



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
1, place de la Boule - CS 40005 - 92024 Nanterre Cedex
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladefense.fr

Département des Hauts-de-Seine
Commune de RUEIL-MALMAISON



Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Notice explicative
ADDENDUM

décembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de territoire du 18 décembre 2018 approuvant la modification n°7 du P.L.U

SOMMAIRE

	Page
I – PRÉAMBULE.	2
II - MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.	2
<u>1 - Modifications apportées au plan de masse des zones USP.</u>	<u>2</u>
1.1 - Secteur de projet Place Jean Jaurès (USP 13).	2
1.2 - Secteur de projet rue de l'Est (USP 19) et secteur de projet Boulevard Richelieu / Place Besche (USP 26).	2
<u>2 - Modifications apportées au plan des zones favorables à l'infiltration.</u>	<u>3</u>
<u>3 - Modifications apportées au plan de zonage et à l'atlas des prescriptions graphiques.</u>	<u>3</u>
3.1 - Correction d'une erreur matérielle sur les secteurs de projet Marché des Godardes (USP 8) et Béquet/Mouillon/Maurepas (USP 21).	
3.2 - Rectification de l'erreur matérielle relative à l'emplacement réservé n°8.	3
3.3 - Linéaire commercial au 7 rue du Gué.	3
3.4 - Amélioration de lisibilité des documents.	3
3.5 - Correction d'une erreur matérielle erreur de visa.	3
III - MODIFICATIONS APPORTEES À L'ANNEXE 5.1 EMBLEMES RESERVES / ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE.	3
IV - MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU.	4

V - MODIFICATION APORTEES À L'OAP ARSENAL GODARDES II	7
VI - ATLAS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	9

I - PRÉAMBULE

Suite à l'enquête publique et à la remise du rapport du commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées aux pièces composant le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cet addendum, expose l'ensemble des ajustements réglementaires effectués sur les pièces suivantes :

- Plan de zonage et plan des zones USP
- Annexe n°5.1 emplacements réservés / éléments remarquables du patrimoine
- Règlement du PLU
- Orientation d'Aménagement et de Programmation Arsenal Godardes II

Les ajustements apportés postérieurement à l'enquête publique font suite à des demandes et suggestions formulées tant par les administrés que la commissaire enquêteur. De par leur nature, ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification n°7 du PLU. À cet égard et dans la mesure où ces évolutions permettent d'améliorer l'utilisation du document d'urbanisme et contribuent à améliorer la qualité des constructions, il est décidé de les intégrer au PLU.

II - MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

1 - Modifications apportées au plan de masse des zones USP.

1.1 - Secteur de projet Place Jean Jaurès (USP 13)

Comme indiqué par le cabinet d'architecture AMNA, la réalisation d'un relevé de géomètre, réalisé récemment, nécessite pour des raisons techniques d'ajuster à la marge les emprises ainsi que certaines cotes indiquées au plan de masse. Les modifications apportées au volet graphique de la zone USP 13 visent essentiellement à :

- Modifier l'emprise constructible définie sur la parcelle AX 428. Concrètement ces modifications consistent, au sud à aligner l'emprise constructible à la limite parcellaire, au nord à se rapprocher de la limite de l'espace boisé classé.
- Au cœur de la parcelle AX 87, rapprocher l'emprise constructible du pignon du bâtiment voisin, tout en conservant une mise à distance de 8m conformément aux engagements pris par la collectivité
- Augmenter de 1.60m la cote altimétrique des deux bâtiments à R+3,
- Modifier La légende indiquée "bâtiment conservé" comme suit : « bâtiment, en partie conservé, à rénover ».

1.2 - Secteur de projet rue de l'Est (USP 19) et secteur de projet Boulevard Richelieu / Place Besche (USP 26)

Le secteur de projet Boulevard Richelieu / Place Besche (USP 26) se compose de trois sous-secteurs nommés USP 26 A, B et C. La distinction entre ces deux périmètres n'est pas retranscrite au plan de zonage. En effet, ce document fait uniquement référence à la zone USP 26. Afin de faciliter la compréhension du document, et dans un souci de cohérence entre les pièces du PLU, le plan de zonage fera désormais mention de la zone USP 26A et USP 26B.

A l'instar de l'USP 26, le secteur de projet rue de l'Est (USP 19) se compose de plusieurs zones (USP 19 A et B). Afin d'en clarifier sa lecture, le plan de zonage sera complété des mentions USP 19 A et B.

2 - Modifications apportées au plan des zones favorables à l'infiltration.

La Ville a intégré des données fournies récemment par l'État relatives aux carrières sous-terraines. Pour des raisons fonctionnelles, ces éléments ont été insérés sur le « plan des zones favorables à l'infiltration ». Pour bien identifier les enjeux, il est décidé conformément aux recommandations de la commissaire enquêteur de réaliser deux légendes, l'une identifiant clairement les « risques naturels » et l'autre le « zonage pluvial »

Afin d'améliorer la lisibilité de cette pièce opposable aux tiers la représentation du maillage viaire sera améliorée.

3 - Modifications apportées au plan de zonage et à l'atlas des prescriptions graphiques.

3.1 - Correction d'une erreur matérielle sur les secteurs de projet marché des Godardes (USP 8) et Béquet/Mouillon/Maurepas (USP 21).

L'emprise des secteurs de projets « Marché des Godardes » (USP 8) et Béquet/Mouillon/Maurepas (USP 21) indiquée au plan de masse diffère de celle définie sur le plan de zonage. Afin d'éviter toute erreur, le périmètre des zones USP 8 et 21 indiqué sur le plan masse sera repris au plan de zonage.

3.2 - Rectification de l'erreur matérielle relative à l'emplacement réservé n°8.

Cette servitude a été instaurée en vue de réaliser un aménagement de voirie route de l'Empereur. Après une analyse du projet l'emprise de la réserve a été réduite. Cette réduction n'a pas été effectuée sur le pan coupé grevant la parcelle AZ 375. L'emprise de ce dernier sera donc réduite afin que ses proportions correspondent au projet étudié et validé par les services techniques communaux.

3.3 - Linéaire commercial au 7 rue du Gué.

Suite à la remarque de Mme BONTHIL la prescription « linéaire commercial » est supprimée sur la portion de voie correspondant au 7 rue du Gué.

3.4 - Amélioration de lisibilité des documents.

La typographie utilisée pour la zone UEL est modifiée.

3.5 - Correction d'une erreur matérielle erreur de visa.

Le fondement juridique des prescriptions d'ordre paysager est l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non 19 comme indiqué au plan de zonage. Cette erreur est corrigée.

III - MODIFICATIONS APORTEES À L'ANNEXE 5.1 EMBLEMES RESERVES / ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

La surface de l'emplacement réservé n°8 est ajustée suite à la réduction de l'emprise comme exposé précédemment.

IV - MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU

Les évolutions règlementaires faisant suite à l'enquête publique sont exposées ci-dessous et apparaissent en rouge.

Il convient néanmoins de préciser que si les erreurs d'orthographe et typographiques évoquées dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur sont corrigées, elles ne figurent pas aux tableaux ci-dessous.

Modification toutes zones

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
4 Eau, électricité assainissement	Correction d'erreur matérielle.	Les dispositions de l'article 4 du PLU qui portent sur la gestion des eaux pluviales se combine avec « plan des zones favorables à l'infiltration ». Le règlement du PLU utilise deux dénominations pour se référer au dit plan: - carte de zonage pluvial - plan des zones favorables à l'infiltration	Les dénominations « carte de zonage pluvial » et « plan des zones favorables à l'infiltration » sont supprimées et remplacées par « plan des zones favorables à l'infiltration ».
13 Paysage et espaces verts	Correction d'une erreur matérielle. Erreur de visa	Espaces verts à protéger* : Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable. Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.	Espaces verts à protéger* : Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 19 et 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151- 19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable. Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

Modification apportée à la zone correspondant au Village centre - ville (UA)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
11 Architecture et esthétique des bâtiments	Amélioration de la qualité des devantures commerciales	Disposition inexistante	En cas de devanture en bois, un socle minéral devra être réalisé.

Modification apportée à la zone correspondant à l'écoquartier de l'Arsenal (UD)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
7 Modalité d'implantation par rapport aux limites séparatives	Favoriser la réalisation du réseau de métro Grand Paris Express	5.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1,90 mètres.	5.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre .
12 normes de stationnement	Correction d'une erreur matérielle. Inversement des ratios imposés pour le logement libre et le logement social	1 - En zone UDa: 0,5 minimum place par logement autre qu'un logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat 0,8 minimum place par logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'État	1 - En zone UDa: 0,8 minimum place par logement autre qu'un logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat 0,5 minimum place par logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'État
	Favoriser la réalisation du réseau de métro Grand Paris Express	Disposition inexistante	Les dispositions du paragraphe 1.3.1 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
11 Architecture et esthétique des bâtiments	Préciser les modalités d'insertion des édicules techniques dans le volume bâti	Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés dans un étage.	Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble .
15 Performances énergétiques	Favoriser la réalisation du réseau de métro Grand Paris Express	Disposition inexistante	2- Disposition particulière Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*
16 Réseaux et télécommunication	Favoriser la réalisation du réseau de métro Grand Paris Express	Disposition inexistante	2- Disposition particulière Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

Modification apportée aux zones pavillonnaire (UE)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
7 Modalité d'implantation par rapport aux limites séparatives	Précision réglementaire	La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7.2 du présent règlement, et une annexe.	La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7.2.3 du présent règlement, et une annexe.

Modification apportée à la zone correspondant au village de Rueil-sur-Seine (UG)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
10 Règles relatives aux hauteurs	Favoriser le recours à des procédés constructifs innovants et améliorer la qualité des constructions	1- Dispositions générales 1.1- Plafond de hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 60,50m NGF. [...]	1- Dispositions générales 1.1- Plafond de hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 62,10m NGF. [...]
		Disposition particulière : Sur le secteur 1 : La hauteur maximale des constructions à destination de logement ne pourra excéder R+7+comble ou R+7+1attique	Disposition particulière : Sur le secteur 1 : La hauteur maximale des constructions à destination de logement ne pourra excéder R+8+comble ou R+8+1attique
À la demande de la commissaire enquêteur, la résolution du document exposant les secteurs de hauteur particuliers sera améliorée pour favoriser la lisibilité du document.			

Modification apportée à la zone correspondant aux espaces verts, de loisirs, de sport et d'accueil (UL)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
7 Modalité d'implantation par rapport aux limites séparatives	Favoriser la réalisation du réseau de métro Grand Paris Express	2.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90mètres minimum.	2.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre .

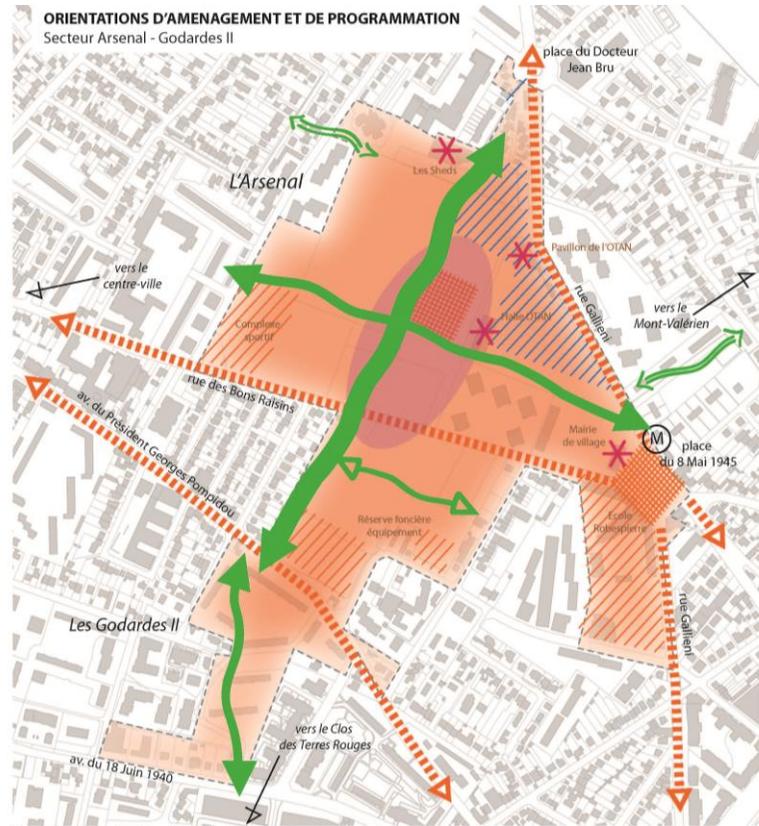
Modification apportée à la zone correspondant au projet de restructuration des propriétés de l'institut français du pétrole et des énergies nouvelles (USP 19)

Article	Justification/ explication	Disposition actuelle	Modification
Chapeau de la zone	Précision relative à la nature du projet	La zone USP 19 (« rue de l'Est»), est destinée à accompagner la requalification d'une partie des bâtiments de bureaux sur le site. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.	La zone USP 19 (« rue de l'Est»), est destinée à accompagner la requalification et l'extension d'une partie des bâtiments de bureaux sur le site. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.

V - MODIFICATION APORTEES À L'OAP ARSENAL GODARDES II

Le manque de similitude entre le volet écrit et graphique de l'OAP soulignée lors de l'enquête publique est corrigé. La légende est également complétée à la demande de la SPL Rueil Aménagement.

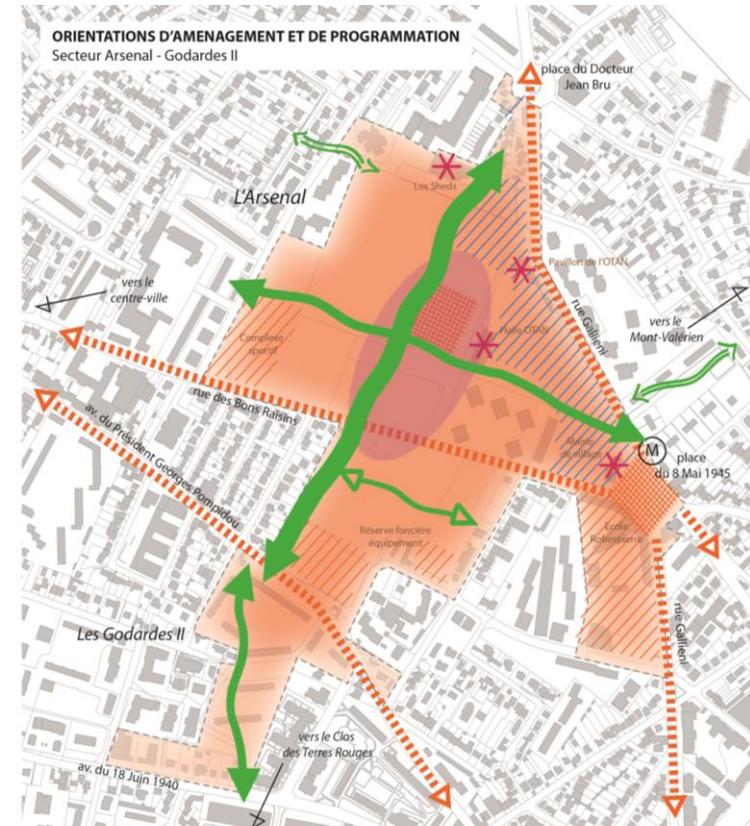
Le taux de logements sociaux inscrit dans l'OAP, actuellement 30%, est corrigé pour le rendre cohérent avec la modification annoncée dans la notice explicative et le règlement de la zone UDa (25%).



L'OAP définit des grands principes. La localisation des principes urbains est indicative et est susceptible d'évoluer

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Centre de quartier |
| | Furure gare du Grand Paris Express | | Intensité urbaine |
| | Axes structurants multimodaux | | Bâti présentant un intérêt architectural et/ou historique |
| | Axes verts | | Secteur d'installation préférentielle de bureaux n'excluant pas la possibilité d'autres destinations |
| | Liaison verte secondaire | | Secteur d'équipement |
| | Principe de liaison verte hors OAP | | |

Schéma soumis à enquête



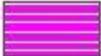
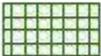
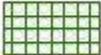
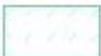
L'OAP définit des grands principes. La localisation des principes urbains est indicative et est susceptible d'évoluer

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Centre de quartier |
| | Furure gare du Grand Paris Express | | Intensité urbaine |
| | Axes structurants multimodaux | | Bâti présentant un intérêt architectural et/ou historique |
| | Axes verts | | Secteur d'installation préférentielle de bureaux n'excluant pas la possibilité d'autres destinations |
| | Liaison verte secondaire | | Secteur d'équipement |
| | Principe de liaison verte hors OAP | | |
| | Secteur Mixte | | |

Schéma après enquête

VI - ATLAS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

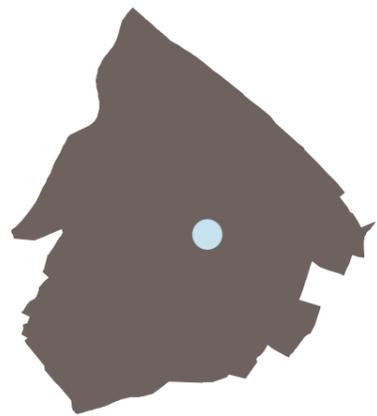
Correction d'une erreur matérielle erreur de visa sur légende du plan de zonage

Prescriptions	Prescriptions
 Bâtiment remarquable de classe A à protéger (art. L 151-19)	 Bâtiment remarquable de classe A à protéger (art. L 151-19)
 Bâtiment remarquable de classe B à protéger (art. L 151-19)	 Bâtiment remarquable de classe B à protéger (art. L 151-19)
 Arbre remarquable (art. L 151-19)	 Arbre remarquable (art. L 151-23)
 Arbre d'avenir (art. L 151-19)	 Arbre d'avenir (art. L 151-23)
 Zone de protection autour de l'arbre remarquable (art. L 151-19)	 Zone de protection autour de l'arbre remarquable (art. L 151-23)
 Alignement d'arbre (art. L 151-19)	 Alignement d'arbre (art. L 151-23)
 Rue Jardin (art. L 151-19)	 Rue Jardin (art. L 151-23)
 Espace boisé classé (art. L 150-1)	 Espace boisé classé (art. L 150-1)
 Espace vert à protéger (art. L 151-19)	 Espace vert à protéger (art. L 151-23)
 Bande de 50m par rapport à la lisière de la Forêt de La Malmaison (art. L 151-19)	 Bande de 50m par rapport à la lisière de la Forêt de La Malmaison (art. L 151-23)
 Espace libre existant ou à créer (art. L 151-19)	 Espace libre existant ou à créer (art. L 151-23)
 Espace libre à conserver (art. L 151-19)	 Espace libre à conserver (art. L 151-23)

Numérotation Secteur de projets (USP)

USP 26

 Secteur de projets (USP)

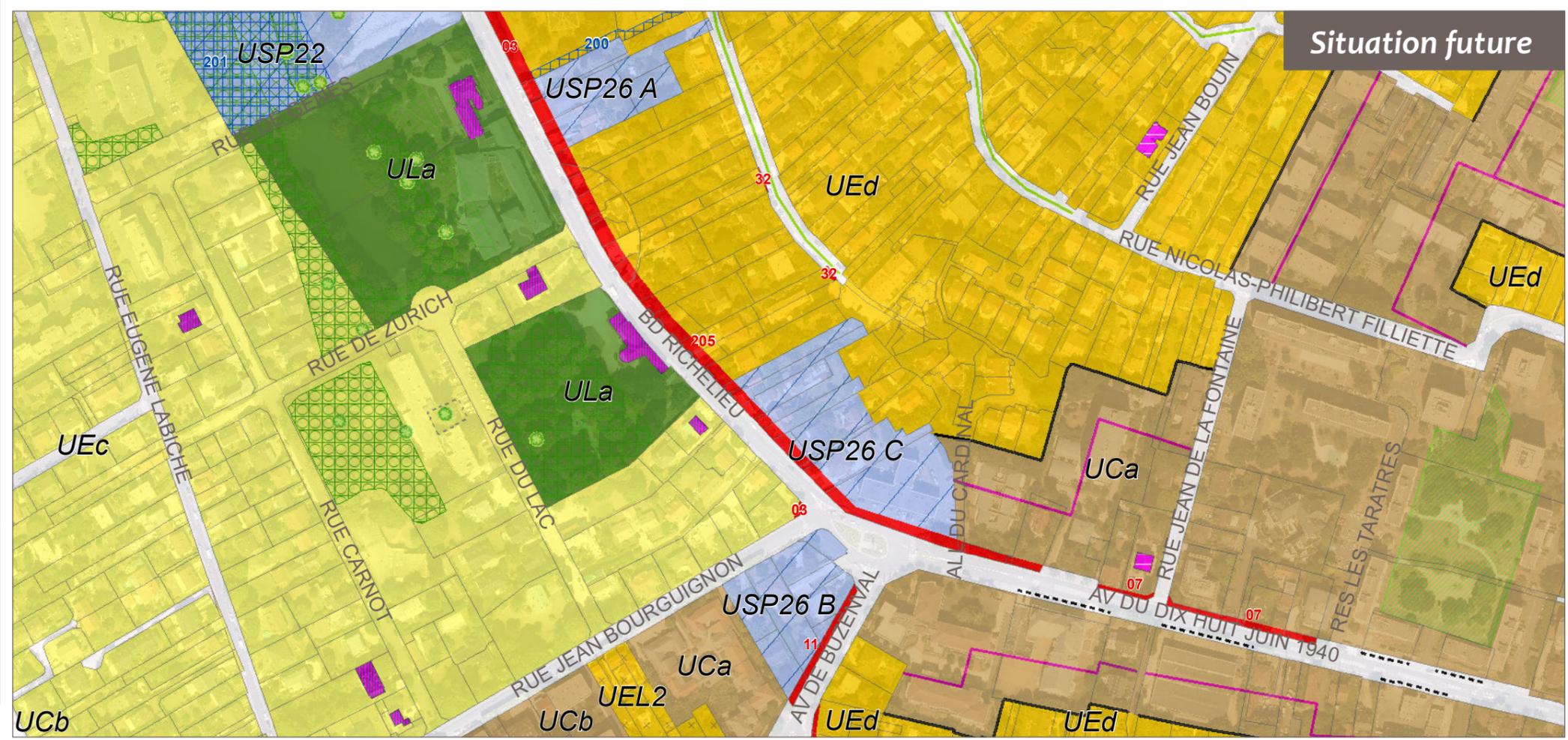
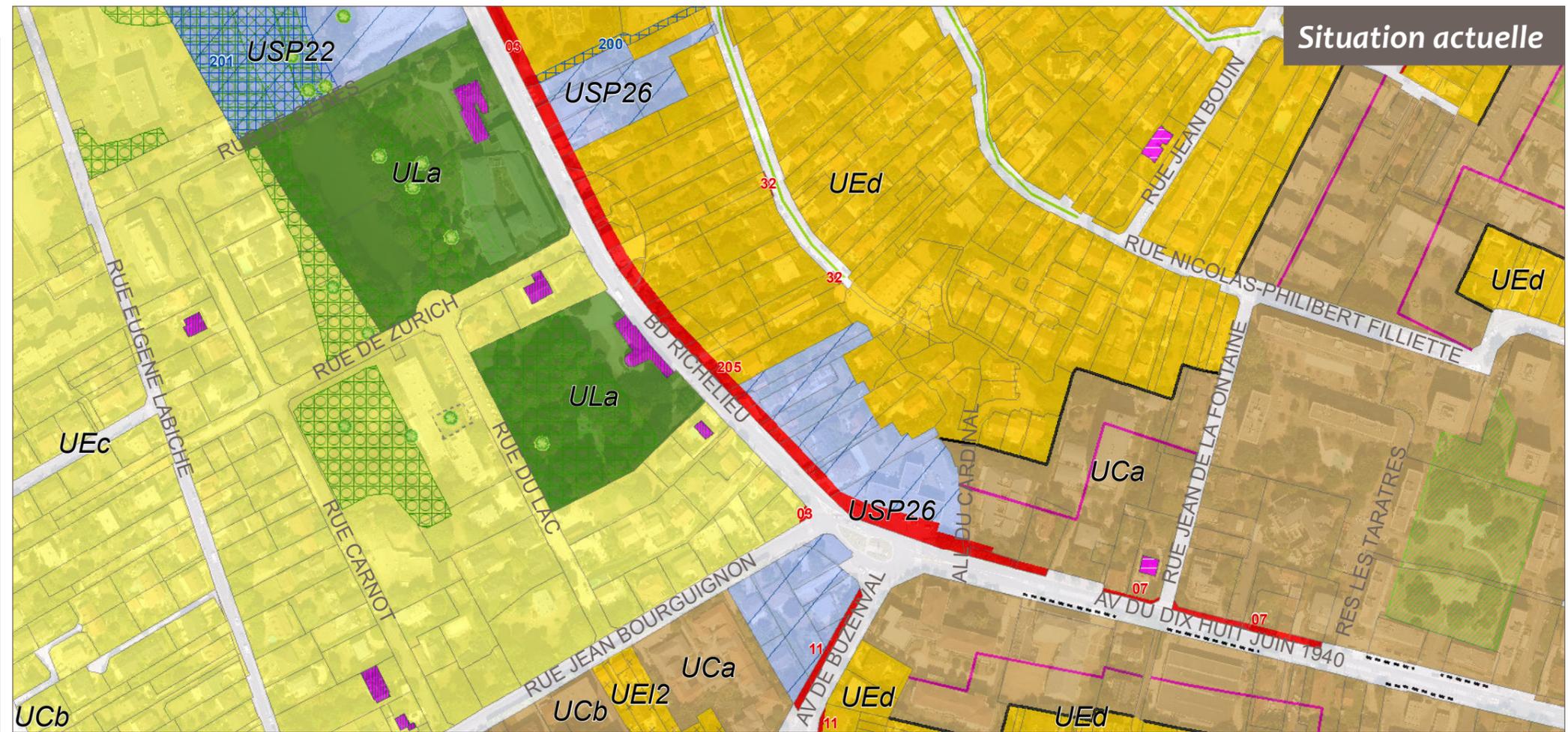


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Décembre 2018



Cadastré 2017 DGFIP // PLU en vigueur



Numérotation Secteur de projets (USP)

USP 19

 Secteur de projets (USP)

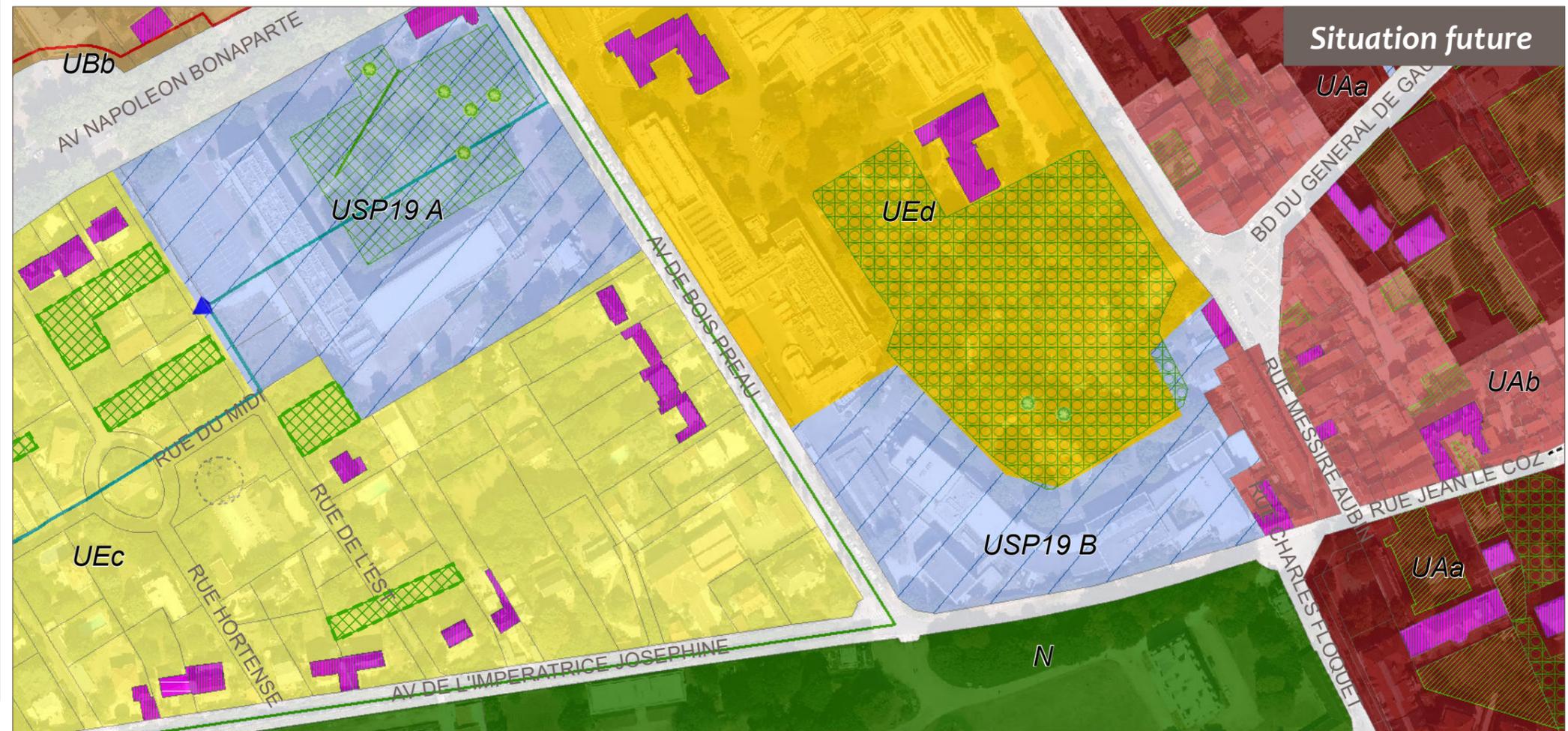
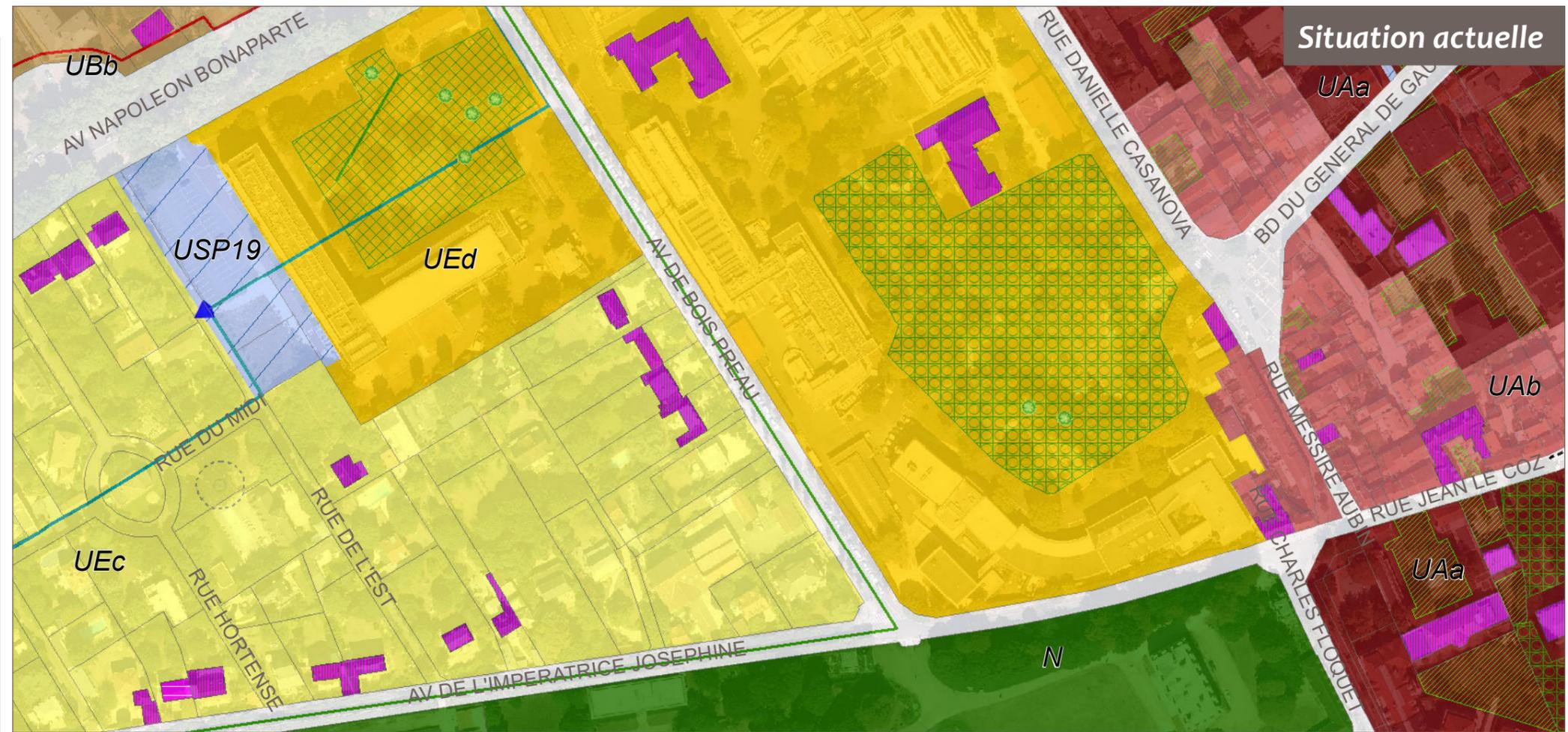


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Décembre 2018



Cadastré 2017 DGFIP // PLU en vigueur



Suppression de linéaires commerciaux

7 rue du Gué

 Linéaires commerciaux

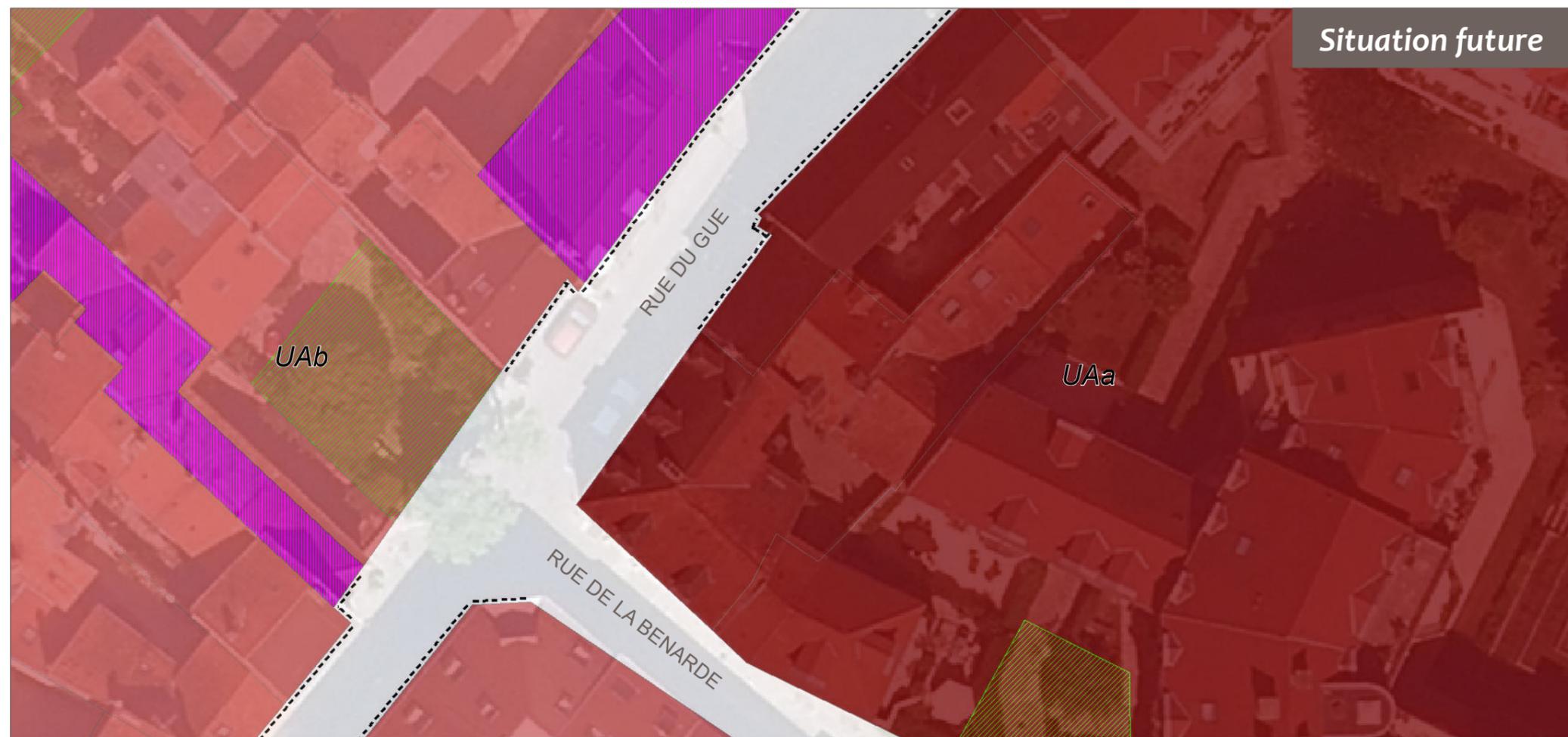
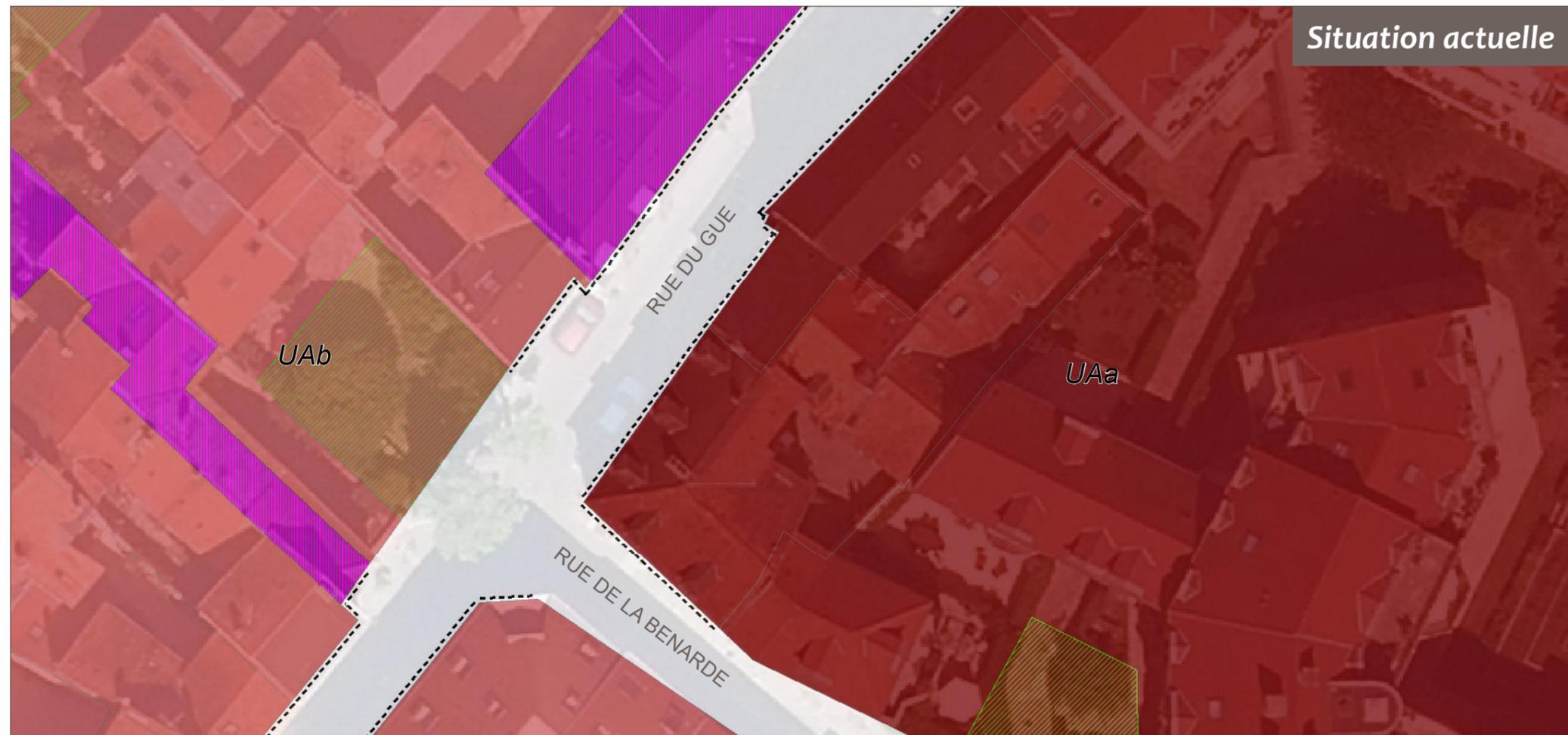


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Décembre 2018



Cadastre 2017 DGFIP // PLU en vigueur



Modification du périmètre de l'ER N°8

angle Route de l'Empereur
rue Alexis Bouvier

 ER voirie



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Décembre 2018



Cadastre 2017 DGRFP // PLU en vigueur

