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …). 11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables, - Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une	Voir observations à l'article UA 11.9. La modification simplifiée a introduit de nouvelles mesures de protection sur le bâti remarquable en distinguant - Le bâti spectaculaire remarquable - Les éléments bâtis remarquables - Les ensembles bâtis remarquables. Ces mesures de sauvegarde complètent les prescriptions existantes déjà sur les arbres remarquables au regard des espaces naturels au PLU.

	bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.	
ARTICLE UC ET UCa 12 : STATIONNEMENT 12.1 – Dimensions des places : 12.1.1 – Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après : ➢ dimensions des places : longueur : 5,00 m largeur libre : 2,30 m dégagement : 6,00 m ➢ rampe d'accès et voie intérieures dans le lot y compris dans le sous-sol du parking : sens unique : 3,00 m double sens desservant moins de 50 voitures : 3,00 m double sens desservant plus de 50 voitures : 5,00 m. *Note : La largeur utile est la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 cm.* 12.1.2 – Chaque emplacement de stationnement doit respecter les caractéristiques dimensionnelles décrites au 12.1.1 ce qui exclut les places doubles en obligeant une voie de dégagement pour chacune d'entre elles. 12.1.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 7 % (sauf impossibilité technique), et 16 % au-delà. 12.2 – Surfaces de stationnement (besoin minimum) Habitation : Une place de stationnement par 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ; les chambres individuelles et les studios étant considérés comme des logements. Bureaux : 60 % de la surface hors œuvre nette. Entrepôts, ateliers : sans objet.	**ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT** 12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m. 12.2. – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie. 12.3 – Besoins en stationnement pour : ➢ Les voitures : Pour l'habitation : 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement 4 pièces et plus : 2 places/logements Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement à partir des 2 pièces Pour les locaux commerciaux, artisanaux, entrepôts, équipements publics : sans objet Pour les bureaux : A moins de 500 m de la gare SNCF, une place par 60 m² de surface de plancher et à plus de 500 m, une place par 50 m² de surface de plancher. ➢ Les vélos : Habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces. Bureaux : 1,50 m² par 100 m² de surface de plancher. ➢ Les deux-roues motorisés : Un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules. 12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet. 12.5 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.	La largeur de dégagement des places de stationnement a été supprimée pour permettre si nécessaire le recours aux places doubles ou au nouveau système de parking par superposition ou en silo. Application de la norme NFP 91-100 sur les parcs de stationnement et les pentes. Les besoins en stationnement ont été adaptés et limités au strict minimum en tenant compte de la typologie des logements d'autant que les quartiers couverts en zone UC sont globalement desservis par une ligne de bus située à proximité. Voir observations UA.12 Normes du PDUIF La création d'espaces de stationnement pour les vélos est prise en compte dans le PLU lors d'opérations neuves. Il s'agit d'encourager les rénovations, agrandissements et modernisations de bâtiments existants sans que les contraintes en matière de création de stationnement soient un obstacle à ces opérations.

Commerces : sans objet. Cultes : 100 % de la surface hors œuvre nette. Autres locaux : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. *Note : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.* *Note : La surface hors œuvre nette est définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme et sert au calcul du nombre de places pour la surface nouvellement créée au projet.* *Note : Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.* 12.3 – Une proportion de 70 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. 12.4 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).	12.6 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas d'une construction au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ou si elle est située à moins de 500 m de la gare SNCF (cf. 1.10 du règlement du PLU). 12.7 – Une proportion de 70 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être couvertes ou en sous-sol. 12.8 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues). 12.9 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activité supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.	La notion « couverte » a été ajoutée au PLU pour éviter d'avoir systématiquement recours à la réalisation de sous-sols particulièrement coûteux et destructeurs de l'environnement naturel. Il s'agit d'encourager le recours à l'utilisation de véhicules propres notamment à énergie électrique en permettant leur recharge dans les parkings des résidences à construire. cette obligation ne concerne pas les programmes de logements sociaux pour ne pas aggraver les charges de construction.
ARTICLE UC ET UCa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1 – Les espaces libres seront traités avec le même soin que l'espace bâti. Les constructions respecteront les espaces libres non construits 13.2 – Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 40 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts. 13.3 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.	**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** 13.1 – Les projets neufs d'habitation obligent de créer des surfaces d'espaces verts représentant au moins 40 % de la surface du terrain soit en pleine terre, soit comprenant : - 20 % de la surface du terrain avec une hauteur de terre ≥ à 0,20 m, - 20 % de la surface du terrain avec une hauteur de terre ≥ 0,80 m. 13.2 – Ces surfaces d'espaces verts, peuvent être reconstituées afin de favoriser le développement de la biodiversité.	Cette rédaction lève une réserve du Commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique. Un coefficient de biotope est créé pour obliger la réalisation de surfaces en pleine terre quitte à les reconstituer. Il s'agit de maintenir ou de reconstituer des terrains plantés d'arbres pour respecter l'environnement boisé de la commune.

13.4 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts, sur leur totalité, d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées. *Note : Le permis de construire ou de lotir pourra comporter des prescriptions sur les conditions de coupe et d'abattage d'arbres, de reconstitution des espaces boisés et d'implantation des constructions par rapport aux végétaux à conserver.* *Note : Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est suggéré d'indiquer sur le plan masse et sur les photographies du site, joints aux demandes déposées en mairie, les arbres à supprimer ou à conserver.*	13.3 – Il convient de prévoir un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces verts calculés à l'article 13.1 en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aédificandi » définit selon un ordre de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.	La Ville souhaite, par ces mesures de protection au pourtour des arbres de qualité, permettre une irrigation, une stabilité et une conservation en évitant leur déstabilisation et leur assèchement.
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UC et UCa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 14.1 – Le COS n'est pas applicable aux équipements publics et aux constructions liés à leur exploitation. 14.2 – Le coefficient d'occupation des sols est le suivant : Zone UC : 1 ?40 au maximum en se répartissant de la manière suivante : ➢ Opération uniquement d'habitation : le COS est de 0,60 ➢ Opération uniquement d'activités : le COS est de 1,40 ➢ Opération mixte d'habitation et d'activités : le COS est de 1,40 si la SHON affectée aux activités représente au moins une densité de 0,60. Dans le cas contraire, le COS est de 0,60. Zone UCa : Le COS est fixé à 1,4.	**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet.	La loi ALUR de mars 2014 a supprimé les coefficients d'occupation des sols dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UC ET UCa 15 : DEPASSEMENT DU COS Le dépassement du COS est interdit.		
	SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES	
	ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables. 15.2 – Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …), à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définis aux articles 6, 7 et 8 du PLU. 15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	L'objectif est d'inscrire les projets d'éco-îlot dans une démarche de développement durable qui devrait permettre d'atteindre des performances énergétiques supérieures à la réglementation telle qu'elle résulte actuellement du décret et de l'arrêté du 26 octobre 2010. Cette mesure vise à faciliter la mise en œuvre de dispositifs favorables aux économies d'énergie notamment sur les constructions existantes en exonérant des obligations de recul définis dans le PLU. Le PLU confère un traitement particulier aux constructions durables relevant d'une Haute Qualité Environnementale. L'article 15.3 encourage le recours à des techniques innovantes en levant d'éventuels obstacles normatifs qui viendraient gêner ces réalisations particulières. La qualité d'une bonne insertion dans le site reste toutefois la règle.
	ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communications électroniques notamment la fibre optique si elle existe. 16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux bâtiments neufs situés à l'intérieur de ces périmètres.	Les besoins de liaisons électroniques sont une nécessité qu'il importe d'intégrer dans l'acte de construire car il s'agit d'un service à la population et d'un moyen d'équipement devenu incontournable. Le PLU prend en compte une observation de l'État dans son Porter à connaissance bien qu'il n'y a pas eu projet de création d'un réseau de chaleur à Garches.

Pour ce qui concerne les dispositions applicables à la zone UE : zone faiblement dense couvrant les secteurs Est, Ouest et le plateau.

POS DE JUILLET 2013	PLU	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS
ZONE UEa, b, c Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat pavillonnaire. Elle occupe principalement le plateau de Garches et ses versants situés sur les limites communales Ouest/Nord-Ouest. *Note : La définition de certains termes figure dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.*	**ZONE UE** Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, faiblement dense et comportant des constructions implantées en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.	La zone UE du PLU correspond à la zone UE du POS dans son principe général en se caractérisant par une zone faiblement dense où l'habitat pavillonnaire est dominant.
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**	
ARTICLE UE a, b, c 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES 1.1 – Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UE 2, les constructions à usage d'habitation, d'activités, de stationnement, d'équipements publics et leurs annexes, ainsi que tous travaux d'aménagement nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des infrastructures publiques. *Note : Pour les travaux portant sur le réaménagement intérieur des bâtiments existants, sans qu'il y ait changement de leur destination, veuillez-vous reporter à l'article 7 dans le chapitre des dispositions générales.* 1.2 – Conditions spéciales : 1.2.1 – Le nombre de bâtiments autorisé sur une même unité foncière, en dehors des annexes et des équipements publics, est égal au nombre de lots constructibles susceptible d'être créés en cas de division du terrain, à la date de l'examen de la demande. *Note : Un ensemble de maisons telles « les maisons de ville », dont chacune constitue un élément d'habitation autonome, destinée à être occupée séparément, ne forme pas un bâtiment unique même si ces maisons sont accolées les unes aux autres. Ces maisons ont ainsi le caractère de bâtiments distincts au sens des présentes dispositions.*	**ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** 1.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles. 1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, combustibles solides ou liquides, de matériaux, …). 1.3 – Le camping et le caravanage. 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant. 1.5 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.	Ces justifications figurent en commentaire dans la zone UC applicable également à la zone UA et UE.

1.2.2 – Les constructions ou changements de destination pour créer des bureaux sont autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 20 m² par construction principale. Quant aux autres activités économiques, seules les extensions des installations existantes sont permises dans le respect de la densité fixée à l'article UE 14. *Note : Les surfaces affectées à l'exercice d'une profession libérale ne sont pas concernées par ces dispositions et peuvent être réalisées librement dans le respect des autres règles d'urbanisme.* 1.2.3 – Les prescriptions réglementaires en matière de règles d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que celles relatives aux reconstructions après sinistre figurent au chapitre des dispositions générales.		
ARTICLE UE a, b, c 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Sont interdits : 2.1 – Les locaux neufs d'activités sous réserve de l'article UE 1.2.2. 2.2 – Les installations classées hors équipements publics. 2.3 – Les dépôts de ferrailles, de matériels, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. D'une façon générale, toute construction ou aménagement apportant une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique. 2.4 – Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction. 2.5 – L'aménagement de stationnement de caravanes, de terrains de camping, de parcs de loisirs, d'élevage d'animaux.	**ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** 2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme. 2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient. 2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme). 2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme). 2.5 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou	S'il y a peu de programme de cette importance en zone UE, il convient toutefois, dans une démarche solidaire, d'inscrire cette disposition pour parvenir à une mixité sociale dans tous les quartiers de la commune. Mesures en faveur du développement durable dans toutes les zones du PLU. Les articles 2.4 et 2.5 sont d'ordre public. Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection sur le bâti remarquable.

	sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.	
SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UE a, b, c 3 : ACCÈS ET VOIE 3.1 – Pour être constructible, un terrain nouvellement créé postérieurement au POS doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité d'une largeur minimum de 3 m. La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. Une propriété peut disposer de plusieurs accès carrossables aux voies publiques à condition de respecter entre chaque accès une distance de 30 ml au minimum sur voie. *Note : Lorsqu'une propriété est desservie à la fois par une voie privée et une voie publique, la priorité sera donnée à un accès sur la voie privée, afin de limiter les ruptures de trottoirs.* *Note : Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains existants en dehors des exigences en matière de sécurité.*	**ARTICLE UE 3 : ACCES** 3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis. 3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. 3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.	Il s'agit de maintenir des conditions d'accès à minima dans la création de terrain pour éviter des situations d'enclavement. Ces mesures sont générales dans toutes les zones du PLU.
ARTICLE UE a, b, c 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 4.1 - Fluides Pour qu'un terrain soit constructible, les réseaux publics d'électricité ainsi que de distribution d'eau potable doivent être existants au droit de celui-ci et la défense incendie doit être assurée.	**ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX** 4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété. Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues,	Ces dispositions en matière d'assainissement répondent au tronc commun applicable dans toutes les zones du PLU à Garches. S'agissant d'un habitat pavillonnaire, il apparait souhaitable de simplifier la règle sur les déchets urbains par rapport aux autres zones du PLU car il est possible d'aménager facilement l'espace extérieur pour entreposer des containers.

A l'intérieur des propriétés, tous les branchements (électricité, téléphone, réseaux câblés, …) doivent être réalisés en souterrain. Il ne peut y avoir aucun raccordement en aérien. 4.2 - Assainissement Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devront être raccordés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur. Les opérations neuves, en dehors des extensions et changements de destination des constructions existantes, devront prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction de 6 juin 1953, complétée par celle du 21 septembre 1957. En cas d'absence de réseau, les dispositions du 12 février 1964 et des textes subséquents du Conseil d'Hygiène Publiques sont appliquées. Leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. *Note : Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée en mairie par les propriétaires des immeubles intéressés.* 4.3 – Déchets urbains Il sera créé à l'occasion des constructions neuves d'habitation (ce qui exclut les extensions) un local ou emplacement destiné à recevoir un ou des containers selon l'importance du projet.	mares, …). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive. 4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.	
ARTICLE UE a, b, c 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 5.1 – Les terrains possédant déjà une construction au 17 avril 1991, date de la précédente révision du POS, sont constructibles s'ils sont conformes aux conditions d'accès définies à l'article UE 3.	**ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.	Application de la loi ALUR.

5.2 – Les autres terrains existants ou à créer sont constructibles s'ils respectent les règles de la zone et les caractéristiques suivantes, en particulier : Zone UEa : ➢ Posséder une surface minimale de 2.200 m² ➢ Etre de dimensions suffisantes pour que l'on puisse inscrire un rectangle de 30 m x 40 m dans la partie du terrain hors marge de reculement défini à l'article UE 6. Zone UEb : ➢ Posséder une surface minimale de 1.300 m² ➢ Etre de dimensions suffisantes pour que l'on puisse inscrire un rectangle de 25 m x 35 m dans la partie du terrain hors marge de reculement défini à l'article UE 6 Zone UEc : ➢ Posséder une surface minimale de 1.000 m² ➢ Etre de dimensions suffisantes pour que l'on puisse inscrire un rectangle de 20 m x 30 m dans la partie du terrain hors marge de reculement définit à l'article UE 6. *Note : Les opérations de voirie publique, les divisions forcées et les échanges de terrains pour des surfaces équivalentes ne sont pas pris en compte dans l'application des règles ci-dessus.* *Note : Les parties de terrain inconstructibles telles que les passages desservant des propriétés riveraines ne peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces définies au présent article.* 5.3 – Dans le cas de regroupement de parcelles, dont la surface totale est inférieure à la surface prévue à l'article UE 5.2, le terrain nouvellement créé est constructible s'il est constitué d'un lot constructible à la date de l'opération de rattachement.		
ARTICLE UE a, b, c 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 6.1 – Marges de reculement : Les constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. *Note : Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.*	**ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** 6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :	La marge de reculement permet de préserver une zone tampon végétalisée entre la construction et la voie. Des dispositions particulières sont prévues en cas de besoin pour préserver l'environnement.

Les saillies sur marge de reculement, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes telles que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, … L'extension et la surélévation d'un pavillon existant ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. 6.2 – Les saillies sur l'alignement ne pourront être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur. Pour qu'elles soient autorisées, la largeur des voies publiques devra être de 8 m au minimum. *Note : Les surplombs sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation de voirie à solliciter en mairie.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est recommandé au demandeur d'indiquer sur le plan de masse les poteaux, mobiliers urbains, compteurs, arbres, panneaux, passages piétons, … existants sur le domaine public.*	➢ pour se raccorder à une construction voisine, ➢ pour préserver des plantations existantes, ➢ pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage, 6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement. 6.3 – Les saillies dans la marge de reculement sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, … 6.4 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.	Ces mesures sont nécessaires pour encourager la rénovation du bâti existant en tenant compte des implantations qui ne respectent pas les dispositions nouvelles fixées au PLU. Cette disposition permet d'améliorer le bâti existant en donnant des possibilités d'extension qui restent toutefois limitées.
ARTICLE UE a, b, c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent : 7.1 – Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UE 6 : 7.1.1 – Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement des voies : a) Les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter l'alinéa c) b) Les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait au moins égal à la hauteur en tout point de cette façade avec un recul minimum de 8 m c) Les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la façade avec un minimum de 4 m.	**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE TERRAIN** Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent : 7.1 – Par rapport aux limites de propriété joignant l'alignement des voies. 7.1.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UE 6 : a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter l'alinéa c) b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 8 m c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un recul minimum de 3 m. 7.1.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement des voies, les constructions doivent s'écarter de	Les retraits par rapport aux limites respectent la définition qui figure dans le POS de 1978 à 1991 pendant laquelle de nombreux agrandissements et constructions individuelles ont été édifiés. La hauteur des façades comportant des baies étant limitée à l'égout du toit fixé à 7 m, il n'y a plus lieu de retenir une notion de prospect en lui préférant, au PLU, une distance minimum de 8 m lorsqu'il y a une baie et de 3 m sans baie. La bande de construction vise à éviter des implantations en fonds de parcelles de part et d'autre des limites séparatives. Il s'agit de préserver des bandes vertes au pourtour des constructions dans

7.1.2 – Par rapport aux limites de fonds : Les façades en limites de propriétés sont interdites. Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévues au 7.1.1. alinéa b) et c), sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes. 7.2 – Au-delà d'une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UE 6 : les constructions doivent s'écarter des limites séparatives et de fonds dans les conditions définies à l'article UE 7.1.2 qui précède. 7.3 – Observations applicables à l'article 7 dans son ensemble. *Note : Dans une même pièce, les baies ont la même qualité quel que soit leur dimension ou leur emplacement. Les portes pleines ainsi que les ouvertures comportant une allège maçonnée d'une hauteur supérieure à 1,90 m (mesurée à l'intérieur de la pièce) sont considérées comme des baies secondaires.* *Note : Les clôtures n'entrent pas dans la définition des héberges. Les piscines doivent être en retrait de 4 m au moins par rapport aux limites de propriété.* *Note : Sont exclus des règles de retrait précitées, les éléments architecturaux suivants :* ➢ *Les balcons et autres saillies non closes,* ➢ *Les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,* ➢ *Les jours de lucarnes si elles sont aveugles,* ➢ *Les corniches, les débords de couverture,* ➢ *Les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs.* *Note : Les voies précédemment énumérées comprennent les voies publiques et privées.* *Note : Les règles de retrait s'appliquent quelles que soient la nature et la hauteur de la clôture.* *Note : Les modes de calculs relatifs aux hauteurs et aux distances sont définis dans le chapitre des dispositions générales.* *Note : Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 15 m prévue par les dispositions précitées et déterminée à partir de la marge de reculement de l'une ou l'autre des voies.*	toutes les limites dans les conditions définies à l'article UE.7.1.1 alinéas b) ET C) qui précède. L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle. 7.2 – Par rapport aux limites de fonds ne joignant pas l'alignement des voies. Les façades en limites de propriété sont interdites. Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévues au 7.1.1. alinéas b) et c) sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes. 7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants : ➢ Les balcons et autres saillies non closes, ➢ Les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues, ➢ Les jours de lucarnes si elles sont aveugles, ➢ Les corniches, les débords de couverture, ➢ Les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs, ➢ Les toitures, ➢ Les dispositifs de performance énergétique. 7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m, prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.	les arrières de terrain pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Il s'agit de tenir compte de la configuration des constructions existantes avant le PLU. L'interdiction de construire en fonds de parcelle permet de protéger les perspectives d'une propriété sur une autre en privilégiant des zones toujours traitées en espaces verts. Cette précision est nécessaire dans le cas particulier des terrains d'angle.

Note : En cas de décroché de façades, les règles de l'article 7 s'appliquent distinctement à chaque élément de façade tel que défini dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales. 7.4 – Servitude de cour commune Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article 451-1 du Code de l'Urbanisme.		
ARTICLE UE a, b, c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTE Sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée : 8.1 – Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, à condition que la plus courte distance, entre les deux bâtiments, soit supérieure ou égale à 4 m. 8.2 – dans le cas de plusieurs bâtiments, autre que des annexes, à condition que la distance entre les façades : a) soit au moins égale à 10 m si l'une des deux façades comporte au moins une baie principale, b) soit au moins égal à 5 m dans les autres cas notamment s'il s'agit de façades comportant exclusivement des ouvertures secondaires. *Note : Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits à l'article UE 7.3.* *Note : Une annexe accolée à un bâtiment principal fait partie intégrante de ce bâtiment.* *Note : Les modes de calcul des hauteurs de façades et de distances entre façades sont définis au chapitre des dispositions générales.*	**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** 8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autre que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être : ➢ de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale, ➢ de 3 m dans les autres cas. Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits dans le chapitre précédent.	Les dispositions visent à organiser l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain en prescrivant un recul minimum selon que les façades comportent ou non des baies. L'article UE 8 trouve à s'appliquer exclusivement lorsque les bâtiments ne sont pas contigus ; c'est-à-dire lorsqu'ils sont détachés les uns par rapport aux autres ou sans lien architectural entre eux (porche, passage couvert, pergola, …).

Note : Les bâtiments séparés d'un passage recouvert d'une toiture ou d'un portique sont considérés non contigus et imposent, par conséquent, le respect des retraits précités.		
ARTICLE UE a, b, c 9 : EMPRISE AU SOL 9.1 – L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes et les surfaces non closes, ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain. Toutefois, le coefficient est de 30 % si le terrain était, à la date du 17 avril 1991, d'une surface inférieure ou égale à 500 m² et bâti. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics et à leurs annexes. *Note : Le mode de calcul de l'emprise au sol est défini au chapitre des dispositions générales.*	**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL** 9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder : ➢ 35 % de la surface du terrain pour des travaux d'extension d'un bâti sur un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU (modification du 30/06/2020), ➢ 25 % de la surface du terrain dans les autres cas. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.	Il s'agit d'adapter la constructibilité au sol pour conserver une harmonie urbaine dans l'occupation spatiale des îlots ou quartiers en tenant compte de l'évolution des terrains dans le cadre des divisions de propriétés. Une emprise de 35 % est admise pour tenir compte des situations antérieures à la modification du PLU alors qu'elle est de 45 % dans les autres cas. Il s'agit de permettre une évolution des équipements publics situés dans la zone UE.
ARTICLE UE a, b, c 10 : HAUTEUR MAXIMUM 10.1 – Constructions principales La hauteur maximale des constructions, fixée à R + 1 étage + combles au maximum, ne peut dépasser : ➢ 7 m à l'égout du toit, ➢ 10 m au faîtage. En cas de toiture-terrasse : ➢ 4 m à l'acrotère en cas d'extension d'un bâtiment principal, ➢ 6 m à l'acrotère en cas de constructions neuves. 10.2 – Annexes : ➢ 3,5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère. *Note : La hauteur est mesurée au droit des façades, en tout point, par rapport au terrain naturel (voir mode de calcul au chapitre des dispositions générales).* *Note : Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées et des garde-corps ajourés, doivent également respecter les plafonds de la zone.*	**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM** 10.1 – Le plafond de la zone est le suivant : ➢ en cas de toiture avec pente, 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ➢ en cas de toiture-terrasse, 7 m à l'acrotère et au-delà jusqu'à 10 mètres, il convient de respecter un retrait d'au moins 1 mètre calculé à partir du nu extérieur de la façade inférieure. 10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante : ➢ 3,5 m au faîtage ➢ 3 m à l'acrotère. 10.3 – Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers (sauf cheminées, conduits de ventilation, …) doivent être compris dans le plafond de la zone.	La hauteur de la plupart des constructions individuelles est à 10 m. Au POS de 1990, c'est la hauteur maximum qui était fixée en zone UE. Il est donc cohérent d'y revenir pour une meilleure insertion urbaine des constructions neuves. Une disposition particulière a été introduite dans le cadre de la modification concernant la réalisation d'un étage en attèque en cas de toiture-terrasse entre 7 et 10 m de hauteur pour mieux prendre en compte ces volumes dans le paysage existant. Une limitation de hauteur semble s'imposer pour ce qui concerne les constructions annexes afin d'éviter une disproportion par rapport au bâtiment principal dans un même terrain. Il s'agit de répondre à une réserve du Commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique en limitant l'impact à ces édicules dans le gabarit de hauteur autorisé pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement faiblement dense.

Note : Les souches de cheminée seront intégrées dans le volume de la construction en étant situées au plus près du faîtage.		
ARTICLE UE a, b, c 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES *Note : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).* **ASPECT EXTERIEUR** 11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.2 – Sont interdits : ➢ Les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ Les clôtures en éléments de plastique, ➢ Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ Les vitrages réfléchissants, ➢ Le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures, ➢ Les balcons en verre teinté, ➢ Les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres… Elles sont toutefois autorisées sur les toitures à condition d'une part, qu'elles soient installées le plus près possible des souches cheminées ou édicules de telle manière à ce qu'elles soient le moins visible par rapport aux abords mitoyens privés ou publics. 11.3 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des	**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEURE – CLOTURES** **ASPECT EXTERIEUR** 11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme). 11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.3 – Sont interdits : ➢ Les assemblages de couleurs non définies dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3ème partie – article 3.2 du règlement, ➢ Les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ Les clôtures en éléments de plastique, ➢ Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ Les vitrages réfléchissants, ➢ Le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures, ➢ Les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres. 11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.	Mesure d'ordre public. Voir explications dans la zone UC qui s'appliquent également à la zone UE. Mesures d'insertion dans le paysage des quartiers.

pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété. 11.4 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.5 – Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale. 11.6 – Les clôtures sur les voies : elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. 11.7 – Les clôtures sur les autres limites : elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel. *Note : Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est suggéré au demandeur d'indiquer sur le plan masse l'amorce des constructions voisines, avec la position des ouvertures des bâtiments voisins ainsi que le nombre d'étages, leur hauteur et de joindre des photos du terrain et des bâtiments existants voisins.* *Note : Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine.* *Note : Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein.* *Note : L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.*	11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.6 – D'une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale. Des percements seront réalisés en pied de clôture pour faciliter le passage de la faune sauvage. 11.7 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. 11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. 11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage. **BATI PROTEGE** 11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous : 11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,	La composition des clôtures est maintenue du POS au PLU pour conserver une dominante végétale visible par rapport à la voie. Il s'agit de préserver une harmonie urbaine par rapport au domaine public en tenant compte de certaines clôtures anciennes identifiant les lotissements ou domaines d'autrefois. Cette disposition exclut les clôtures en bordure de voie pour préserver la vie animale par rapport aux voiries. La modification simplifiée a introduit de nouvelles mesures de protection sur le bâti remarquable en distinguant - Le bâti spectaculaire remarquable - Les éléments bâtis remarquables - Les ensembles bâtis remarquables.

	- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur, - Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, - Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales. 11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables, - Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …). 11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables, - Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.	Ces mesures de sauvegarde complètent les prescriptions existantes déjà sur les arbres remarquables au regard des espaces naturels au PLU.
ARTICLE UE a, b, c 12 : STATIONNEMENT 12.1 – Dimensions des places 12.1.1 – Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après : ➢ Dimensions des places ➢ Longueur : 5,00 m ➢ Largeur libre : 2,30 m *Note : La largeur utile est la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 cm.*	**ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT** 12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m. 12.2 – Surfaces de stationnement Pour l'habitation : ➢ 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement ➢ 4 pièces et plus : 2 places/logement ➢ Dans le cas des logements sociaux : 1 place/logement à partir des 2 pièces	Il apparait utile de préciser le dimensionnement des places de stationnement pour mieux les identifier dans les projets neufs. Les studios et les chambres sont exclus des besoins en stationnement qui sont comptabilisés à partir des 2 pièces. Pour les bureaux, la création de stationnement est réclamée lorsqu'il s'agit d'unités détachées d'un bâtiment d'habitation. La création de bureaux dans un bâtiment d'habitation n'entraîne pas la définition de nouveaux besoins en stationnement. Il s'agit de favoriser la création d'entreprises à domicile.

12.1.2 – Dans le cas d'une construction comportant plus d'un logement, les places de stationnement devront être obligatoirement individuelles (places doubles interdites) et données sur un dégagement d'une profondeur minimum de 6 m. 12.1.3 – Les rampes ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 7 % (sauf impossibilité technique) et 16 % au-delà. 12.2 – Surfaces de stationnement : Habitation : ➢ Chambres individuelles, studios, 2 pièces : 1 place/logement ➢ 3 pièces et plus : 2 places/logement augmentées d'une place de stationnement par tranche de 100 m² au-delà de 200 m² de SHON. Bureaux : obligation de stationnement à partir de 20 m² de SHON sur la base de 60 % de la SHON créée. Commerces : sans objet. Cultes : 100 % de la surface hors œuvre nette. Entrepôts, ateliers : sans objet. Autres locaux : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. *Note : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.* *Note : La surface hors œuvre nette est définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme et sert au calcul du nombre de places pour la surface nouvellement créée au projet.* *Note : Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.*	Pour l'activité : ➢ Commerces, locaux artisanaux, entrepôts et ateliers : sans objet ➢ Bureaux non liés à la destination principale du local à usage d'habitation : A moins de 500 m de la gare SNCF, une place par 60 m² de surface de plancher et à plus de 500 m, une place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les autres locaux : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. 12.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie. 12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet. 12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux-roues). 12.6 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas de construction située à moins de 500 m de la gare ou au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (cf. 1.10 du règlement du PLU).	Pour les bureaux isolés, application des dispositions du PDUIF. Application de la norme NFP 91-100 sur les parcs de stationnement. Cette précision est importante car elle évite de s'interroger sur la définition des besoins dans le cas d'agrandissement d'une construction existante. L'obligation de réduire au moins la moitié des stationnements couverts est devenue une contrainte forte qui impacte les projets neufs en créant des contraintes et de surcoûts. Cette disposition est utile pour être certain que les places de stationnement créées sont utilisables.

Note : Chaque emplacement de stationnement prévu dans le projet est pris en compte pour une unité. 12.3 – Une proportion de 50 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. 12.4 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).		
ARTICLE UE a, b, c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1 – Les espaces libres seront traités avec le même soin que l'espace bâti. Les constructions respecteront les espaces libres non construits. 13.2 – Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 60 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts. *Note : Ces espaces verts seront traités au niveau du sol naturel.* 13.3 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13.4 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destiné à être traités en espaces verts seront recouverts, sur leur totalité, d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées. *Note : Le permis de construire ou de lotir pourra comporter des prescriptions sur les conditions de coupe et d'abattage d'arbres, de reconstitution des espaces boisés et d'implantation des constructions par rapport aux végétaux à conserver.*	**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **(modifié le 30/06/2020)** 13.1 – Un projet neuf de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert de pleine terre et jusqu'au tréfonds 65 % au moins de la superficie du terrain ou 55 % lorsqu'il s'agit d'un projet d'extension du bâti dans un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU. Dans tous les cas, il convient d'obtenir au minimum un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts. 13.2 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum de la biodiversité en veillant à respecter, au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » définit selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.	La Ville a étendue aux surfaces en pleine terre l'obligation de maintenir un coefficient de 65 % de la surface du terrain pour conserver des zones vertes et naturelles dans les projets de construction et non des surfaces reconstituées. La disposition vise également à protéger les arbres de qualité en évitant un déboisement excessif qui porterait atteinte à la qualité du paysage. L'article 13.2 lutte contre une imperméabilisation des sols et vise à favoriser la biodiversité en maintenant des surfaces existantes en obligeant le constructeur à rechercher un aménagement qui limite les perturbations du sol naturel (remblai, déblai) et préserver le plus possible les arbres existants de qualité. Cette disposition au POS n'a pas lieu d'être reprise car il s'agit d'une obligation prévue au Code de l'Urbanisme de faire figurer les plantations. La Ville souhaite, par ces mesures de protection au pourtour des arbres de qualité, permettre une irrigation, une stabilité et une conservation en évitant leur déstabilisation et leur assèchement.

Note : Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est suggéré d'indiquer sur le plan masse et sur les photographies du site, joints aux demandes déposées en mairie, les arbres à supprimer ou à conserver.		
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UE a, b, c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 14.1 – Le coefficient d'occupation des sols est le suivant : ➢ 0,25 sur les terrains ≥ 1.800 m² ➢ 0,40 sur les terrains ≤ 500 m² si le terrain est bâti et existant au 17 avril 1991 ➢ 0,35 dans tous les autres cas. Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ni aux constructions liés à leur exploitation. *Note : La surface d'une portion de terrain appartenant au demandeur du permis de construire, affecté « à perpétuité » à l'usage de voie de circulation ne saurait être incluse dans la surface du terrain pour le calcul du COS au sens de l'article R.123.22, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme.*	**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet.	Application de la loi ALUR.
ARTICLE UE a, b, c 15 : DEPASSEMENT DU COS Le dépassement du COS est interdit.		Application de la loi ALUR.
	SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES	
	ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.	Cette mesure vise à faciliter la mise en œuvre de dispositifs favorables aux économies d'énergie notamment sur les constructions existantes en exonérant des obligations de recul définies dans le PLU.

	15.2 – Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolation par l'extérieur, …), à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU 15.2 – Le recours à des matériaux y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	Le PLU confère un traitement particulier aux constructions durables relevant d'une Haute Qualité Environnementale. L'article 15.3 encourage le recours à des techniques innovantes en levant d'éventuels obstacles normatifs qui viendraient gêner ces réalisations particulières. La qualité d'une bonne insertion dans le site reste toutefois la règle.
	ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Sans objet.	Il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes particulières en zone faiblement dense compte tenu de la nature du bâti isolé et principalement individuel.

➢ **Pour ce qui concerne les dispositions applicables à la zone UL : zone urbaine de faible densité à vocation de loisirs et de sports.**

POS DE JUILLET 2013	PLU	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS
ZONE UL Il s'agit d'une zone à vocation d'espaces verts, de loisirs et de sports. Elle comprend les terrains du golf de Saint-Cloud, les propriétés municipales des 4 Vents, le stade Léo Lagrange et le parc de la Mairie. *Note : La définition de certains termes figure dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.*	ZONE UL Il s'agit d'une zone à vocation d'espaces verts, de loisirs et de sports à très faible constructibilité. Elle comprend les terrains publics et privés aménagés pour des activités de détente, de plein air mais aussi de loisirs et de culture.	La vocation de la zone est maintenue du POS au PLU.
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**	
ARTICLE UL 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES 1.1 – Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UL 2, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation, au développement ou à la maintenance de la zone en respectant strictement sa définition d'espaces verts, de loisirs et de sports. 1.2 – Conditions spéciales : 1.2.1 – Les installations classées soumises à déclaration sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes : a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux installations existantes, b) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une incommodité et des dangers liés au classement.	**ARTICLE UL 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES** 1.1 – Les constructions sauf celles soumises à conditions spéciales. 1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, combustibles solides ou liquide, de matériaux, …). 1.3 – Le camping et le caravanage. 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation en dehors de celles utiles à l'exploitation de la zone.	Comme dans les zones précédentes « U », il convient de prendre en compte la nouvelle définition qui prévoit de positionner l'occupation et l'utilisation des sols interdites dans cette première partie de chapitre.

1.2.2 – Les prescriptions réglementaires en matière de règles d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que celles relatives aux reconstructions après sinistres figurent au chapitre des dispositions générales.		
ARTICLE UL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Sont interdits : 2.1 – Les dépôts de ferrailles, de matériel, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. D'une façon générale, toute construction ou aménagement apportant une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique. 2.2 – Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction. 2.3 – L'aménagement de stationnement de caravanes, de terrains de camping, d'élevage d'animaux. 2.4 – Les installations classées soumises à autorisation ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux besoins de la zone. 2.5 – Tous travaux ne répondant pas à la définition de la zone. 2.6 – Les parties de terrains couverts d'un Espace Boisé Classé ou d'une servitude d'espaces verts à conserver (propriété des 4 Vents et stade de football au stade Léo Lagrange) sont inconstructibles.	**ARTICLE UL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** 2.1 – Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation et de la zone. 2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient. 2.3 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.	Il s'agit d'exclure toutes constructions ou opérations d'aménagement qui seraient contraires à la définition du secteur ou qui seraient en contradiction avec la préservation des sites. Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection sur le bâti remarquable.
SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIE	**ARTICLE UL 3 : ACCES**	

La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, dans les conditions de l'article R.11-4 du Code de l'Urbanisme. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	3.1 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. 3.2 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 3.3 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.	Il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes particulières en matière d'accès en dehors des règles générales de protection contre l'incendie et de secours dès lors que les sites ne sont pas destinés à la construction.
ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 4.1 - Fluides Pour qu'un terrain soit constructible, les réseaux publics d'électricité ainsi que de distribution d'eau potable doivent être existants au droit de celui-ci et la défense incendie doit être assurée. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements (électricité, téléphone, réseaux câblés, …) doivent être réalisés en souterrain. Il ne peut y avoir aucun raccordement en aérien. 4.2 - Assainissement Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devront être raccordés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur. Les opérations neuves, en dehors des extensions et changements de destination des constructions existantes, devront prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction du 6 juin 1953, complétées par celle du 21 septembre 1957. En cas d'absence de réseau, les dispositions du 12 février 1964 et des textes subséquents du Conseil d'Hygiène Publique sont	**ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX** 4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété. Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, …). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive. 4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain. 4.4 – Déchets urbains : il sera créé à l'occasion des constructions neuves un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants. Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.	Il s'agit de reprendre les éléments en matière d'assainissement inscrits dans les autres zones U du PLU. Un effort particulier devra être mis en œuvre dans les projets d'aménagement pour collecter les eaux à la parcelle afin de limiter leur rejet dans le collecteur public.

appliquées. Leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. *Note : Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée en Mairie par les propriétaires des immeubles intéressés.* 4.3 – Déchets urbains Il sera créé à l'occasion des constructions neuves d'immeubles collectifs d'habitation (ce qui exclut les extensions) un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir des containers en rez-de-chaussée à raison de 0,80 m² par logement. Une aire de stockage devra être définie en bordure de voie publique pour les bacs et les sacs afin de faciliter les opérations de collectes sans encombrer les trottoirs, si possible.		
ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.	**ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.	
ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 6.1 – Marges de reculement : Les constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. *Note : Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.* Les saillies sur marge de reculement, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, …. L'extension et la surélévation d'un pavillon existant ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. 6.2 – Les saillies sur l'alignement ne pourront être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur.	**ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** 6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants : ➢ pour se raccorder à une construction voisine, ➢ pour préserver des plantations existantes, ➢ pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage, ➢ pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage. 6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement. Les saillies sur marge de reculement, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, …	Il est souhaitable de maintenir un recul des constructions par rapport à l'alignement pour créer une zone tampon végétalisée entre l'espace public et la construction à édifier.

Pour qu'elles soient autorisées, la largeur des voies publiques devra être de 8 m au minimum. *Note : Les surplombs sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation de voirie à solliciter en mairie.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est recommandé au demandeur d'indiquer sur le plan de masse les poteaux, mobiliers urbains, compteurs, arbres, panneaux, passages piétons, … existants sur le domaine public.* *Note : Constitue une voie privée, au sens du présent article, un passage carrossable fermé ou non à la circulation publique et desservant plus d'une propriété.*	6.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.	
ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent : a) Les constructions en limites de propriété sont interdites sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes. b) Les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait au moins égal à la hauteur en tout point de cette façade avec un recul minimum de 8 m. c) Les façades comportant ou non des baies secondaires doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la façade avec un minimum de 4 m. *Note : Dans une même pièce, les baies ont la même qualité quel que soit leur dimension ou leur emplacement.* *Note : Les portes pleines ainsi que les ouvertures comportant une allège maçonnée d'une hauteur supérieure à 1,90 m (mesurées à l'intérieur de la pièce) sont considérées comme des baies secondaires.* *Note : Les clôtures n'entrent pas dans la définition des héberges.*	**ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES DE TERRAIN** Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent : a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait à condition de respecter l'alinéa c), b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée, c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée. 7.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle. 7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants : ➢ les balcons et autres saillies non closes, ➢ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues, ➢ les jours de lucarnes si elles sont aveugles, ➢ les corniches, les débords de couverture,	S'il est admis que les constructions s'implantent sur un ou des limites de propriété, elles doivent obligatoirement s'en écarter s'il s'agit d'une limite de fonds de parcelles. Il n'y a pas lieu de fixer une bande de constructibilité en préférant laisser la liberté d'une implantation selon les possibilités d'aménagement dans les terrains en zone UL de manière à mieux préserver les espaces à conserver en zone naturelle.

Note : Sont exclus des règles de retrait précitées, les éléments architecturaux suivants : ➢ *Les balcons ou autres saillies non closes,* ➢ *Les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,* ➢ *Les jours de lucarnes si elles sont aveugles,* ➢ *Les corniches, les débords de couverture,* ➢ *Les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs.* *Note : Les voies précédemment énumérées comprennent les voies publiques et privées.* *Note : Les règles de retrait s'appliquent quelles que soient la nature et la hauteur de la clôture.* *Note : Les modes de calculs relatifs aux hauteurs et aux distances sont définis dans le chapitre des dispositions générales.* *Note : Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 15 m prévue par les dispositions précitées est déterminée à partir de la marge de reculement de l'une ou l'autre des voies.* *Note : En cas de décroché de façades, les règles de l'article 7 s'appliquent distinctement à chaque élément de façade tel que défini dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.* 7.4 – Servitude de cour commune Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article 451-1 du Code de l'Urbanisme.	➢ les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs, ➢ les toitures, ➢ les dispositifs de performance énergétique.	
ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments, détachés les uns des autres, est autorisée :	**ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEMEM PROPRIETE** 8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :	

8.1 – Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, à condition que la plus courte distance, entre les deux bâtiments, soit supérieure ou égale à 4 m. 8.2 – Dans le cas de plusieurs bâtiments, autres que des annexes, à condition que la distance entre les façades : a) Soit au moins égale à 13 m si l'une des deux façades comporte au moins une baie éclairant une pièce d'habitation principale, b) Soit au moins égal à 6 m dans les autres cas notamment s'il s'agit de façades comportant exclusivement des ouvertures secondaires. *Note : Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits à l'article UL 7.* *Note : Une annexe accolée à un bâtiment principal fait partie intégrante de ce bâtiment.* *Note : Les modes de calcul des hauteurs de façades et de distances entre façades sont définis au chapitre des dispositions générales.* *Note : Les bâtiments séparés d'un passage recouvert d'une toiture ou d'un portique sont considérés non contigus et imposent, par conséquent, le respect des retraits précités.*	a) de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale, b) de 3 m dans les autres cas. Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture décrits à l'article UL 7.4.	
ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL Sans objet. *Note : Il convient de rappeler que les zones couvertes d'une servitude d'espace boisé classé et d'espaces verts à conserver sont inconstructibles.*	**ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL** 9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.	Un coefficient d'emprise au sol a été réintroduit dans le PLU. Il s'agit d'éviter une occupation abusive du sol en restreignant les capacités d'emprise aux seuls besoins de la zone en privilégiant les espaces non bâtis. Il s'agit de ne pas entraver l'évolution des équipements publics.
ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au maximum. Dans le cas particulier d'une extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure au plafond de la zone, la hauteur du projet ne devra pas excéder celle du bâtiment existant à son point le plus haut.	**ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM** 10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 13 m. 10.2 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, …) sont exclus des règles de hauteur.	Le plafond de la zone est fixé à 13 m car la zone UL est souvent en mitoyenneté avec le secteur faiblement dense (11 m) et semi-dense (15 m). Des dispositions ont toutefois été prévues pour ce qui concerne les bâtiments existants afin de permettre leur rénovation et

Note : La hauteur est mesurée au droit des façades, en tout point, par rapport au terrain naturel avant travaux (voir mode de calcul au chapitre des dispositions générales). *Note : Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées et des garde-corps ajourés, doivent également respecter les plafonds de la zone, y compris les locaux d'ascenseurs ou de ventilation.* *Note : Les souches de cheminée seront intégrées dans le volume de la construction en étant situées au plus près du faîtage.*	Les cabines d'ascenseurs et locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone. 10.3 – Si un bâtiment existant, contigu au projet, dépasse la hauteur maximum définie à l'article 10.1, la hauteur maximum du bâtiment à construire, y compris dans le cas d'une surélévation, sera celle du bâtiment mitoyen.	d'éventuelles extensions dans la limite des hauteurs existantes pour ne pas créer de dissymétrie d'ensemble. Levée d'une réserve du Commissaire-enquêteur. Il n'y a pas de constructions « annexes » à distinguer dans cette zone compte tenu de sa vocation.
ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES *Note : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).* **ASPECT EXTERIEUR** 11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.2 – Sont interdits : ➢ Les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ Les clôtures en éléments de plastique, ➢ Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ Les vitrages réfléchissants, ➢ Le béton et les enduits ciment laissés à l'état brut, y compris sur les clôtures, ➢ Les balcons en verre teinté, ➢ Les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres, … Elles sont toutefois autorisées sur les toitures à condition d'une part, qu'elles soient installées le plus près possible des souches cheminées ou édicules de telle manière à ce qu'elles soient le	**ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES** 11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme). **ASPECT EXTERIEUR** 11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. 11.3 – Sont interdits : ➢ les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3ème partie – article 3.2 du règlement, ➢ les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites, ➢ les clôtures en éléments de plastique, ➢ les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), ➢ les vitrages réfléchissants, ➢ le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut, y compris sur les clôtures, ➢ les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.	Voir observations dans les chapitres précédents.

moins visibles par rapport aux abords mitoyens privés ou publics ; 11.3 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété. 11.4 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.5 – Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale. 11.6 – Les clôtures sur les voies : elles ne peuvent comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. 11.7 – Les clôtures sur les autres limites : elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel. *Note : Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est suggéré au demandeur d'indiquer sur le plan masse l'amorce des constructions voisines, avec la position des ouvertures des bâtiments voisins ainsi que le nombre d'étages, leur hauteur et de joindre des photos du terrain et des bâtiments existants voisins.* *Note : Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine.* *Note : Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein.*	11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété. 11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. **CLOTURES** 11.6 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale. 11.7 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. 11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. 11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage. **BATI PROTEGE** 11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous : 11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,	Voir observations dans les chapitres précédents. La modification simplifiée a introduit de nouvelles mesures de protection sur le bâti remarquable en distinguant - Le bâti spectaculaire remarquable - Les éléments bâtis remarquables - Les ensembles bâtis remarquables. Ces mesures de sauvegarde complètent les prescriptions existantes déjà sur les arbres remarquables au regard des espaces naturels au PLU.

Note: L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.	- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur, - Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, - Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales. 11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables, - Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …). 11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables, - Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.	
ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT 12.1 - Dimensions des places : 12.1.1 – Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après : ➢ Dimensions des places : Longueur : 5,00 m Largeur : 2,50 m (2,30 m entre poteaux) Dégagement : 6 m *Note : La largeur utile est la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 cm.*	**ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT** 12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m. 12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie. 12.3 – Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. 12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces et logements nouvellement créés à l'occasion du projet.	Les règles de stationnement sont adaptées aux besoins de la zone selon la fréquentation et les exigences liées aux types d'équipement. Application de la norme NFP 91-100 sur les parcs de stationnement. Dès lors, il n'y a pas lieu de contraindre d'une manière normale la quantité de stationnement mais de l'apprécier selon la désignation du projet. Dans tous les cas de figure, l'opérateur devra définir ses besoins et il reviendra à la ville d'en évaluer la consistance.

12.1.2 – Chaque emplacement de stationnement doit respecter les caractéristiques dimensionnelles décrites au 12.1.1 ce qui exclut les places doubles en obligeant une voie de dégagement pour chacune d'entre elles. 12.1.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 7 % (sauf impossibilité technique) et 16 % au-delà. 12.2 – Surfaces de stationnement : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. 12.3 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver, sur la propriété et à l'intérieur des constructions, des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).	12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).	
ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1 – Les espaces livres seront traités avec le même soin que l'espace bâti. 13.2 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13.3 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts, sur leur totalité, d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées. *Note : Le permis de construire ou de lotir pourra comporter des prescriptions sur les conditions de coupe et d'abattage d'arbres, de reconstitution des espaces boisés et d'implantation des constructions par rapport aux végétaux à conserver.*	**ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** 13.1 – Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace vert de pleine terre. 13.2 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter, au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aédificandi » définit selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure. 13.3 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur au moins, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.	La conservation d'espaces verts s'impose notamment pour l'absence de COS pour réaffirmer la volonté de préserver le site en espace naturel. Un coefficient biotope ne s'impose pas dans cette zone qui est, par vocation, constituée majoritairement d'espaces verts. La Ville souhaite, par ces mesures de protection au pourtour des arbres de qualité, permettre une irrigation, une stabilité et une conservation en évitant leur déstabilisation et leur assèchement.

Note : Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est suggéré d'indiquer sur le plan masse et sur les photographies du site jointes aux demandes déposées en mairie, les arbres à supprimer ou à conserver.		
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 14.1 – Le coefficient d'occupation des sols est de 0,10. Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ni aux constructions liés à leur exploitation.	**ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet.	
ARTICLE UL 15 : DEPASSEMENT DU COS Le dépassement du COS est interdit		
	SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
	ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15.1 – Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …), à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définis aux articles 6, 7 et 8 du PLU. 15.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	
	ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES Sans objet.	

Pour ce qui concerne les dispositions applicables à la zone N : zone à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des espaces naturels et de son intérêt d'un point de vue esthétique et écologique.

POS DE JUILLET 2013	PLU	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS
ZONE N Il s'agit d'une zone naturelle et protéger contre l'urbanisation compte tenu de son caractère d'espaces verts. Elle couvre la partie non urbanisée de la propriété communément appelé « Terrain Davaine » ainsi que le talus boisé surplombant l'hôpital Raymond Poincaré. L'ensemble faisant partie intégrante du Parc Naturel et Urbain sur les communes de Rueil-Malmaison, Garches et Vaucresson. *Note : La définition de certains termes figure dans l'article 9 au chapitre des dispositions générales.*	**ZONE N** Il s'agit d'une zone naturelle à protéger contre l'urbanisation compte tenu de son caractère d'espaces verts. Elle couvre les parties non urbanisées inscrites en site sensible ou à conserver en l'état naturel en étant source de biotope.	Reprise des prescriptions du POS au PLU
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**	
ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES 1.1 – Ne sont admis que les travaux d'aménagement de l'espace qui pourraient comprendre la réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation du site et de ceux indispensables à la poursuite des activités sociales en cours dans les bâtiments existants.	**ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES** 1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.	Les possibilités d'intervention sont limitées aux seuls besoins de la zone N.
ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 1.	**ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES** 2.1 – Ne sont admis que les travaux d'aménagement de l'espace qui pourraient comprendre la réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation du site et de ceux indispensables à la poursuite des activités en cours. 2.2 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents	Par définition, il s'agit d'une zone inconstructible. Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection sur le bâti remarquable.

	graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.	
SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIE Sans objet.	**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIE** Sans objet.	
ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX Sans objet.	**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX** Sans objet.	
ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.	**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.	
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES L'implantation des constructions doit respecter une marge de reculement fixée à 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie.	**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** 6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants : ➢ pour se raccorder à une construction voisine, ➢ pour préserver des plantations existantes, ➢ pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage, ➢ pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage. 6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.	Les possibilités de construction sont fortement contraintes pour respecter le caractère N (naturel) de la zone en sanctuarisant cet environnement sensible tout en l'ouvrant au public.

	Les saillies dans la marge de reculement sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, … 6.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.	
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES Sont autorisées les façades en limites de propriété lorsqu'elles ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance. Quant aux façades comportant des baies, elles doivent être en retrait de 4 m au minimum des limites de propriété.	**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES** 7.1 – Sont autorisées les façades en limites de propriété lorsqu'elles ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance. Quant aux façades comportant des baies, elles doivent être en retrait de 3 m au minimum des limites de propriété.	
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE La distance entre deux constructions détachées l'une de l'autre est fixée à 4 m au minimum.	**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** Sans objet.	
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL Sans objet.	**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL** L'emprise des bâtiments ne pourra excéder 5 % de la surface du terrain sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif.	Il s'agit de répondre aux Personnes Publiques Associées et de limiter l'emprise bâti en zone N qui est, par définition, inconstructible.
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM La hauteur maximale des constructions est fixée : ➢ à 3,50 m au faîtage dans le cas d'une couverture à versants, ➢ à 3 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.	**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM** Le plafond de la zone est fixé à 11 m. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers doivent s'intégrer dans le plafond de la zone.	La réalisation d'une construction peut être nécessaire à l'exploitation de la zone (maison de gardien, remisage, sanitaires, …). Il est donc utile de réglementer la hauteur des ouvrages en les faisant correspondre à la zone UE qui est souvent la plus proche et mitoyenne de la zone N.
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR 11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.	**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES** **ASPECT EXTÉRIEUR**	Il s'agit d'être le moins impactant possible dans un secteur qu'il importe de préserver contre toute intervention qui pourrait nuire à la conservation des sites.

11.2 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. La hauteur de la clôture ne peut être supérieure à 2 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. *Note : Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.* *Note : Afin de faciliter l'instruction du dossier de permis de construire, il est suggéré au demandeur d'indiquer sur le plan masse l'amorce des constructions voisines, avec la position des ouvertures des bâtiments voisins ainsi que le nombre d'étages, leur hauteur et de joindre des photos du terrain et des bâtiments existants voisins.* *Note : Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilées à un mur plein.* *Note : L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.*	11. – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. **CLOTURES** 11.2 – D'une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée à limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale. Les parements seront réalisés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage. 11.3 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. **BATI PROTEGE** 11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous : 11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur, - Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, - Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.	La modification simplifiée a introduit de nouvelles mesures de protection sur le bâti remarquable en distinguant - Le bâti spectaculaire remarquable - Les éléments bâtis remarquables - Les ensembles bâtis remarquables. Ces mesures de sauvegarde complètent les prescriptions existantes déjà sur les arbres remarquables au regard des espaces naturels au PLU.

	11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables, - Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, …). 11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables, - Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.	
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT Sans objet.	**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT** Sans objet.	
ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les projets d'aménagement devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.	**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** 13.1 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter, au pourtour des arbres de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » définit selon un cercle de rayon supérieur à 30 % du rayon du cercle formé par la ramure. 13.2 – Des exigences particulières seront réclamées pour préserver les arbres remarquables et de qualité en réclamant des règles de retrait lors d'implantation de construction ou dans la réalisation d'aménagements qui viendraient modifier la consistance des sols. 13.3 – Un soin particulier devra être pris pour garantir l'hydrologie des sols afin de maintenir l'irrigation des espèces végétales selon	Même si la zone N est supposée ne pas connaître de construction, il est toutefois souhaitable de prévoir la réalisation ou l'aménagement qui pourrait impacter les sites en réclamant, dans ce cas, des mesures particulières de protection. La Ville souhaite, par ces mesures de protection au pourtour des arbres de qualité, permettre une irrigation, une stabilité et une conservation en évitant leur déstabilisation et leur assèchement. Il est essentiel de veiller à respecter les écoulements naturels pour une bonne irrigation des terrains.

	l'orientation des pentes et des éventuels obstacles résultant du projet.	
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	**SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**	
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet.	**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** Sans objet.	
ARTICLE N 15 : DEPASSEMENT DU COS Sans objet.		
	SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
	ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15.1 – Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définis aux articles 6, 7 et 8 du PLU. 15.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	
	ARTICLE N : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES Sans objet.	

7.3 – JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.3.1 – LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

Sont portées sur les documents graphiques, la représentation du zonage, les servitudes d'utilité publique, le plan d'assainissement et le plan des réseaux d'adduction d'eau qui sont joints en pièce annexe du dossier.

7.3.2 – LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- **Les espaces boisés classés (EBC) et les espaces verts à protéger (E.V.P.)**

Pour les EBC, il s'agit d'une protection maximum dans la préservation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et la conservation d'un espace ou d'un élément naturel qui ne peut être supprimé ou réduit sans une autorisation spécifique.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 sauf cas particuliers.

Espaces boisés classés		Ha	% de la surface communale
POS	1998 2004 2006 2009	21,51 22,86 22,06 22,93	7,99 % 8,50 % 8,20 % 8,52 %
PLU		13,898	5,16 %

La Ville a tenu compte des recommandations de l'État dans son Porter à Connaissance en réaffectant certains espaces boisés classés en zone UL correspondant aux espaces verts à protéger compte tenu de leur affectation d'origine. Il s'agit, dans ce cas, de terrains naturels destinés à des usages de sports et de loisirs (Golf de Saint-Cloud, Domaine des 4 Vents, …) qui n'ont pas vocation à figurer dans un classement EBC.

Il ne s'agit donc pas d'une diminution de surfaces vertes à conserver dans la commune mais au contraire d'un meilleur niveau de protection selon la destination des sols à partir des existants.

D'une façon générale, la Ville a fait le choix dans l'élaboration de son PLU de soumettre à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou verseaux de haies et de plantations d'alignement comme le prévoit le dernier alinéa de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Un arrêté municipal réglemente également les coupes ou abattages d'arbres, y compris lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un classement particulier dans le territoire de Garches.

Au titre des EBC, le PLU retient des sites locaux qui concourent de manière substantielle à la richesse du patrimoine paysager de la commune qu'il s'agisse d'emprises foncières et d'arbres isolés exceptionnels.

Cette servitude est renforcée dans le cadre du PLU sur les espaces plantés y compris lorsqu'ils sont situés en zone U et s'il convient de préserver des éléments du paysage qui participent à la biodiversité et à l'équilibre écologique du secteur.

Elle est toutefois utilisée avec mesure compte tenu de la contrainte qu'elle impose aux propriétaires notamment en termes d'entretien, de pérennité des boisements et des espaces naturels mais aussi dans la restriction liée à l'évolution du bien classé.

C’est pourquoi, les arbres remarquables référencés au titre des EBC au POS sont dorénavant répertoriés selon l’article L.123-1-5 du Code de l’Urbanisme dans le PLU au titre des éléments de paysage à préserver. Il en est de même pour certains espaces verts antérieurement couverts d’un EBC et qui méritent de figurer en E.V.P. compte tenu de leur affectation en les classant en zone UL.

Il s’agit également de respecter les observations formulées par la DRIEA dans le Porter à Connaissance de l’État.

Par ailleurs, des emprises constructibles dans la Clinique du Château située 2, Grande Rue sont définies pour permettre une évolution modérée des zones d’activités sans pour autant nuire au classement en EBC dans la partie centrale du terrain qui constitue un poumon de verdure majeur dans ce quartier Est de la commune.

LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET ESPACES VERTS PROTÉGÉS				
Réf. au plan	**Adresses**	**POS**	**PLU**	**Observations**
150 E.B.C.	Clinique du Château 2, Grande Rue	4 ha 31	3 ha 643	La surface correspondant à la zone technique côté Grande Rue a été déclassée pour permettre une évolution et une modernisation du bâti d’autant que cet espace ne présente aucun intérêt du point de vue écologique. L’essentiel du site reste classé en EBC.
162 E.V.P.	Golf de Saint-Cloud	4 ha 96	4 ha 96	Cet espace était classé en EBC au POS alors qu’il s’agit d’une zone de loisirs susceptible de connaître des modifications dans la composition du site ce qui est dès lors incompatible avec ce classement. Il figure dès lors en espace remarquable à préserver.
151 E.B.C.	Ancienne emprise L 10 dans la Verboise	2 ha 50	2 ha 50	Il s’agit d’un espace vert privé qui sert de zone de jeux et qui comprend des parties boisées. Il est important de conserver cet espace en l’état naturel.
152 E.B.C.	Intérieur d’îlot – rue de l’Ermitage – vallon privé	0 ha 36	0 ha 36	Ce vallon demeure dans un état naturel et recueillait, dans le passé, un ancien ru. Il est conservé dans son aspect d’origine depuis de nombreuses années et mérite d’être protégé contre toute urbanisation compte tenu de son rôle écologique.
Nq E.B.C.	Boulevard Raymond Poincaré – Propriété privée	0 ha 45	0 ha 45	Il s’agit d’une emprise boisée privée en mitoyenneté du parc Casimir Davaine qui forme une continuité paysagère à conserver en l’état naturel.
154 E.B.C.	Zone forestière Debat – rue du Docteur Debat – propriété communale (partie du vallon)	/		Cette futaie présente un coteau versant en l’état naturel avec en partie basse un vallon comprenant des variétés d’arbres constituant une zone de verdure et de biodiversité particulièrement intéressante.
155 E.B.C.	Parc Casimir Davaine – propriété départementale – Conseil général des Hauts-de-Seine	2 ha 92	2 ha 92	Ce parc est composé d’un versant donnant sur le boulevard Raymond Poincaré dans la continuité des forêts d’autrefois qui couvraient cette partie du territoire.
156 E.B.C.	Talus dit de l’hôpital – propriété départementale – Conseil général des Hauts-de-Seine	3 ha 30	3 ha 30	Ce talus est la continuité du parc Davaine qui forme un massif forestier en prolongement des forêts Saint-Cucufa et de Saint-Cloud dans la

				couverture de cette partie du coteau Ouest de Garches.
157 E.B.C	Résidence de la Verboise – zone boisée le long de la rue de Suresnes	0 ha 25	0 ha 25	Cette futaie couvre la partie basse de l'ancienne LI0 et mérite, par conséquent, d'être préservée en formant un ensemble naturel avec la coulée verte dans cette résidence.
158 E.V.P.	Domaine des 4 Vents – propriété communale	1 ha 42	1 ha 42	En 2010, la Ville a fait l'acquisition en complément du Domaine des 4 Vents d'une réserve foncière de 12.000 m² environ de terrain (ancienne propriété de Gunzbourg) qu'elle entend conserver en espace de loisirs pour les générations futures. Le domaine est dorénavant classé en espace remarquable.
159 E.V.P.	Terrain de football Léo Lagrange – propriété communale	0 ha 55	0 ha 55	Le classement en EBC du terrain de football est inadapté avec la destination du site qui sera dorénavant protégé au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
160 E.V.P.	Parc Civiale – propriété communale	0 ha 80	0 ha 80	Le parc Civiale est un jardin à la française qui comprend de magnifiques arbres dont l'ensemble mérite une protection maximum.
161 E.B.C.	5/7, rue Casimir Davaine – propriété privée	0 ha 24	0 ha 24	Cette parcelle est fortement boisée et s'inscrit en continuité du parc Davaine en faisant partie du massif forestier.

- **Les éléments d'intérêt patrimonial et paysager**

Le titre III du 2ème de l'article L.123-1.5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La Ville de Garches entend faire usage de ce dispositif pour ce qui concerne des plantations, en particulier des arbres, qui présentent un aspect remarquable dans le paysage des quartiers. Il ne s'agit pas forcément de végétaux relevant d'essences rares.

Cette démarche s'applique aussi au patrimoine bâti public et privé d'intérêt historique, culturel, religieux, esthétique et architectural à partir des éléments qui le composent et qui méritent d'être mis en évidence pour leur conservation ou leur reproduction à l'identique (niches sur façades, frontons, lucarnes, éléments de façades, clôtures, …).

Ainsi, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de l'article L.123-1-7 doivent être précédés d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie (Art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

- **Au titre des arbres remarquables**

Il s'agit d'arbres publics ou privés qui occupent une position stratégique dans la composition du paysage du quartier.

La Ville a confié le soin aux associations de défense de l'environnement ESPACES et ASEVE d'inventorier les végétaux susceptibles de faire l'objet d'un classement remarquable.

Elles se sont appuyées d'une part, sur l'atlas dressé par le Département des Hauts-de-Seine, le cadastre vert et un relevé vigoureux entrepris dans chaque quartier.

Ce travail a donc suivi une méthodologie à partir des éléments d'analyse qui se retrouveront dans chaque fiche identifiant l'arbre sélectionné et justifiant la mesure de sauvegarde qui s'y attache.

Un repérage sur le plan de zonage et une description exhaustive en annexe du règlement complète cet inventaire.

- **Au titre du patrimoine bâti**

Certains éléments composant le patrimoine bâti garchois méritent d'être répertoriés pour encourager leur conservation dans le temps comme un témoignage historique, culturel, architectural d'une époque et au travers le lien qu'il convient de préserver entre le passé et l'avenir.

L'objectif ne consiste pas à figer ou à sanctuariser ces éléments bâtis mais à en préserver l'existence y compris en procédant à leur reconstitution ou à leur intégration lors de constructions neuves.

C'est pourquoi, l'inventaire joint au PLU comprend des parties de construction qui sont apparues remarquables dans la composition du paysage bâti et qu'il est intéressant de souligner pour leur conservation.

La représentation architecturale de maisons qui caractérise le paysage local mérite également de figurer dans cet inventaire pour défendre son identité locale. L'usage de la pierre meulière, de la céramique, de la brique a été largement répandu au cours du XIX^{ème} siècle en traduisant cet aspect « villégiature » qui se retrouve dans les clos et lotissements anciens.

La référence à une architecture plus moderne ne peut également être ignorée. Garches a, en effet, cette richesse d'associer tous les styles architecturaux avec le souci de parvenir à une bonne intégration qui est source d'un environnement de qualité.

C'est le sens même de ce répertoire qui vise à préserver cette harmonie urbaine dans l'aspect et les formes du bâti.

- **Les emplacements réservés**

Dans les zones urbaines, il est permis de créer des emplacements réservés au PLU conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale mais aussi pour créer, modifier des voies, équipements publics et espaces verts.

Ces emplacements réservés sont répertoriés au plan de zonage et décrits dans une liste détaillée figurant dans les documents annexes. Il s'agit d'une servitude qui se superpose au zonage du POS et qui rend inconstructible, autrement que dans le but de la servitude, le terrain répertorié.

Selon l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

- **Au titre de la voirie,**

Dans le cadre de la présente révision, il a été procédé à une mise à jour des servitudes d'alignement sur voies publiques par rapport à l'ancien plan.

N° 1 – Boulevard Raymond Poincaré : l'élargissement a été réalisé depuis plusieurs années.

N° 2 et 2a : Rue de la Porte Jaune : les emprises inscrites antérieurement au plan ont toutes été acquises par le Conseil général dans le cadre d'une DUP.

N° 7 et 7a : Rue de Suresnes : la reconfiguration de la voie dans ce secteur ne justifie plus le maintien de l'alignement après avoir élargi les trottoirs en réduisant la largeur de la chaussée.

N° 12 : Rue du Regard : les élargissements ont été effectués depuis plusieurs années.

N° 16 et 16a : les travaux d'aménagement entrepris dans le Petit Garches ne justifient plus cette réserve d'alignement d'autant que la volonté municipale est de conserver l'aspect du bâti existant et l'image du village que caractérise ce quartier ancien de Garches.

- **Au titre des équipements publics, espaces verts et logements sociaux**

Dans le cadre de la présente révision, les servitudes figurant dans l'ancien plan ont été supprimées car leur maintien ne se justifie plus pour les raisons suivantes :

N° 32 : 62, rue du 19 Janvier : la parcelle AE 429 a été acquise par la Ville en 2007 pour l'agrandissement du Domaine des 4 Vents.

N° 36a : 98, Grande Rue : l'élargissement de la voie a été réalisée en 2007 et la partie restante a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 29 septembre 2008. Les travaux ont été réalisés en 2010.

N° 36b : 8, rue de l'Eglise : la parcelle bâtie a été acquise par la Ville en 2008 pour la restructuration de l'îlot aux abords de l'église et l'opération envisagée par la commune ne concerne plus la parcelle au 88, Grande Rue de l'Évêché qui a fait l'objet d'une importante réhabilitation par son propriétaire.

N° 40 : 4/6, rue de l'Eglise : les parcelles sont devenues propriété de la Ville depuis plusieurs années.

N° 41 : rue de Buzenval (ancien site Debat) : les logements sociaux inscrits au POS ont été réalisés en 2012.

N° 42 : avenue du Maréchal Leclerc : l'obligation de réalisation de logements sociaux dans les programmes neufs a été généralisée dans le règlement d'urbanisme à hauteur de 30 % (ce qui ne justifie plus cet emplacement réservé).

N° 33 : l'emplacement réservé sur la propriété actuellement occupée par la Clinique du Château ne peut être maintenue indéfiniment dès lors que la Ville n'est pas en mesure d'exprimer à court ou moyen terme un projet déterminé sur ce bien dont la majeure partie du site est inconstructible en étant couvert d'une servitude EBC. Le PLU a également la volonté de préserver et d'encourager le développement des activités ce qui serait incompatible avec un emplacement réservé sur ce site qui rendrait inconstructible la totalité du bien en gelant toute évolution dans la propriété.

Si le bien vient toutefois à être mis à la vente, la Ville se réservera alors le droit d'exercer son droit de préemption compte tenu du caractère exceptionnel de cette propriété, de son positionnement géographique et du besoin en espace socio-culturel pour les générations futures.

Compte tenu de la qualité en équipements dans la Ville et des perspectives d'aménagement dans les fonciers, propriété de la commune, il n'y a pas lieu d'inscrire au PLU de nouveaux emplacements réservés pour équipements publics.

7.3.3 – LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- **Justification des besoins en matière de constructibilité et de mutation des espaces bâtis.**

Conformément à la mise en application des législations issues du Grenelle de l'environnement, la commune s'est attachée à modérer sa consommation de l'espace dans son projet de ville.

Le développement urbain indispensable à une évolution contrôlée du bâti se limite aux besoins surfaciques indispensables pour une population de 18.500 habitants environ. Il s'agit d'offrir des

conditions de logements diversifiées et adaptées aux besoins dans une prospective sur une échelle de 9 années.
La production de 1.000 logements environ au terme de cette période répond aux exigences du Porter à connaissance de l'État communiqué à la Ville dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pour y parvenir, la commune a retenu un phasage du développement urbain au rythme de 114 logements par an environ qui ont été définis dans des espaces limitrophes ciblant les entrées de ville à l'Ouest, au Nord et à l'Est de la commune ainsi que dans les zones de reconstruction en centre-ville.

L'objectif est d'intervenir sur un bâti devenu inadapté en profitant d'une reconversion des espaces existants en réduisant de fait l'impact environnemental et la consommation de l'espace.

Les zones naturelles classées au POS sont maintenues et augmentées dans le PLU en affirmant ainsi une volonté municipale d'associer espace vert et bâti dans une unité urbaine cohérente où l'ensemble forme le paysage de la commune.

Ces potentialités de développement et de renouvellement urbain permettent de satisfaire les objectifs en production de logements neufs en évitant un étalement urbain dans des zones non encore urbanisées et que la Ville entend maintenir en espace naturel dans son PLU.

La commune souhaite donc renforcer l'image de la Ville par une architecture bien intégrée dans l'environnement, innovante et écologique.

Elle prévoit, par conséquent, un ensemble d'opérations de constructions modernes, de taille modeste, intégrées pour remplacer les immeubles sans intérêt patrimonial ou devenus inadaptés dans leur usage d'origine.

Ce renouvellement urbain prend appui sur une mutation d'un bâti existant, obsolète et répond aux contraintes de modernisation dans la consommation de l'espace décrit dans les lois du Grenelle de l'Environnement. Il vise à limiter le développement urbain tout en prévoyant des capacités suffisantes pour construire afin de satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.

Une présentation d'un scénario de développement et de besoin foncier en logement a été affichée dans le PADD.

Les options montrent les capacités de la Ville à mobiliser les moyens de parvenir aux objectifs de production de logement assignés par l'État tout en conservant un équilibre urbain défendu dans ce PLU pour préserver à Garches un cadre et une qualité de vie en luttant contre toute densification excessive.

Cet exposé qui constitue une hypothèse de développement urbain sans tenir compte des aléas et recours juridiques, permet d'afficher des objectifs ambitieux en réponse aux besoins de développer une part de logements neufs y compris sociaux à Garches.

<table>
<tr><th>Constat</th><th>Objectif</th><th colspan="3">Développement urbain</th></tr>
<tr><td>Un parc total de logements évalué par l'INSEE en 2011 à environ 7.734 unités dont 1.769 logements sociaux avec une population à 18.500 habitants environ.</td><td>Accueillir de nouvelles résidences principales (nouveaux ménages) pour une population à 18.500 habitants en répondant notamment aux besoins des nouveaux arrivants dans la commune.</td><td colspan="3">Construire de 114 logements neufs par an dont 30 % de logements sociaux en s'appuyant sur la densité existante dans les quartiers pour préserver un équilibre et une harmonie urbaine protectrice des paysages et de l'environnement. Les besoins en foncier à réhabiliter figurent dans le PADD.</td></tr>
<tr><td>Un besoin en logements neufs</td><td>Un programme sur 9 ans</td><td>< 3 ans</td><td>< 6 ans</td><td>< 9 ans</td></tr>
<tr><td>Un besoin en logements sociaux</td><td>Atteindre 25 % de logements sociaux en 2025</td><td>529 logements</td><td>300 logements</td><td>200 logements</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="3">dont 410 logements sociaux</td></tr>
</table>

Il s'agirait de mobiliser 24.213 m² sur une période de 9 ans pour atteindre cet objectif.

Les mètres carrés fonciers représentent toutefois un besoin théorique rapporté à la production du nombre de logements escomptés dans la période et selon l'environnement qui varie en termes de densité compte tenu de la spécificité des quartiers.
La densité est, en effet, plus forte en centre-ville que dans les zones périphériques où l'habitat est diffus. Ces surfaces intègrent les besoins en espaces libres faisant partie intégrante d'un programme de qualité et d'une démarche environnementale voulue dans chaque construction neuve.

7.3.4 – L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les lois Grenelle I et II font de la protection de la biodiversité et de la limitation de l'étalement urbain des objectifs majeurs motivant la réforme des documents d'urbanisme.

Le 3ème alinéa de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Le diagnostic, établi en première partie du rapport de présentation, a mis en évidence que Garches est une commune totalement urbanisée qui ne peut évoluer que dans une restructuration de la « ville sur la ville » ; c'est-à-dire dans une refonte d'un bâti existant soit par mutation, soit par déconstruction.
Cette situation n'est pas nouvelle si on se reporte à l'évolution du zonage au cours des documents d'urbanisme qui se sont succédé dans la commune. A tel point que les espaces protégés inscrits en zone N (naturel) n'ont jamais évolué en zone U (urbaine).

Bien au contraire, les espaces protégés se sont renforcés au cours du temps y compris par l'insertion de mesures de protection au titre des espaces boisés classés qui se sont développés, même dans les zones urbanisées, pour protéger des sites sensibles ou des éléments particuliers du paysage.

La volonté de s'inscrire dans cette configuration territoriale qui associe le végétal à l'acte de construire a permis de préserver les cœurs d'îlots en espace vert et jardin et de positionner le bâti en préservant des espaces verts. Une marge de reculement d'une profondeur de 5 m par rapport à l'alignement des voies constitue à créer des espaces bâtis aérés.

Ce souci d'éviter une densification dans les fonds de parcelle se retrouve dans la définition de bandes de constructibilité dans les secteurs moyennement et faiblement denses où le bâti s'implante en ordre discontinu.

La particularité de la commune de voire une dominance de verdure dans une présentation aérienne du territoire est la traduction de cet urbanisme qui trouve son équilibre entre des possibilités de constructions nouvelles et un contrôle de l'étalement urbain pour préserver des zones vertes et naturelles.

Au-delà des espaces verts inscrits en zone N, donc inconstructible, des règles d'implantation sont maintenues dans le règlement d'urbanisme au PLU. Elles constituent, avec les autres règles, à modérer une consommation abusive de l'espace par les constructeurs.

L'application d'un coefficient d'emprise au sol a notamment un rôle primordial de lutter contre une occupation abusive dans les terrains au détriment des espaces plantés.

La création d'un coefficient de biotope au titre de l'article 13, en plus du traditionnel coefficient d'espace vert, complète cette politique environnementale qui vise à maitriser le développement urbain dans Garches d'une manière ordonnée et cohérente par rapport aux enjeux figurant dans le PADD et aux actions inscrites dans l'agenda 21.

C'est pourquoi ce PLU s'inscrit dans une recomposition de l'espace bâti à partir de l'existant.
Au cours des années, la surface affectée au bâti est, en outre, quasi inchangée.

En conclusion, l'objectif de la Ville dans ce PLU est de maintenir l'équilibre existant entre bâti et verdure. Il s'agit de préserver une commune aérée où il fait bon vivre en limitant la hauteur des constructions et la densité pour respecter et préserver l'harmonie urbaine et l'environnement de Garches.

7.4 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

7.4.1 – LA PROTECTION DES PAYSAGES, DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

⇒ **Sur les composantes patrimoniales et paysagères**

Le paysage s'entend par l'ensemble du bâti et des espaces verts qui forme un environnement, voire un cadre de vie, pour les habitants.

C'est donc une préoccupation majeure pour les Garchois que le PLU doit prendre en compte en veillant à la préservation de cet équilibre urbanistique qui est fortement rappelé dans les orientations du PADD.

L'inventaire entrepris dans la classification des arbres à conserver et dans le répertoire des éléments architecturaux remarquables montre la richesse d'un patrimoine qu'il convient de conserver dans le temps.

Au-delà des mesures ponctuelles pour protéger et mettre en valeur cet environnement sensible et forcément exposé à toutes formes d'interventions, le PLU prévoit plusieurs actions réglementaires :

- **Des mesures de protection**

Des mesures de protection assurées par les dispositions de la zone naturelle et forestière (N), de la zone « de sports et de loisirs » (UL), des espaces boisés classés (EBC), des sites inscrits, des espaces verts et des éléments de paysage à protéger (EVP) au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

- **Des mesures normatives**

Des mesures normatives sont intégrées dans la partie réglementaire du PLU et en particulier dans l'article 13 consacré aux espaces verts et plantations.

L'identification entre les espaces publics et privés passe par la perception des clôtures formant la séparation entre les domaines publics et privés. Il est donc important de maintenir le caractère verdoyant de ces séparations en conservant une transparence qui permet à la végétation de dominer en verdissant les fronts de vue.

La création d'un coefficient biotope permet de lutter contre une imperméabilisation excessive des terrains et de développer les conditions favorables au développement de la biodiversité.

L'obligation de traiter une superficie minimum en espaces verts et la création de surfaces plantées accentuent cette volonté de maintenir des surfaces végétales dans les terrains en limitant ainsi l'impact des constructions.

Le maintien de bande de constructibilité continue de préserver les cœurs d'îlots en évitant une densification excessive et limitera une implantation en limites de parcelles, sources de conflits entre les propriétaires.

L'obligation de planter de nouveaux arbres lors des projets de construction garantit, en outre, une reconstitution de la couverture végétale.

- **Des mesures consultatives**

Des mesures consultatives sont maintenues dans l'examen des demandes de permis de construire.

Une Commission Extra-Municipale composée d'Élus de la Majorité, de la Minorité, d'associations de défense de protection de l'environnement, de personnalités qualifiées formule un avis sur chaque projet de construction par rapport à leur insertion dans le paysage.

- **Des mesures informatives**

  Des mesures informatives sont diffusées auprès des particuliers ou des professionnels intervenants dans l'acte de construire afin de les guider dans leur démarche.

  La diffusion d'une plaquette sur « les couleurs de Garches », et prochainement sur « la biodiversité », permet d'orienter les opérateurs sur les choix qui préservent une cohérence et une harmonie urbaine dans le souci de préserver l'environnement.

L'ensemble de ces actions vise à atteindre l'objectif général de maintenir un cadre de vie de qualité en intégrant une évolution modérée du bâti pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

⇒ **Sur le choix d'aménagement urbain**

Le plan de zonage de Garches recentré sur 3 secteurs urbains à partir de la caractéristique de la densité bâtie dense, moyennement dense, faiblement dense, traduit cette logique d'inscrire une politique d'aménagement sans transformation majeure mais suffisamment volontariste pour atteindre les objectifs fixés notamment en logements neufs.

- Les centralités urbaines, notamment les quartiers du centre-ville et la gare, particulièrement denses, voient leur capacité d'accueil renforcées et homogénéisées en une zone UA au lieu des zones UA-UB-UPM au POS.

- La nouvelle zone UC, où se posent des enjeux spécifiques notamment dans la restructuration du centre commercial de la Verboise et dans des secteurs de transformation de bureaux en logements, mérite des conditions d'implantation et de hauteurs adaptées à leur quartier.

- Le secteur pavillonnaire UE tient compte des évolutions législatives de la loi ALUR en supprimant les sous zones UEa, EUb, EUc qui ne se justifient plus par rapport à la taille des terrains.

  Le contrôle des hauteurs, dans la limite des constructions environnantes, le contrôle dans l'occupation au sol en secteurs semi-dense et faiblement dense, les obligations en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives participent à conserver une harmonie dans la forme urbaine de la commune selon les quartiers.

  Cette approche de l'urbanisme local se veut plus intégratrice qu'au POS pour les constructions à venir en portant la réflexion sur le devenir d'un quartier et non plus en se limitant aux possibilités de construire dans les limites du terrain servant d'assiette au projet.

  Le projet d'aménagement et de développement durable mais aussi les orientations d'aménagement et de programmation ont défini les localisations préférentielles des futures opérations à Garches.

  Le développement d'écoconstruction, la réalisation d'un agenda 21 dans la commune, la mise en place d'actions de sensibilisation pour un environnement de qualité, l'adhésion à la charte sur l'eau, la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique concourent à cette prise de conscience collective dont le PLU rappelle l'importance et les enjeux dans un développement durable du territoire.

  Cette offre diversifiée comprend toutes les formes de logements locatifs et en accession, d'activités de bureaux, commerces, artisanat.

  Le positionnement des programmes en bordure des grands axes de circulation, en cœur des centralités, permet de limiter les obligations de déplacements, les émissions de gaz à effet de serre en profitant ainsi d'une proximité par rapport aux transports collectifs.

Cette politique s'accompagne du renforcement et d'une rénovation du secteur marchand pour créer de nouvelles activités qui permettront d'améliorer l'offre de service aux Garchois.

Ces conditions privilégient une consommation économe de l'espace notamment dans la limitation d'espaces déjà bâtis et par l'utilisation de surfaces devenues obsolètes.

La qualité et la préservation des formes architecturales occupent donc une place prépondérante notamment au regard de l'intégration urbaine.

Le PLU prévoit, en conclusion, des conditions d'implantations adaptées et proportionnées aux objectifs poursuivis dans un souci d'harmonie urbaine respectueuse de l'environnement et d'un développement durable.

7.4.2 – LA PRESERVATION DE L'URBANISME LOCAL DANS L'ENVIRONNEMENT COMMUNAUTAIRE

Ce plan local d'urbanisme prend en compte les plans d'urbanisme dans les communes environnantes, notamment dans les secteurs en limites de territoire pour préserver une continuité urbaine.

Si Garches ne se distingue pas par une architecture spécifique, la commune détient toutefois un patrimoine bâti de grande qualité illustré par des constructions édifiées à toutes les époques comme un témoignage du temps : maisons en meulière au XIXème siècle, construction villageoise en centre-ville et dans le Petit Garches, rénovation urbaine place Saint Louis en 1980, maisons modernes dans les années 2000, projet d'éco-îlot en 2013.

La liste est longue pour montrer que l'évolution du tissu bâti à Garches est entièrement liée à l'histoire de la commune en s'inscrivant, tout au long de ces périodes, dans une continuité de l'image urbaine qui s'en trouve préservée, renforcée, voire embellie.

Cette évolution se retrouve dans les communes mitoyennes à Garches.

Leur développement s'est poursuivi à un rythme similaire afin de répondre aux besoins des populations en respectant leur choix dans un mode de vie qu'ils auront aidés à définir et à préserver. L'urbanisme de Vaucresson, de Saint-Cloud, de Rueil-Malmaison en limites de Garches est, par conséquent, très proche et ne crée aucune rupture d'une commune à une autre.

Le PLU de Garches assure cette fonction essentielle de préserver une unité urbaine pour la partie qui concerne son territoire.

Pour Garches, la volonté est aussi clairement affichée de poursuivre son développement en s'appuyant sur une composante urbaine existante. Les constructions neuves devront, par conséquent, s'intégrer dans un urbanisme actuel qui n'entend pas être bouleversé au PLU.

Cette modernisation et les capacités nouvelles de développement respectent un souci de continuité et d'équilibre qui retiennent les formes urbaines caractéristiques aux communes du secteur.

Ces mesures se retrouvent notamment dans le PLU de Saint-Cloud et de Rueil-Malmaison ce qui a permis de rapprocher les dispositions réglementaires d'une commune à l'autre pour plus de cohérence.

7.4.3 – LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET NUISANCES

Le rapport de présentation a mis en évidence une bonne qualité de l'air à Garches qui détient d'ailleurs d'une station AIRPARIF en centre-ville de la commune.

Les résultats doivent, par conséquent, encourager la Ville à maintenir cette qualité en continuant de travailler sur une réduction des polluants (souffre, CO2, …) qui sont source de gêne pour une catégorie de la population notamment les jeunes et les plus âgés.

Le PLU a donc pris l'ampleur de cet enjeu en développant une politique favorable à l'utilisation des transports collectifs et au déplacement à pied notamment dans les zones denses :

- Création d'une navette intra-muros pour désenclaver les quartiers excentrés par rapport au centre-ville,
- Encouragement à l'utilisation des transports collectifs,
- Réduction dans les obligations de stationnement pour les projets neufs afin de dissuader à un usage systématique de la voiture,
- Création de stations Autolib' avec des véhicules électriques,
- Développement de parcs à vélos dans tous les quartiers,
- Construction de parkings souterrains en centre-ville pour inciter les déplacements à pied,
- Aménagement de trottoirs sécurisés et facilement praticables.

Pour Garches, l'objectif est clairement affiché de limiter l'usage systématique à la voiture qui est la principale source de pollution locale. L'orientation des vents d'Ouest oblige naturellement de prendre en compte des masses de polluant provenant notamment de l'autoroute A13 et des voies ferrées qu'il est impossible d'empêcher sans une mobilisation régionale d'envergure pour modifier les comportements et les installations.

Le bruit, qui constitue une source de nuisance majeure pour les Franciliens, mérite également de figurer dans les actions retenues au PLU pour en limiter l'impact sur l'environnement :

- La réduction des vitesses et l'aménagement de l'espace public extérieur contribuent à une pollution sonore moindre,
- L'intervention des services d'hygiène dans la lutte contre les bruits de voisinage améliore les relations entre particuliers,
- L'interdiction d'implanter des activités bruyantes dans la commune renforce cette volonté de préserver la tranquillité publique.

7.4.4 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur la santé et sur l'environnement.

Plusieurs risques ont été identifiés dans le rapport de présentation sur la commune de Garches et font, dès lors, l'objet de dispositions particulières dans le PLU.

- Le risque inondation : le règlement du PLU fixe pour obligation de prévoir des conditions de collecte des eaux de pluie à la parcelle (réservoir, citerne, …) pour éviter notamment une surcharge des réseaux collectifs. Des mesures ont également été fixées pour conserver une perméabilité des sols en luttant contre une surcharge qui amplifie les phénomènes d'écoulement et les volumes d'eau à traiter et à dépolluer.

- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles : l'annexe jointe au PLU détaille les mesures et les cartes à prendre en compte dans les phénomènes liés à un assèchement ou un gonflement des argiles qui concerne certaines parties du territoire communal. Des contraintes constructives devront être mises en œuvre par les opérateurs pour éviter que ces variations portent atteinte à la stabilité des bâtis.

- Le risque de pollution par le plomb (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU). Un arrêté préfectoral datant du 16 avril 2000, instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb. Ainsi, tout projet d'acquisition immobilière construite avant 1948 fait l'objet d'une demande d'information en mairie et doit comporter, en annexe des actes, un état des risques d'accessibilité au plomb.

- Le risque de nuisances liées aux termites (arrêté préfectoral) joint dans les annexes du PLU. Le département des Hauts-de-Seine a été classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites selon un arrêté préfectoral du 15 janvier 2005.

- Le risque à proximité de canalisations de gaz dangereuses (localisation des canalisations dans le plan des servitudes d'utilité publique joint dans les annexes du PLU). Une canalisation de gaz de distribution à haute pression traverse la commune. C'est pourquoi elle est concernée par l'arrêté du 4 août 2006 concernant le transport des matières dangereuses.
- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions.

Le PADD et le PLU (article 4 du règlement) reprennent les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé en 2009 (orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection qui y ont été définis).
Le PADD ne prévoit pas de diversification des activités économiques vers le secteur industriel et contribue donc à écarter le risque de pollution industrielle.

Le PADD reprend un des objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement et préconise donc une gestion économe en matière d'eau et d'assainissement. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

- La création d'installations autonomes d'assainissement est interdite,
- Le prétraitement des eaux usées afin d'éviter la pollution du sol et de l'eau,
- La limitation du ruissellement des eaux pluviales grâce au respect des règlements en vigueur, notamment, celle relative au débit de fuite maximal (article 4). Cette disposition permet d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution de la Seine en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées ou le maintien ou la création d'espaces verts (article 13).
- Le règlement du PLU à l'article 2 de chacune des zones concernées comporte des dispositions soumettant toute occupation ou utilisation du sol au respect de règles visant à garantir la sécurité publique. Des prescriptions spéciales sont également inscrites par rapport à des activités susceptibles d'être polluantes ou dangereuses (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration).

7.4.5 – LES EFFETS SUR L'ECONOMIE

Les dispositions du PLU visent à redynamiser l'activité commerciale (centre-ville, gare, Verboise, commerces diffus) en favorisant le développement d'un commerce de proximité. Il s'agit également d'encourager la création d'entreprises en facilitant la réalisation de surfaces de bureaux à domicile. La mixité associant logements et activités tertiaires est aussi mise en avant pour créer une économie dynamique et en luttant contre des effets dortoirs.

Chaque zone du PLU, quels que soient les secteurs, retient la possibilité d'implanter des commerces et de créer des surfaces d'activités. Les seuils existants dans le passé ont été supprimés en zone UE. Pour l'ensemble, les contraintes en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux commerces et aux entreprises de bureaux. Il convient toutefois d'apprécier les besoins par rapport à la taille des activités.

Le règlement du PLU n'entend pas créer de contraintes selon la nature des activités commerciales en laissant la concurrence et la libre entreprise s'exprimer comme un moteur d'implantation. La mobilité du commerce ne saurait d'ailleurs être un handicap mais au contraire un facteur d'attractivité dans le renouvellement des enseignes.

La Ville prévoit d'accompagner ce développement du commerce par la création de nouveaux parkings publics en centre-ville pour encourager la fréquentation à pied dans les zones marchandes. Elle soutient la rénovation du centre commercial de la Verboise et encourage l'implantation d'un commerce de quartier qui tend à prendre de l'ampleur notamment le long de la rue de Buzenval au Nord/Est de la commune.

Les règles en matière de développement de surfaces commerciales en ayant supprimé les secteurs de plan masse en centre-ville, permettront d'agrandir les activités existantes notamment les supermarchés dans des limites raisonnables mais indispensables pour élargir une offre de service à la clientèle.

La rénovation de la place Saint Louis où se tient deux fois par semaine le marché forain, particulièrement dynamique d'un point de vue commercial, accompagnera ce mouvement concentré sur une dynamique renforcée en faveur du commerce garchois.

La recomposition du centre commercial de la Verboise devrait être sans influence majeure par rapport aux autres pôles marchands existants dans la commune.
Tout d'abord, cette restructuration entend s'effectuer autour de commerces de proximité nécessaires à une vie de quartier : supérette, coiffeur, pharmacie, opticien, banque, café. C'est déjà le cas aujourd'hui,

par la présence de quelques enseignes mais il faut reconnaitre qu'elle peine à se maintenir devant le très mauvais état du centre.

Il est certain que son inadaptation, son vieillissement et l'abandon de travaux au cours du temps démontrent les effets catastrophiques sur l'activité de cette galerie en quasi déshérence.

L'urgence s'impose de revoir ces surfaces en s'appuyant sur la zone d'achalandise pour laquelle elle a été conçue et comprend 2.000 habitants dans le domaine de la Verboise.

Or, l'étude sur le commerce garchois a montré que la population apprécie et fréquente les commerces lorsqu'ils sont proches du lieu de résidence sans pour autant abandonner les zones centres où ils trouvent un service complémentaire.

En fait, la pratique du commerce garchois est très partitionnée selon les habitudes de consommation. Il n'y a donc pas de craintes particulières à avoir dans l'équilibre des fréquentations commerciales.

Bien au contraire, un nouveau centre commercial peut aussi amener une nouvelle clientèle provenant du bord des communes limitrophes. C'est aussi un renouveau d'activités qui peut influencer favorablement le reste de l'activité locale en tentant de récupérer 56 % de l'activité qui s'effectue actuellement hors de Garches.

Il faut noter que les grandes surfaces de bureaux peinent aussi à se maintenir dans un environnement peu et mal adapté à ce type d'activités : transports collectifs insuffisants, service d'accompagnement inexistant, éloignement par rapport aux centres d'affaires, inadaptation de locaux vieillissants.

Il convient d'en profiter pour encourager une transformation de ces surfaces en intégrant les objectifs développés dans le PLU pour créer, à côté des opérations de logements, de petites surfaces de bureaux modulables, mieux adaptées aux entrepreneurs locaux.

7.4.6 – LES EFFETS SUR LA DEMOGRAPHIE

Dans les orientations réglementaires du SDRIF, il a été indiqué que les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir une augmentation de 15 % de la densité humaine.

L'objectif inscrit dans le PLU vise à une population de 18.500 habitants environ compte tenu des capacités de production de logements dans les 9 années à venir.

Si le PLU doit prendre en compte les objectifs régionaux, il convient cependant de moduler ces perspectives par rapport aux évolutions législatives depuis l'adoption du SDRIF.

Il importe également de veiller à respecter les contraintes en les adaptant aux réalités de développement à l'échelle de Garches. Or, les orientations réglementaires du SDRIF se veulent générales à toutes les communes franciliennes sans faire de distinction entre les communes et les territoires desservis.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a d'ailleurs fixé de nouvelles limites dans ce rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme territoriaux. Le SCOT fait désormais écran entre les documents de rang supérieur et les PLU. Dès lors, il devient l'unique document de référence du PLU.

Garches est actuellement couverte par le SCOT « Coteaux/Val de Seine » qui préserve, pour le moment, la commune contre toute densification excessive en ayant retenu une stabilité de sa population.

Ce n'est donc qu'à partir des équilibres tracés par le SCOT révisé (la procédure est engagée) et par référence aux orientations du SDRIF que le plan local d'urbanisme pourra entrer dans le détail de règles d'urbanisme modifiées pour concrétiser de nouveaux objectifs en matière de développement de sa population à l'échelle locale.

Pour autant, Garches a anticipé cette logique dans la révision de son POS en PLU.
La démographie stagne actuellement à 18.118 habitants selon l'INSEE (valeur 2014). Parallèlement, la Ville prévoit de réaliser 1.000 logements neufs au cours de la période soit un rythme moyen de 114 logements par an.

C'est donc une progression de 13 % du nombre de résidences principales et un seuil de 25 % de logements sociaux. Ce n'est toutefois qu'au terme d'une première période triennale nécessaire au montage et à la réalisation des programmes qu'il sera possible d'en mesurer les premiers effets.
D'un point de vue théorique, le PLU de Garches s'inscrit dans les objectifs du SDRIF.

Sur une base de 2,35 personnes par famille (valeur INSEE 2009) et l'hypothèse d'un nombre de résidences principales de 7.641 + 1.000 soit 8.641 unités en 2025, la population garchoise serait de 20.306 habitants (+ 12 %).

La réalité appelle toutefois à plus de modération car il faut, dans le même temps, intégrer des paramètres et des variables notamment sur le desserrement des ménages et les taux migratoires.

La Ville souhaite développer en priorité de petits immeubles de logements pour les jeunes ménages afin de les stabiliser à Garches et de logements adaptés pour les séniors ce qui vient naturellement à diminuer fortement le nombre d'habitants par logement.

C'est pourquoi, la Ville envisage une population aux environs de 18.500 habitants en 2025 qui est une valeur équilibrée, réaliste et compatible avec son urbanisme et en cohérence avec les communes qui nous entourent.

Il conviendra de voir, lors de la définition d'un nouveau SCOT, s'il importe d'aller plus loin.

Il nous semble toutefois que la densification réclamée dans le SDRIF doit se situer dans des zones de développement adaptées à une croissance urbaine, dotées des équipements en termes de transports et de dessertes ce qui n'est pas le cas de Garches.

La Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a d'ailleurs dénoncé ce manque de moyens et l'inadaptation d'un SDRIF qui ne prend pas suffisamment en compte les particularités locales.

7.4.7 – LES EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS

Garches est une commune qui est globalement bien équipée pour une ville de 18.118 habitants en étant dotée d'établissements d'enseignements maternels et primaires, d'un collège, de gymnases, d'une piscine, d'un centre culturel, d'un cinéma, de centres de loisirs, d'un conservatoire de danse et de musique, d'une école des sports.

La vie associative est donc particulièrement active et dynamique en trouvant, par la qualité des équipements mis à leur disposition, des espaces de rencontres et d'évolution qui favorisent une vie solidaire et la création de multiples activités.

Pour la plupart, ces établissements ont été édifiés dans les années 1970-1980. Ils ont fait l'objet depuis d'importantes restructurations ou agrandissements et continuent d'être régulièrement mis aux normes notamment en matière de sécurité.

Dans le cadre du PLU, la Ville entend renforcer son action en se dotant d'un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad 'AP) qui verra la définition d'un calendrier et d'engagements financiers pour continuer d'améliorer l'accessibilité aux personnes souffrant de difficultés de mobilité.

Les perspectives d'évolution de la commune ne semblent pas justifier le besoin d'équipements publics nouveaux. En revanche, l'effort entend se porter sur la consolidation des équipements existants ou à restructurer pour maintenir un niveau et une offre de service de qualité aux Garchois.

Les équipements suivants qui peuvent d'ores et déjà figurer dans une liste d'intervention programmée sont :

- La réfection de la place Saint Louis et des abords,
- La reconstitution d'une structure pour la petite enfance (600 m² - rue de l'Eglise – projet îlot de l'Eglise),
- La création d'une salle de restauration pour l'école Pasteur B (250 m² - rue de l'Eglise - projet îlot de l'Eglise),
- La réalisation de locaux de stockage pour le marché (400 m² - rue de l'Eglise – projet îlot de l'Eglise),

- La création d'un square de quartier et la réalisation d'un passage piétonnier entre la rue de l'Eglise et le stade (projet îlot de l'Eglise),
- L'agrandissement du parking Saint Louis (60 places – projet îlot de l'Eglise),
- La réalisation d'une salle municipale (40 m² - Grande Rue – îlot de la Source),
- La création d'un parking couvert (40 places – Grande Rue – îlot de la Source),
- La réalisation d'une cyberthèque (regroupant les bibliothèques et la médiathèque – Grande Rue – Léo Lagrange),
- La rénovation de la maison des associations (rue du Docteur Debat),
- La création d'une salle polyvalente de 400 m² en sous-sol de la cyberthèque à construire,
- Le devenir de l'actuelle bibliothèque M. Genevoix (liée au projet de cyberthèque),
- L'adaptation du local « Espaces Jeunes »,
- La rénovation de la Grande Rue et la place de la Source.

Tous ces projets concernent des emprises publiques ou des implantations à l'intérieur de projets déjà définis. Il n'y a donc pas lieu d'inscrire de nouveaux emplacements réservés pour inscrire cette programmation future.

Les financements sont assurés par le budget de la Ville notamment par la vente de fonciers détenus par la commune dans les opérations des îlots de la Source et de l'Eglise qui prévoient une recette de 16 millions d'euros (valeur 2014).

Pour ce qui concerne plus précisément la voirie, le PLU retient quelques élargissements ponctuels dans des endroits spécifiques qu'il convient de réserver pour améliorer la sécurité dans les déplacements piétonniers. Il s'agit, pour l'essentiel, d'agrandissement d'emprise à intervenir lors de futures constructions.

La Ville entend également, dans ce PLU, accentuer ses efforts dans l'enfouissement des lignes encore en aérien (téléphone, électricité, éclairage public, vidéocommunication).

7.4.8 – LES EFFETS OU INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS URBAINS

Si le plan de déplacement urbain relève du Schéma de Cohérence Territoriale à partir des orientations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, le Plan Local d'Urbanisme constitue en bout de chaine, un vecteur local d'une politique d'ensemble.

Il est donc intéressant de préciser les effets du PLU sur la mobilité à Garches et de tenter d'en apprécier les conséquences à partir des facteurs de déplacements qui sont :

- La marche à pied,
- La voiture,
- Les transports collectifs (bus, trains, …),
- Le vélo,
- Les deux-roues motorisés.

Cette approche est bien entendu à conjuguer avec les actions définies dans ce document d'urbanisme notamment par rapport aux projets d'équipements publics et de voiries visant à privilégier les déplacements doux et en restreignant l'usage systématique à la voiture.

⇒ **Pour ce qui concerne la marche à pied,**

Les aménagements de voirie et de l'espace public sont une priorité constante afin de rendre les trottoirs le mieux praticable possible à tous les usagers notamment aux personnes sensibles (enfants, personnes souffrant de difficultés de mobilité, personnes avec des poussettes, …). Le plan de mise en accessibilité et prochainement l'agenda d'accessibilité aux handicapés confirment cette volonté municipale de valoriser la marche à pied dans la commune.

Le projet de rénover la place piétonne Saint Louis et ses abords s'inscrit dans cette logique. L'objectif est de stationner son véhicule, pour ceux qui sont les plus éloignés du cœur de ville, est de parcourir à pied les rues commerçantes.

Le développement du pédibus auprès des enfants est un bon exemple de solidarité entre les parents et contribue à améliorer la sécurité dans les trajets domicile/école. La Ville met des gilets fluorescents à disposition auprès des associations de parents d'élèves.

La réalisation des éco-îlots de la Source et de l'Eglise mais aussi la médiathèque permettra de recomposer l'espace extérieur attenant pour les dimensionner et pour mieux desservir ces secteurs à la marche à pied dans des liaisons entre quartiers.

L'objectif est notamment de réactiver l'usage des passages et des sentes qui ont été quelque peu délaissés au cours du temps en leur donnant un nouvel usage. C'est aussi le moyen de créer du lien entre les quartiers de Garches tel que cela a été fait à partir de la rue de la Rangée et le long du stade Léo Lagrange ou le quartier du Petit-Garches et le centre-ville.

⇒ **Pour ce qui concerne la voiture,**

Souvent considéré comme un moyen de liberté, la voiture occupe toujours une place importante dans les modes de déplacement sur les moyens et longs trajets. Le nombre de véhicules par famille a augmenté au cours des années face à la pauvreté des transports collectifs à partir de Garches.

L'intermodalité (échange des moyens de transports) prend, par conséquent, une place prépondérante dans ce PLU. Il est, en effet, prévu d'agir de manière à rapprocher les moyens de déplacement pour offrir aux usagers le schéma qui lui conviendra le mieux.

S'il parait difficile de renoncer complètement à la voiture, il convient cependant de lui trouver un usage modifié et non systématique.

L'usage de la voiture peut aussi prendre diverses formes. Il s'agit notamment de covoiturage dont une station est en cours de définition sur le parking de la gare.

Cette démarche passe par des moyens de déplacement en substitution de la voiture à condition qu'il soit correctement adapté aux besoins des personnes.

La création de 3 stations Autolib' à Garches en 2015 et 2016 complètera ce dispositif en offrant un maillage qui concernera les 4 communes de Vaucresson, Garches, Saint-Cloud et Rueil-Malmaison.

Une modulation dans la création de parkings lors des opérations de construction imposera aussi une nouvelle approche par rapport à la voiture et à leur nombre.

L'usage de la voiture électrique est aussi soutenu. La Ville a installé une borne électrique en libre-service et gratuite à la gare et prévoit d'en développer l'obligation dans les projets neufs.

⇒ **Pour ce qui concerne les transports collectifs,**

Il s'agit essentiellement du Transilien et des bus.

A partir de 2016, une nouvelle grille horaire devrait être mise en place en augmentant les fréquences des trains et les amplitudes horaires. Les heures pleines seraient dorénavant de 2 heures matin et soir.

Les heures creuses verraient un train toutes les 15 minutes (au lieu de 30 minutes actuellement). De nouvelles rames et des travaux sur le réseau renforceront la robustesse de la ligne L (Garches/Saint-Nom-La-Bretèche) qui supporte jusqu'à présent de nombreuses défaillances entraînant annulations et retards de train.

En matière de bus, le diagnostic a montré que Garches est la commune la plus pauvre en arrêts d'autobus et en lignes par rapport à ses voisines de Vaucresson et de Saint-Cloud.

Le STIF, en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports (AOT) a toutefois inscrit des améliorations sur la ligne 360 (Hôpital Raymond Poincaré/La Défense) qui a vu une augmentation du nombre de véhicules notamment aux heures de pointe du matin.

Précisons également que la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » contribue annuellement à hauteur de 70.000 euros environ au fonctionnement du réseau TRAVERCIEL.

Le constat fait toutefois apparaître que les quartiers en périphérie de la commune sont mal ou pas du tout desservis par les bus par rapport au cœur de ville.

La Ville a donc mis en place une navette intra-muros quelle finance intégralement en assurant des rotations en après-midi selon un circuit déterminé.

En matinée, l'Autre Bus assure un transport à la demande auprès des personnes rencontrant des difficultés de mobilité.

La Ville entend renforcer ces services dans son PLU car ils offrent un moyen de désenclavement dans les déplacements à Garches.

La Ville poursuit également l'ambition de créer une navette rapide avec le concours de partenaires, entre la gare de Garches/Marnes la Coquette et la station du Tram T2 au Pont de Saint-Cloud, via la traversée du Domaine de Saint-Cloud.

⇒ **Pour ce qui concerne le vélo,**

En 2013, la Ville s'est dotée d'un plan vélo sur la commune qui a consisté à créer une première tranche de parkings vélos dans les quartiers en les positionnant proches de points multimodaux.

Il est prévu de poursuivre ce développement qui vise à inciter les déplacements en vélo tout du moins sur de courtes distances.

Il est vrai que la topographie de la commune complique ce mode de déplacement mais il n'est pas pour autant à exclure car il trouve aussi sa place à condition de bien identifier les itinéraires et de les sécuriser au mieux.

Un programme est donc en cours pour jalonner des rues donnant la possibilité aux vélos de se développer sur des liaisons douces et recommandées.

Le vélo électrique est bien entendu une alternative intéressante mais son coût reste encore prohibitif. La Ville ne peut financièrement soutenir les achats individuels mais encourage le recours à ce mode de déplacement.

⇒ **Pour ce qui concerne les deux-roues motorisés,**

Le développement de ce moyen de locomotion oblige de prévoir des parkings spécifiques adaptés aux deux-roues motorisés.

Leur usage en zone urbaine, compte tenu du trafic routier, présente un danger qui doit inviter à retenir des solutions de déplacement offrant les meilleures garanties de sécurité possibles.

La Ville a déjà effectué plusieurs modifications sur la voirie, notamment au niveau des passages surélevés, pour créer des passages berlinois.

Au-delà des actions inscrites dans le PLU portant sur les déplacements urbains, les projets de construction devraient renforcer l'objectif de limiter la prégnance de la voiture. Il apparait essentiel de donner une meilleure place aux modes de déplacements « propres » à la fois pour améliorer et protéger l'environnement mais aussi pour plus de sécurité dans les déplacements.

7.4.9 – LES EFFETS OU INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

➢ **Sur la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

La loi du 13 juillet 2005 a invité les auteurs des documents d'urbanisme à formuler des recommandations en direction des constructeurs pour favoriser le recours aux énergies renouvelables.

La loi du 12 juillet 2010 – Engagement National pour l'Environnement – a fixé des dispositions qui impactent directement le règlement du PLU.

Dès lors, la Ville a tenu compte de ces exigences dans les objectifs assignés au PLU et en particulier dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi dans son règlement d'urbanisme.

Rappelons que la Ville dispose d'un agenda 21 qui fixe déjà un ensemble d'orientations et d'actions en faveur des économies d'énergie et de la protection des ressources.

Au titre de la nature de l'occupation des sols, la Ville a entendu réglementer l'implantation des activités soumises à autorisation relevant de la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Elle permet toutefois au chapitre des dispositions particulières le recours à des dispositifs inscrits au titre des ICPE lorsqu'ils sont utiles aux besoins d'un équipement spécifique ou utile au développement du secteur et encore plus lorsqu'il s'agit de dispositif de production d'énergies renouvelables.

Il est toutefois entendu que la Ville ne voit pas l'édification d'une éolienne industrielle mais cela n'exclut pas des dispositifs de faible ampleur réservés aux particuliers ou pour un petit collectif.

La Ville prévoit d'ailleurs des mesures particulières dans son PLU sur les secteurs répertoriés pour des opérations d'éco-îlots en réclamant des performances énergétiques supérieures à la stricte application des règles nationales notamment en matière d'isolation thermique.

Les règles relatives aux conditions d'occupation des sols voient donc un dispositif étendu sur le thème de l'énergie et de la moindre consommation.

L'article 4 relatif à la desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement voit l'obligation d'enfouir la filerie ce qui concourt, notamment sur les réseaux électriques, à diminuer les pertes de charge et à améliorer l'esthétique du paysage. Une récupération des eaux de pluie à la parcelle figure dans tous les projets pour éviter une surcharge des collecteurs publics et pour diminuer les coûts de dépollution.

Les articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites entre des propriétés et aux constructions les unes par rapport aux autres ont été mobilisés. Des mesures ont été prévues pour faciliter la réalisation des isolations par l'extérieur notamment sur les constructions existantes quand bien même les règles normales de retrait ne sont pas respectées.

L'article 10 relatif à la hauteur en zone dense voit un dépassement de 2 m du seuil maximum autorisé pour créer des couvertures en facilitant ainsi l'installation de panneaux solaires.

L'article 11 qui concerne l'aspect extérieur des constructions a été adapté lorsqu'il convient d'avoir recours à des techniques ou des matériaux spécifiques permettant d'atteindre une meilleure performance énergétique.

L'article 12 est complété d'une mesure nouvelle qui oblige la création d'une borne électrique et d'une place de stationnement réservée à cet usage dans les résidences de plus de 30 logements.

L'article 13 est complété d'un coefficient de biotope pour maintenir des surfaces en pleine terre lors des projets de construction.

L'article 15, nouvellement introduit dans le Code de l'Urbanisme, reprend à son compte l'ensemble des mesures qui précèdent en les faisant dorénavant figurer dans les zones UA, UC et UE au PLU de Garches.

7.5 – OBJECTIFS CHIFFRES DE PONDERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les projets de construction se concentrent sur une production de logements dans les sites en transformation à court, moyen et long terme proches des réseaux de transport et facilement aménageables.

Les projets ne nécessiteront ni la création de voies publiques nouvelles, ni l'utilisation de surfaces naturelles. C'est donc bien la preuve d'une réduction de la consommation d'espace rapporté au strict besoin d'un développement local qui entend s'établir en stabilisant la population à 18.500 habitants.

ZONES	POS 1998	POS 2004	POS 2007	POS 2009
Zone U	267 ha 05	262 ha 67	262 ha 67	262 ha 73
Zone N	1 ha 95	6 ha 33	6 ha 33	6 ha 27

7.6 – COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAR RAPPORT AU SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le chapitre 1.2.1 en page 8 du présent rapport a rappelé les objectifs du SDRIF par rapport à la mise en œuvre d'une politique urbaine dans la commune de Garches au travers son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Selon l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit, en effet, prendre en compte les exigences supra-communales même s'il ne s'agit pas d'une conformité mais bien d'une compatibilité des documents entre eux.

Précisons que la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 supprime les dispositions imposant au PLU de prendre en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique et les Plans Climat Énergie Territoriaux qui promeuvent un SCOT intégrateur retenant les documents précités et avec lequel le PLU doit être compatible.

Le PLU a donc pris soin d'intégrer dans son contenu les mesures nécessaires à une mise en œuvre de la politique régionale en la rapportant au territoire et aux caractéristiques de Garches. Il convient, dès lors, de reprendre les principaux thèmes en exposant les actions les plus représentatives pour faire la démonstration de cette « comptabilité » entre le PLU d'une part, et les SCOT, PDUIF d'autre part.

- **En matière de développement urbain,**

  La Ville a modifié le zonage couvrant son territoire en intervenant dans les zones urbaines (U) pour élargir les possibilités de construction de manière à faciliter une production de logements dans les proportions fixées au PADD.

  Il s'agit de parvenir à une moyenne de 85 logements neufs par an sur un programme de 9 ans. C'est donc un peu plus que les objectifs du SDRIF rapportés à notre territoire sur une base estimée à 114 logements neufs par an environ.

  Cet objectif aura nécessairement une influence sur une croissance de la population qui devrait être de 18.500 habitants alors qu'elle subit actuellement un fléchissement (18.118 habitants en 2014 selon l'INSEE). Cette baisse se retrouve d'ailleurs sur l'ensemble des 3 communes (Garches, Vaucresson, Saint-Cloud) couvrant la Communauté d'Agglomération de Cœur de Seine. Il est donc important d'inverser cette courbe et le PLU mobilise des moyens en ce sens.

  La zone dense qui correspond d'ailleurs aux quartiers soulignés dans le SDRIF comme des pôles centraux (gare et centre-ville) progressent de 1 ha 495 en couvrant dorénavant 4 ha 39 contre 3 ha 83 au Plan d'Occupation des Sols. L'évolution est de 14,62 % soit proche des 15 % fixés au SDRIF.

  En terme réglementaire, la hauteur des constructions est augmentée en zone UA (secteur dense) jusqu'à 17 m (contre 15 m au POS) et 15 m (contre 13 m au POS) en zone UC semi-dense et 11 m en zone UE faiblement dense (contre 10 m au POS). Les règles d'implantation dans les terrains ont été simplifiées pour éviter des multiplications de contraintes dont l'effet n'avait plus de sens compte tenu de l'exiguïté des terrains. Les coefficients d'emprise au sol ont évolué pour permettre un meilleur aménagement et une cohérence urbaine à l'échelle des îlots fonciers.

Ces choix vont donc bien dans le sens d'une meilleure constructibilité raisonnée et équilibrée pour parvenir à la réalisation des programmes exposés dans les OAP et selon les principes décrits au PADD.

- **En matière d'habitat,**

La Ville entend, comme nous l'avons vu, soutenir la production de logements y compris sociaux, pour parvenir au taux de 25 % arrêtés dans la loi ALUR. Elle a donc pris une mesure phare dans son règlement d'urbanisme en obligeant les constructeurs à réaliser 30 % de logements aidés dans tout programme d'habitation nouveau qui comprendra plus de 800 m² de SDPH.
Cet effort de solidarité couvre tous les quartiers de la commune. Elle alignera cette exigence par rapport aux ventilations entre types de logements sociaux définis au PLH de Cœur de Seine.
La Ville entend également mobiliser ses efforts sur les logements insalubres et vacants même si leur nombre reste faible à Garches.

Les contraintes en matière de création de stationnement ont été fortement allégées lorsqu'il est possible de compenser les besoins par la proximité des gares ou des transports collectifs. Des obligations sont prévues au règlement sur la création d'emplacements pour les vélos et l'installation de bornes électriques.

- **En matière d'aménagement,**

Le PLU a retenu seulement 4 zones urbaines et une zone naturelle contre les 11 zones qui existaient au POS. Cet effort de clarification a l'avantage de parvenir à une meilleure cohérence urbaine selon les différentes formes de construction et en tenant mieux compte de la structuration des quartiers.

La réflexion s'analyse dorénavant à une échelle plus vaste que la parcelle en rompant avec les pratiques anciennes qui existaient au POS.

La création d'éco-îlots (Eglise, Rochebrune, Poste, …) reflète cette volonté de penser le développement de la ville d'une manière durable et pérenne. La prise en compte de l'Agenda 21 pour Garches a aussi été un facteur de cette nouvelle politique urbaine qui se veut fonder sur une concertation- participative menée le plus en amont possible des projets.

L'exemple entrepris dans cette révision du POS en PLU qui a vu la mise en place d'une interactivité entre la Ville, les habitants et les associations dans toutes les étapes du projet a permis d'avancer de manière concertée et a permis d'enrichir le PLU.

La maîtrise du foncier, lorsqu'il n'est pas détenu par la collectivité publique, oblige de prévoir des moyens d'intervention que la Ville n'est financièrement pas en mesure d'assurer seule ce qui laisse envisager des partenariats avec l'EPF Régional, si nécessaire.

- **En matière de développement économique et emploi,**

La Ville a prévu, dans son PLU, de faciliter le développement des entreprises notamment des entreprises individuelles qui progressent fortement dans la commune. Aujourd'hui, les procédures sont allégées au maximum notamment dans les changements de destination.

Tout doit être fait pour permettre le développement de l'activité lorsqu'elle est source d'emploi. L'écriture du règlement d'urbanisme a donc supprimé tous les obstacles en libérant ainsi les capacités à développer son entreprise à domicile.

La Ville a aussi prévu des mesures qui favorisent la modernisation et le développement du commerce de proximité qui participe au dynamisme de la commune en offrant un service de qualité aux habitants.

- **En matière de transports,**

  Si la compétence relève théoriquement de la C.A. « Cœur de Seine », le PLU a, bien entendu, intégré les mesures nécessaires soulignées au SDRIF et au SCOT d'encourager les déplacements propres. Les nouvelles exigences en matière de stationnement, notamment pour les vélos, véhicules électriques et hybrides, retiennent cette logique.

  Des parcours et sentes piétonnes seront développés et valorisés afin d'encourager les déplacements entre les quartiers (chemins entre centre-ville et Petit-Garches, sentes de la Source et de la Plaine, passage rue des Suisses, …).

  La Ville s'engage aussi dans la création de transports mutualisés en réalisant 3 stations Autolib' dans la commune : gare, Porte Jaune, hôpital. Elle maintient et développe, sur le budget communal, l'Autre Bus et la Navette qui effectuent un service à la personne et une desserte quotidienne de Garches et des abords.

  Des projets d'équipement retiennent la réalisation de nouveaux parkings publics souterrains en centre-ville pour encourager le stationnement de la voiture afin de désengorger les espaces extérieurs afin de moins polluer et pour une meilleure sécurité publique.

  La volonté est clairement affichée d'encourager la création d'espaces partagés où le piéton est prioritaire sur les véhicules.

  Les actions menées auprès du STIF et de la SNCF semblent aboutir à plus de régularité et de cadencement des trains sur la ligne L à compter du 1er janvier 2016. C'est une amélioration très attendue de la part des usagers.

- **En matière de protection de l'environnement et la prise en compte du développement durable,**

  Le PLU a maintenu la zone N qui existait au POS et a étendu la zone UL à vocation de loisirs et de sports qui participent aussi aux continuités écologiques. Des mesures ont été inscrites au règlement d'urbanisme pour lutter contre la perméabilisation des sols en instituant un coefficient de biodiversité.

  La Ville a suivi les recommandations de l'État sur les anciennes zones inscrites en espace boisé classé en procédant à un rééquilibrage selon la destination exacte des sols. Les grands espaces naturels restent, bien entendu, protégés au niveau maximum contre toute urbanisation et dénaturation des sites en les conservant en EBC.

  Les corridors écologiques sont assurés pour permettre une continuité de la faune et de la flore. La réalisation d'un inventaire des arbres remarquables, joint au PLU, complète ce dispositif.

  En matière de développement durable, la Ville a créé un article 15 dans son Règlement qui fait une large place aux mesures innovantes et économes en énergie et, au premier chef, dans la préservation des ressources naturelles comme l'eau.

7.7 – COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAR RAPPORT AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLU doit prendre en compte le PLH de la C.A. « Cœur de Seine » et veiller à ce que les objectifs fixés en matière d'habitat soient bien intégrés au plan. Le bilan triennal du PLH arrêté en 2011 a montré un déficit entre les prévisions et le réalisé ce qui appelle à renforcer les actions en terme de planification pour développer la production de logements sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération. Garches n'échappe pas à cette contrainte quand bien même son taux de logements sociaux est de 22,89 % en étant le plus fort entre les 3 communes.

Il est intéressant de noter que la perspective de réaliser dans Cœur de Seine, 640 logements libres et 811 logements conventionnés soit 1.451 logements au terme du PLH reste possible. Il faudra toutefois attendre le résultat du bilan en cours pour vérifier ces résultats et y apporter les correctifs nécessaires dans le cadre d'une révision du PLH qui vient d'être lancée.

Pour Garches, le PLU prévoit une production de 1.029 logements sur 9 ans dont 829 logements dans la période des 6 années à venir. L'objectif d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux est aussi réaffirmé d'ici à 2025. Ces objectifs vont donc bien au-delà de ceux fixés pour la période précédente.

Le règlement du PLU a, dans ce but, fixé l'obligation de créer 30 % de logements sociaux dans tout programme neuf d'habitation de plus de 800 m² de SDPH.

Il importe également de retenir la ventilation qui a été arrêtée au PLH à savoir 10 % de PLAI, 55 % de PLUS et PLA et 35 % de PLS. Notons que cette répartition reste subordonnée aux aides à la Pierre délivrées par l'État sachant que la Ville est dans l'incapacité financière de subventionner la surcharge foncière. Elle contribue toutefois à l'effort de construction en délivrant sa garantie d'emprunt dans la contractualisation des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Ville a également prévu la réalisation de logements sociaux dans les 2 programmes situés rue de l'Eglise et impasse de la Source qui sont pourtant déjà lancés auprès d'opérateurs.

Rappelons enfin que les engagements de la Ville dans son PLU rejoignent les objectifs contenus dans le PLH en retenant les actions suivantes :

- Améliorer la production de tous types de logement,
- Obtenir un taux de 25 % de logements sociaux au plus tard en 2025,
- Intervenir sur le foncier susceptible d'être disponible, si nécessaire, avec le soutien de l'EPF Régional,
- Identifier les logements vacants et insalubres,
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux et les associations de locataires,
- Obliger la création de 30 % de logements sociaux dans les programmes d'habitations > 800 m²,
- Assurer une diversité dans les types de logements aidés,
- Favoriser les parcours résidentiels en axant l'effort sur les jeunes ménages et les résidences adaptés aux séniors.

7.8 – SUIVI DU PLU

L'étape du suivi s'avère indispensable pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre dans le plan local d'urbanisme et pouvoir le réajuster si nécessaire.

L'intervention est d'ailleurs définie dans le Code de l'Urbanisme en ayant recours à la procédure de modification ou de révision du PLU selon l'importance de l'intervention.
Cet accompagnement dans la réalisation du document d'urbanisme doit, par conséquent, s'appuyer sur la mise en place d'un dispositif qui s'articule autour :

- d'un tableau de bord comportant des indicateurs sur le nombre d'autorisations de construire, la production de logements, les effets sur la démographie, la préservation des espaces naturels et remarquables, l'activité économique locale,

- de la tenue des échanges annuels (réunions, échanges, internet) associant les habitants dans les quartiers pour mieux connaitre les atouts et les faiblesses éventuelles du PLU par rapport à leur environnement.

Si le PLU se veut être un document prospectif, le cadre normatif relevant du règlement impacte tout acte de construire et d'aménager. Dès lors, le PLU intervient dans le quotidien de chacun. Il agit directement sur la perception de la Ville, son cadre de vie, les services proposés à la population, la qualité des équipements mis à leur disposition.

Il sera donc important de veiller à la définition des indicateurs qui seront choisis au regard des objectifs retenus dans le PLU et du contenu des programmes d'actions.
La loi ALUR prévoit d'ailleurs un bilan obligatoire portant sur la localisation du PLU au terme d'une période de 7 ans. Ce bilan sera communiqué au Préfet pour information.
La Commission Extra-Municipale d'Urbanisme et des Permis de Construire composée d'Élus de la Majorité, des Minorités, de représentants d'associations de protection de l'environnement, de personnalités qualifiées aura notamment pour mission de suivre l'évolution du PLU après avoir participé à son élaboration en travaillant sur les indicateurs ci-dessous :

- les permis de construire,
- la programmation de la production de logements (Programme Local de l'Habitat Intercommunal),
- les informations INSEE notamment sur la démographie,
- le développement économique, du commerce et de l'artisanat (Chambre de Commerce et de l'Artisanat),
- la biodiversité et la préservation des milieux (Agenda 21).

Il s'agit pour la Ville de Garches de construire un dispositif de pilotage partenarial de la politique locale en matière d'urbanisme. Il permettra de préserver un contact avec tous les acteurs ayant participé à l'élaboration du PLU mais aussi avec la population. Le dialogue sera permanent pour signaler les éventuelles imperfections et corrections nécessaires qu'il sera utile de mettre en œuvre dans le suivi du PLU.

C'est aussi développer un pilotage stratégique pour mieux guider les Élus dans leur choix sur les projets de constructions à venir.