



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

Septembre 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	5
II - HISTORIQUE DU PLU ET RAPPEL DU CONTEXTE ACTUEL	5
III - PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
<u>1 - Justification de la conformité des modifications aux orientations définies dans le PADD.</u>	<u>6</u>
<u>2 - Exposé des modifications apportées aux règles applicables sur le secteur de l'écoquartier de l'Arsenal et de ses abords.</u>	<u>7</u>
2.1 - Les modifications apportées au règlement du Plan Local d'urbanisme.	7
2.1.1 – Favoriser le développement des espaces verts publics sur l'écoquartier en modifiant l'article 10 sur la zone UDa.	7
2.1.2 - Ajustement du pourcentage de pleine terre et précision de la rédaction.	8
2.1.3 – Ajustement des règles de stationnement.	8
2.1.4 – Mise à jour des ratios de logements sociaux sur l'écoquartier.	8
2.1.5 – favoriser le développement de clôtures végétalisées	9
2.1.6 – Réglementation des Saillies	9
2.2 - Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Arsenal-Godardes 2.	9

<u>3 - Présentation des propositions de modifications destinées à préserver le paysage rueillois et améliorer la qualité des constructions.</u>	<u>11</u>
3.1 - <i>La protection des îlots pavillonnaires.</i>	11
3.2 - <i>La protection des cœurs d'îlots.</i>	14
3.3 - <i>Réduction de la hauteur maximale au brisis en zone pavillonnaire (zones pavillonnaires UE).</i>	15
3.4 - <i>Mieux encadrer la réalisation d'extensions et surélévations (zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N).</i>	15
3.5 - <i>Calcul de la hauteur pour les terrains en pente (zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N).</i>	15
3.6 - <i>Favoriser le recours aux énergies renouvelables (toutes zones).</i>	15
3.7 - <i>Améliorer l'insertion des édicules et éléments techniques (zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N).</i>	15
3.8 - <i>Faciliter la réalisation d'ouvertures situées au-dessus de la toiture (zones centre-ville/Buzenval UA).</i>	16
3.9 - <i>Assouplir les règles relatives aux préconisations architecturales sur la zone située en périphérie du centre-ville historique (UAa).</i>	16
3.10 - <i>Inclure les balcons excédant 0.80m dans le calcul des règles d'implantation. (Zones pavillonnaires UE et zones centre-ville/Buzenval UA).</i>	16
3.11 - <i>Harmonisation de la réglementation applicable aux places de stationnement en cas de terrains en pente (zones pavillonnaires UE).</i>	17
3.12 - <i>Ajustement de l'obligation de places de stationnement couvertes (zones pavillonnaires UE).</i>	17
<u>4 - Exposé des propositions de modifications venant préciser la réglementation en vigueur</u>	<u>17</u>
4.1 - Modifications concernant les zones UA UB UC UD UE UF UG UL USP 8 13 19 21 et N.	17
4.1.1 - <i>Mise en conformité des normes de stationnement bureaux au Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).</i>	17
4.1.2 - <i>Précision du calcul de la distance des piscines par rapport aux limites séparatives.</i>	17
4.1.3 - <i>Modification des dispositions applicables aux piscines (article 2) en zone pavillonnaire UE.</i>	18
4.1.4 - <i>Autoriser les places de stationnement enterré dans les marges de recul et retrait.</i>	18
4.1.5 - <i>Précision de la dimension des places de stationnement sous auvents.</i>	18
4.1.6 - <i>Mise en conformité du PLU au sujet du nombre de place de stationnement vélos.</i>	18
4.1.7 - <i>Norme sur la localisation des locaux vélos.</i>	18
4.1.8 - <i>Précision du calcul de la hauteur selon la largeur des voies</i>	18
4.1.9 - <i>Préciser et harmoniser la formulation des règles des articles 6 qui régissent l'implantation des constructions par rapport aux voies (toutes zones).</i>	19
4.1.10 - <i>Préciser les modalités de calcul de l'emprise au sol.</i>	19
4.1.11 - <i>Clarification apportée à certains termes du glossaire.</i>	19

4.2 - Modifications sur les zones correspondant au Centre-ville et au vieux village de Buzenval - zones UA.	20
4.2.1 - Clarification des modalités d'implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques.	20
4.3 - Modification sur les zones correspondant aux secteurs mixtes (bureaux logements) situés le long de de la RD 913 - zones UB.	20
4.3.1 - Précision de la règle de hauteur en cas de toiture terrasse.	20
4.4 - Modifications sur les zones correspondant aux secteurs Pavillonnaires UE.	20
4.4.1 - Précision de la règle relative au changement de destination des annexes mal implantées.	20
4.4.2 - Autoriser des extensions/surélévations limitées sur les terrains du parc de la Malmaison et hameau de la jonchère ne respectant pas la superficie minimale de terrain constructible (SMTC) et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).	20
4.4.3 Précision du type d'ouverture autorisée en limite séparative en cas de surélévation.	21
4.4.4 - Limiter la hauteur maximale de l'acrotère en cas d'extension.	21
4.4.5 -Clarification des modalités de calcul de la règle de la bande de 29 mètres.	21
4.4.6 - Précision concernant les modalités d'implantation des lucarnes.	21
4.5 - Modifications sur la zone correspondant au village de Rueil-sur-Seine - UG.	21
4.5.1 - Précision sur les modalités de calcul de la hauteur.	21
4.5.2 - Clarification de la règle permettant la réalisation de saillies.	22
<u>5 - Exposé des modifications apportées aux secteurs opérationnels et mutables</u>	<u>22</u>
5.1 - Modification de la zone de projet « Lionel Terray » - USP 6.	22
5.2 - Modification de la zone de projet « marché des Godardes » - USP 8.	23
5.3 - Modification de la zone de projet « Place Jean Jaurès » - USP 13.	23
5.4 - Modification et extension de la zone de projet « rue de l'Est » - USP 19.	24
5.5 - Modification de la zone de projet « Béquet/Mouillon/Maurepas » - USP 21.	24
5.6 - Ajustements apportés au plan de zonage pour encadrer l'évolution des secteurs mutables.	25
5.6.1 - Secteur n°1: Avenue du 18 juin 1940 / avenue du Président Pompidou / Avenue du Mont	

Valérien.

5.6.2 - Secteur n°2: Rue Jules Parent / Avenue Paul Doumer.

5.6.3 - Secteur n°3: Rue des Bons Raisins / Bd Edmond Rostand / Avenue du président Pompidou.

25

27

28

6 - Exposé des modifications apportées à la liste des éléments du patrimoine bâti remarquable **28**

7 - Exposé des modifications apportées à la liste des Emplacements Réservés (ER) **28**

8 - Exposé des modifications apportées aux linéaires commerciaux **29**

8.1 - Suppression du linéaire commercial situé au croisement des rues Danton, Lamartine et Diderot. **29**

8.2 - Ajout d'un linéaire commercial en rez de chaussée de l'opération Péri Ossart. **30**

9 - Modifications diverses et corrections d'erreurs matérielles **31**

IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **33**

I - PRÉAMBULE

Commune de près de 80 000 habitants, Rueil-Malmaison est la Ville la plus étendue du département des Hauts-de-Seine (1 454 hectares). Établie sur la rive gauche de la Seine, Rueil est limitrophe de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

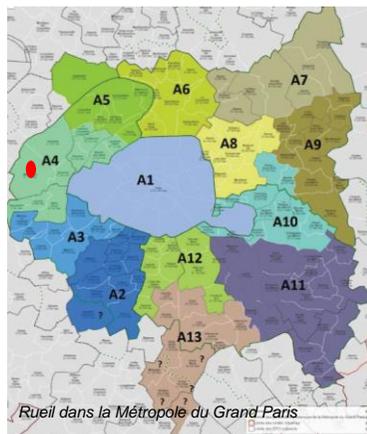
Rueil-Malmaison se distingue notamment par la qualité de son paysage et la forte présence de la nature sur son territoire. En effet, la Commune compte 476 hectares d'espaces verts, soit plus d'un tiers de sa superficie. Cette surface se répartie entre la forêt de la Malmaison (bois de Saint Cucufa 276 hectares), l'espace naturel du vallon des Gallicourts (30 hectares) et les différents parcs et jardins publics (170 hectares).

Membre du Territoire n°4 Paris Ouest la Défense (POLD) depuis le 1er janvier 2016, Rueil-Malmaison, de par sa situation géographique et son dynamisme économique, se place comme un acteur du développement de la Métropole du Grand Paris (MGP).

La qualité de son maillage viaire (A86, RD 913) et de son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) garantissent aux habitants et usagers de la Ville un bon accès aux grands pôles urbains de la région contribuant ainsi à placer Rueil-Malmaison au cœur de la

MGP. Dans les années à venir, ce réseau a vocation à se développer contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur la Commune.

Territoire d'avenir la commune de Rueil-Malmaison participe au développement du Grand Paris, et au maintien de son équilibre. En effet, la protection et le développement de ses espaces verts et de son tissu économique mais également l'offre en sont autant d'atouts pour la MGP.



II - HISTORIQUE DU PLU ET RAPPEL DU CONTEXTE ACTUEL

La ville de Rueil-Malmaison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, révisé et approuvé le 21 octobre 2011 puis ayant fait l'objet d'une part de cinq modifications simplifiées le 29 mars 2012, d'autre part de cinq modifications approuvées chacune par délibération séparée. Le PLU a également fait l'objet de deux mises à jour le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016.

La modification n°1 a été approuvée par délibération du 20 décembre 2012, la modification n°2 a été approuvée par délibération du 28 avril 2014, la modification n°3 a été approuvée le 1er juin 2015 et la modification n°4 a été approuvée par le conseil municipal le 14 décembre 2015, la modification n°5 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 30 juin 2016. Enfin une modification n°6 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 19 juin 2017.

Selon l'article L 151-31 du code de l'Urbanisme un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être modifié à condition de ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. Dans le cas d'espèce, cette modification n°7 respecte l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

La disposition de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme prévoyant une évaluation environnementale n'est pas concernée par la présente modification qui ne porte que sur quelques aspects (règlement, OAP, zonage...) du PLU sans en remettre en cause l'économie générale.

III - PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Justification de la conformité des modifications aux orientations définies dans le PADD.

Approuvé en 2011 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison a posé les bases d'un développement maîtrisé de la commune. Pièce maîtresse du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), s'articule autour de cinq grands thèmes :

- **Préserver les paysages et l'environnement** en structurant et embellissant les espaces urbains, en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels et forestiers, tout en renforçant la trame verte et en préservant les corridors écologiques.
- **Mieux construire** avec la conservation du bâti pavillonnaire tout en favorisant le renouvellement urbain avec des constructions durables.
- **Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois** grâce à l'accueil ou l'extension de sièges sociaux, la création ou le renforcement des pôles commerciaux et l'accueil de marchés forains.
- **Mieux se déplacer** tous modes confondus, avec le renforcement des transports collectifs qui sera complété par la recherche d'un meilleur équilibre des divers modes de déplacement.
- **Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers** en se fondant sur les quatre grandes centralités de la ville (centre Colmar et gare RER, centre-ville, centre commercial de l'avenue de Fouilleuse et abords de la place du 8 mai 1945) qui structurent la vie de quartier.

Sept ans après, ces principes fondamentaux restent d'actualité et guident le projet de modification porté par la collectivité. La finalité de la modification n°7 consiste à répondre aux problématiques urbaines rencontrées sur le territoire rueillois. L'objectif poursuivi est double. Il s'agit

de poursuivre les efforts accomplis en termes de production de logements tout en maintenant le cadre de vie apaisé propre à Rueil-Malmaison.

A l'occasion de la présente procédure, il est ainsi envisagé de renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les cœurs d'îlots verts privés. Cet objectif s'inscrit dans une démarche plus générale qui tend non seulement à améliorer l'architecture et la pérennité des constructions, mais également à mieux protéger les secteurs paysagers qui contribuent au bien-être rueillois. Ces objectifs se traduisent notamment :

- par l'identification et la protection de nouveaux espaces verts en cœur d'îlot,
- l'ajustement de certaines règles pour les clarifier et éviter leur contournement et ainsi garantir la qualité des constructions

La collectivité entend également actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers initiés en 2011 qui contribuent au dynamisme ainsi qu'à l'attractivité de la Commune et qui répondent aux besoins en logements.

L'objectif est de prendre en compte les évolutions du cadre urbain et légal constatées depuis l'entrée en vigueur du document d'urbanisme. Ces évolutions, conjuguées à la réalisation de nouvelles études et à l'identification de problématiques réglementaires rencontrées sur les zones opérationnelles, ont conduit la collectivité à envisager l'évolution de son document d'urbanisme afin :

- À court terme : de poursuivre la réalisation de projets en phase opérationnelle (écoquartier de l'Arsenal, secteur de projet « Lionel Terray » - USP 6, zone de projet « Place Jean Jaurès » - USP 13).
- À moyen et long terme : d'anticiper et encadrer le développement des secteurs mutables conformément aux objectifs du PADD.

L'engagement d'une modification est également une opportunité pour la Collectivité de mettre le PLU à jour des normes de rang supérieur.

Enfin, la procédure en cours est aussi l'occasion de redonner de la lisibilité au dossier en précisant et/ou clarifiant certaines dispositions du document d'urbanisme ainsi qu'en corrigeant les erreurs matérielles identifiées.

Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs pièces du PLU doivent faire l'objet de modifications :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Arsenal Godardes 2.
- Le plan de zonage.
- Le plan des Zones USP.
- Le règlement et ses annexes.

L'ensemble des modifications évoquées ci-dessus n'a pas vocation à remettre en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Au contraire, elles contribuent à renforcer les objectifs qui y sont fixés.

2 - Exposé des modifications apportées aux règles applicables sur le secteur de l'écoquartier de l'Arsenal et de ses abords.

2.1 – les modifications apportées au règlement du Plan Local d'urbanisme.

2.1.1 – Favoriser le développement des espaces verts publics sur l'écoquartier en modifiant l'article 10 sur la zone UDa.

Rueil-Malmaison bénéficie d'un patrimoine végétal reconnu qui contribue à la qualité du cadre de vie de ses habitants. Cet héritage paysager a influencé l'urbanisme communal. La Ville a en effet veillé à ce que chaque projet réalisé comporte un volet végétal affirmé venant enrichir la part d'espaces verts publics.

L'écoquartier de l'Arsenal s'inscrit dans la lignée de cette culture paysagère. Depuis le lancement de cette opération, le projet n'a cessé d'évoluer afin de développer des solutions urbaines, architecturales et réglementaires permettant de renforcer la présence de la nature en ville.

La modification n°7 constitue une nouvelle opportunité pour ajuster le règlement du PLU et trouver les outils à même de répondre aux ambitions Rueilloises ainsi qu'aux aspirations des administrés. Ces derniers ont en effet exprimé le souhait que soit développés sur l'écoquartier des espaces verts publics généreux véritables lieux de rencontres, d'échanges et de loisirs.

Pour permettre une dilatation de ces espaces verts, sans remettre en cause l'équilibre général du projet, il est proposé d'accroître le plafond de hauteur défini à l'article 10 sur les zones UDa et UDb afin d'augmenter ponctuellement le niveau des constructions et ainsi libérer de l'emprise au sol.

Au-delà de l'aspect paysager et sociétal, une augmentation de la surface des espaces verts publics contribue à renforcer de façon pérenne le

maillage de la trame verte et les corridors écologiques présents sur cette partie du territoire.

En effet, à la différence des terrains cessibles, qui sont susceptibles d'évoluer et construits au gré des besoins des propriétaires, l'espace public, par définition inaliénable, structure durablement le paysage d'une Ville.

Ainsi, l'augmentation de la surface de ces espaces verts publics se révèle être un gage de qualité supplémentaire dans la démarche écoquartier portée par la Collectivité. Cette approche garantit à long terme la pérennité de la pleine terre dans le quartier de l'Arsenal.

Il convient de souligner que cette proposition de modification ne remet pas en cause la densité et la programmation prévues sur l'écoquartier de l'Arsenal. Les fiches de lots continueront à encadrer la hauteur des bâtiments et à contrôler l'insertion des futures constructions dans leur contexte.

2.1.2 - Ajustement du pourcentage de pleine terre et précision de la rédaction.

Le rapport entre la taille des espaces publics et des terrains privés est intimement lié. En effet, l'augmentation de la surface du parc traversant induit nécessairement une réduction de la superficie des ilots à bâtir.

Une adaptation du taux de pleine terre à réaliser sur les terrains cessibles est donc nécessaire pour permettre la réalisation d'espaces verts publics généreux. Aussi le pourcentage de pleine terre imposé sur les espaces cessibles en zone UDa est diminué de 5% et sera reporté sur l'espace public.

La rédaction de la disposition est également modifiée afin de clarifier les intentions du rédacteur du PLU.

2.1.3 – Ajustement des règles de stationnement.

Les normes de stationnement prévues par le PLU doivent être adaptées à un quartier qui bénéficiera d'un réseau de transport en commun de qualité

et très performant ainsi que d'un parking public d'environ 600 places situé sous la place centrale.

En effet, l'arrivée de la Gare du Grand Paris express conjuguée au développement du réseau de bus et aux nouveaux usages (auto partage, vélos, modes actifs,...) ne justifient pas de maintenir des ratios de stationnement aussi élevés.

Il est donc proposé de diminuer les ratios de stationnement imposés aux immeubles de logements.

Cette évolution réglementaire tend à répondre aux objectifs du PADD qui consiste à « Mieux se déplacer » et « Mieux construire ». En effet, ce dispositif permet non seulement de répondre aux besoins à court terme des habitants du quartier, mais également d'adapter le nombre de places de parking à réaliser en fonction du développement des réseaux de transport en commun et plus particulièrement de la gare du Grand Paris Express. Cette modification permet de rechercher, selon l'avancée de l'écoquartier, le juste équilibre entre les divers modes de déplacement.

Par ailleurs, en réduisant les normes de stationnements, les surfaces de parking auront également vocation à diminuer au profit d'espaces de pleine terre.

2.1.4 – Mise à jour des ratios de logements sociaux sur l'écoquartier.

Les difficultés liées à l'habitat pèsent sur l'attractivité, le rayonnement et la compétitivité économique de la Métropole du Grand Paris. Les efforts entrepris par les pouvoirs publics pour combler le déficit en matière de production de logements sur le territoire francilien sont une première étape pour résoudre la crise actuelle. Au-delà de la quantité, il est impératif que les programmes immobiliers répondent aux besoins effectifs de la population métropolitaine.

La Ville est attachée à la production de logement social avec un taux SRU au 01/01/18 de 24,60%. Ce taux atteindra bientôt les 25% exigés par le législateur. Toutefois, de nombreux actifs éprouvent des difficultés à se loger en Ile-de-France par manque de biens en adéquation avec leurs revenus.

Pour répondre à cette problématique, il est donc proposé de faire évoluer la réglementation actuelle du PLU pour encourager la réalisation de produits locatifs hybrides qui se situent à mi-chemin entre le logement social et le logement privé : le logement à l'accès sociale et le logement intermédiaire

Chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel, l'accès sociale et le logement intermédiaire doivent permettre de loger les ménages qui ne sont pas éligibles au logement social et qui ne peuvent prétendre au marché immobilier libre lequel reste trop cher.

Pour parvenir à cet objectif, il est donc proposé de modifier l'obligation de production de logements sociaux sur l'écoquartier de 30% à 25% afin de diversifier l'offre de logements.

En ajustant la part de logements sociaux à réaliser sur l'Arsenal, l'objectif est de favoriser le développement du parc de logements intermédiaires, tout en respectant les impératifs de la loi SRU. Par le biais de cette mesure, la collectivité entend conformément aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :

- Participer efficacement à la résorption de la pénurie de logements qui frappe l'Île de France.
- Proposer des logements abordables à l'ensemble des catégories socio professionnelles du territoire.
- Insuffler une réelle mixité sociale sur l'écoquartier en produisant différents types de logements (libre, accès sociale, locatif intermédiaire, PLAI, PLUS, PLS).
- Développer le locatif intermédiaire.

2.1.5 – favoriser le développement de clôtures végétalisées

Sur ce point, il est également proposé de faire évoluer la réglementation en vigueur afin de favoriser la réalisation de clôtures ajourées et/ou végétalisées. À travers cette évolution, la Ville souhaite faire des clôtures un élément de paysage à part entière faisant partie intégrante des jardins privés et des espaces paysagers publics.

Au-delà de l'aspect esthétique, cette modification joue également un rôle sur le plan environnemental. En privilégiant la mise en œuvre d'un dispositif à claire voie ou de haie, les clôtures ont vocation à devenir une niche écologique favorable à la biodiversité.

2.1.6 – Saillies

La Ville souhaite offrir davantage de liberté architecturale aux pétitionnaires et éviter une monotonie bâtie sur l'écoquartier.

À cet égard, il est proposé de ne pas prendre en compte les saillies dans les règles de calcul des articles 6 et 7 et d'assouplir les modalités de réalisation de ces éléments architecturaux définis à ces articles.

Grâce à cette évolution, la collectivité offre au porteur de projet la possibilité de rythmer les façades de leur bâtiment en jouant sur le volume des éléments et des corps d'ouvrage saillants.

2.2 - Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Arsenal-Godardes 2.

Élaborée à l'occasion de la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Arsenal Godardes 2 » nécessite d'être adaptée pour intégrer les dernières évolutions du projet et notamment l'élargissement du parc traversant et sa prolongation au sud vers la résidence des Godardes 2.

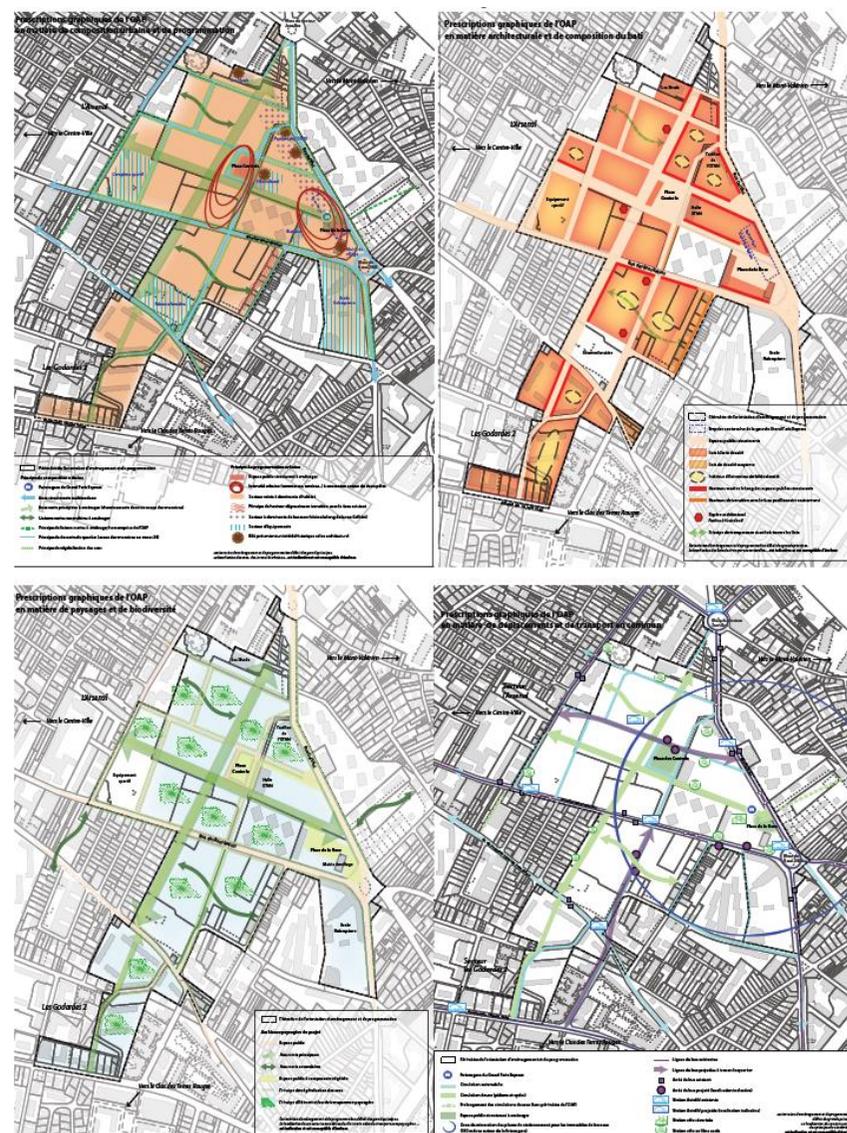
Si le volet écrit fait l'objet de quelques modifications visant à préciser et mettre à jour le contenu du projet, la procédure en cours impacte essentiellement le volet graphique du document. En effet, dans un souci de compréhension du document et du projet, il est proposé de simplifier le volet graphique de l'OAP. La pratique a révélé que la traduction des orientations urbaines via plusieurs schémas complexifiait la lecture de l'OAP Arsenal Godardes 2.

Aussi, pour permettre aux rueillois de mieux s'approprier le projet il est proposé de procéder à une refonte de l'expression écrite de l'OAP et de

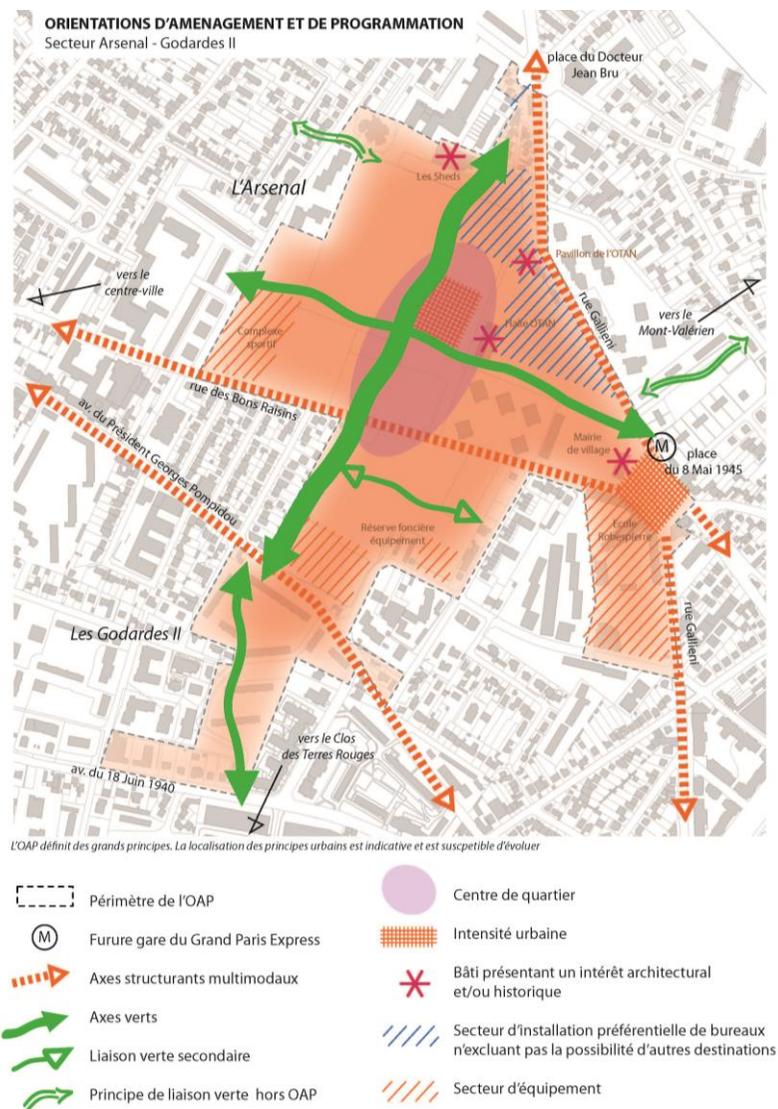
regrouper au sein d'un seul et même document les principales intentions urbaines de l'écoquartier de l'Arsenal.

Sur la partie littérale du document, il est proposé de supprimer la synthèse des prescriptions. En effet, ce chapitre de l'OAP qui constitue un résumé technique et chiffré du projet est superflu et ne correspond pas au nouveau schéma notamment en ce qui concerne les dimensions du parc.

Il convient de souligner que les modifications apportées ne remettent pas en cause les principes urbains ni la programmation de l'opération.



Schémas actuels



Nouveau schéma

3 - Présentation des propositions de modifications destinées à préserver le paysage rueillois et améliorer la qualité des constructions.

3.1 - La protection des îlots pavillonnaires.

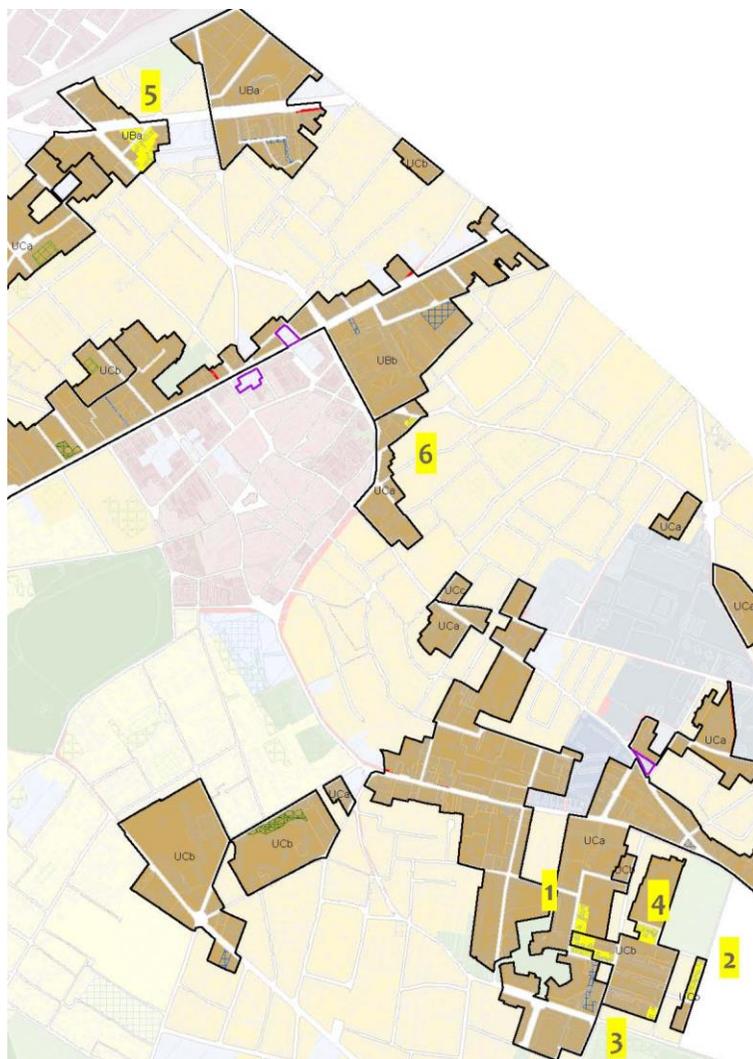
La présente modification propose de faire évoluer certaines limites de zones afin de préserver le tissu pavillonnaire existant. En effet, six secteurs composés essentiellement de maisons individuelles sont actuellement classés en zone d'habitat collectif (UCa, UCb ou UBa).

La préservation du caractère pavillonnaire de ces îlots présente un intérêt sur le plan urbain dans la mesure où elle permet de faire cohabiter des zones d'habitat collectif avec des secteurs moins denses assurant ainsi une aération du tissu et une mixité des formes urbaines.

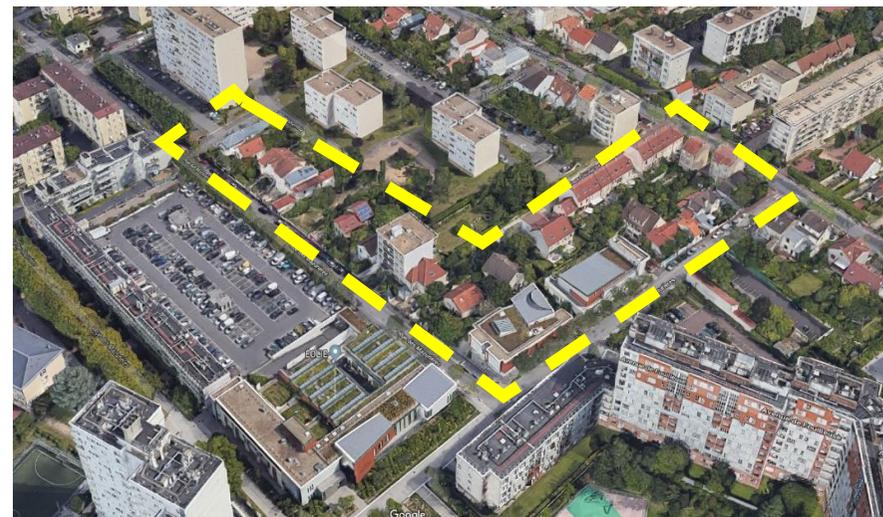
Ces îlots sont essentiellement reclassés en zone UEL, qui correspond à un tissu pavillonnaire dense faisant office de transition entre les zones UE et UC.

À noter, les secteurs situés le long de la rue Edmond Blanc et de la rue du Fort (secteur n°4 et n°6), sont reclassés en zone UEd (pavillonnaire moins dense) en raison du caractère plus aéré du tissu urbain environnant et du zonage limitrophe.

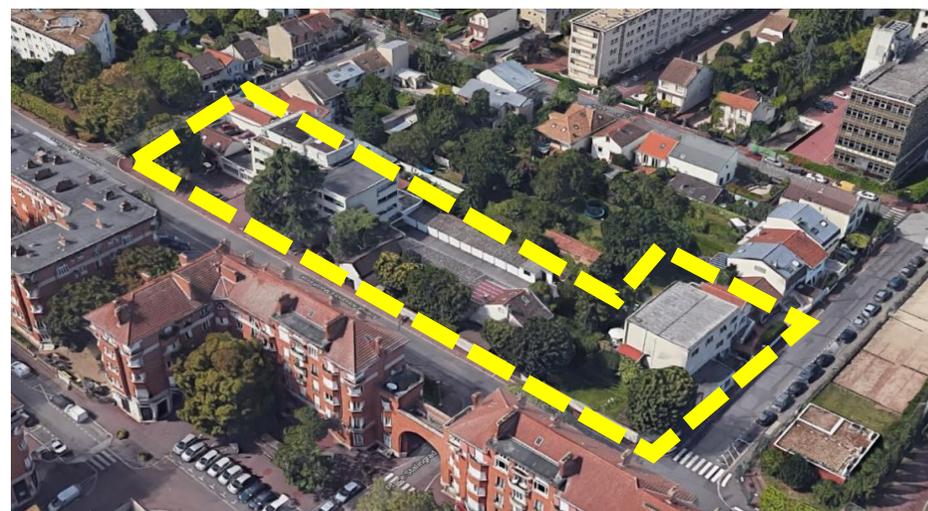
- Secteur n°1: Rue des Mazurières / rue Paul Gimont
- Secteur n°2: Avenue Alexandre Maistrasse/ Rue Victorien Sardou
- Secteur n°3: Rue Edmond Blanc
- Secteur n°4: Rue Victorien Sardou / résidence la Lutèce
- Secteur n°5: Avenue Victor Hugo / Rue des Gourlis
- Secteur n°6: Rue du Fort



Secteur n°1: Rue des Mazurières / rue Paul Gimont
(Actuellement en UCb => passage en UEL)



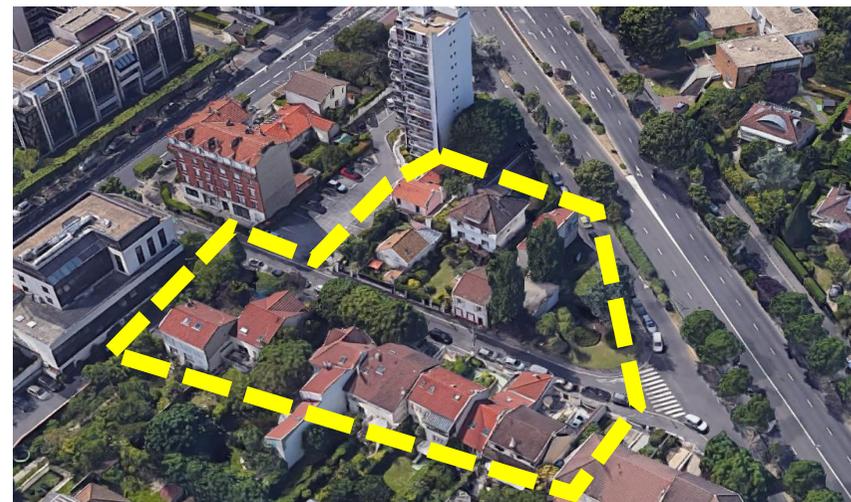
Secteur n°2: Avenue Alexandre Maistrasse/ Rue Victorien Sardou
(Actuellement en UCb => passage en UEL)



Secteur n°3: Rue Edmond Blanc
(Actuellement en UCb => passage en UEd)



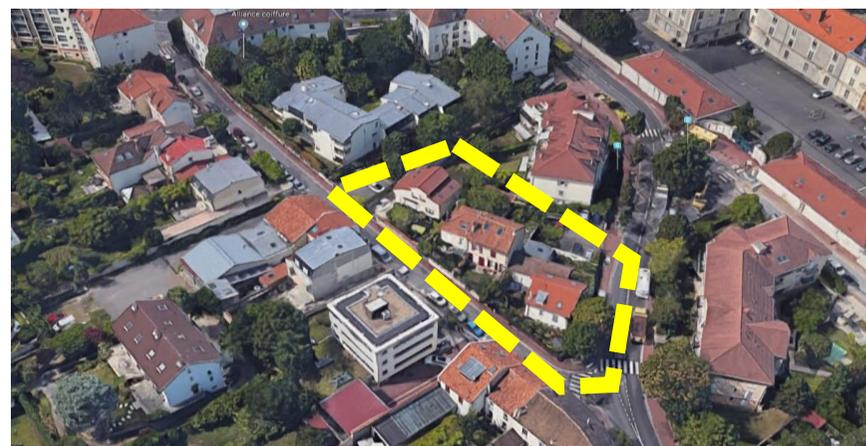
Secteur n°5: Avenue Victor Hugo / Rue des Gourlis
(Actuellement en UBa => passage en UEL)



Secteur n°4: Rue Victorien Sardou / résidence la Lutèce
(Actuellement en UCb => passage en UEL)



Secteur n°6: Rue du Fort
(Actuellement en UCa => passage en UEd)



3.2 - La protection des cœurs d'îlots.

Si l'essentiel des espaces verts communaux se compose de grandes entités paysagères telles que la forêt domaniale de Saint Cucufa, le domaine de Bois Préau ainsi que l'ensemble des parcs du territoire, les jardins du tissu pavillonnaire sont également support des continuités écologiques locales et de la biodiversité.

Ces espaces privés concourent à la régulation du climat urbain et des ruissellements pluviaux ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air.

Le rôle écologique prépondérant joué par les jardins du tissu pavillonnaire justifie qu'une attention particulière leur soit apportée. Si jusqu'à présent le PLU parvenait à garantir leur pérennité, les réformes législatives récentes (loi ALUR – mars 2014) ont contribué à les fragiliser.

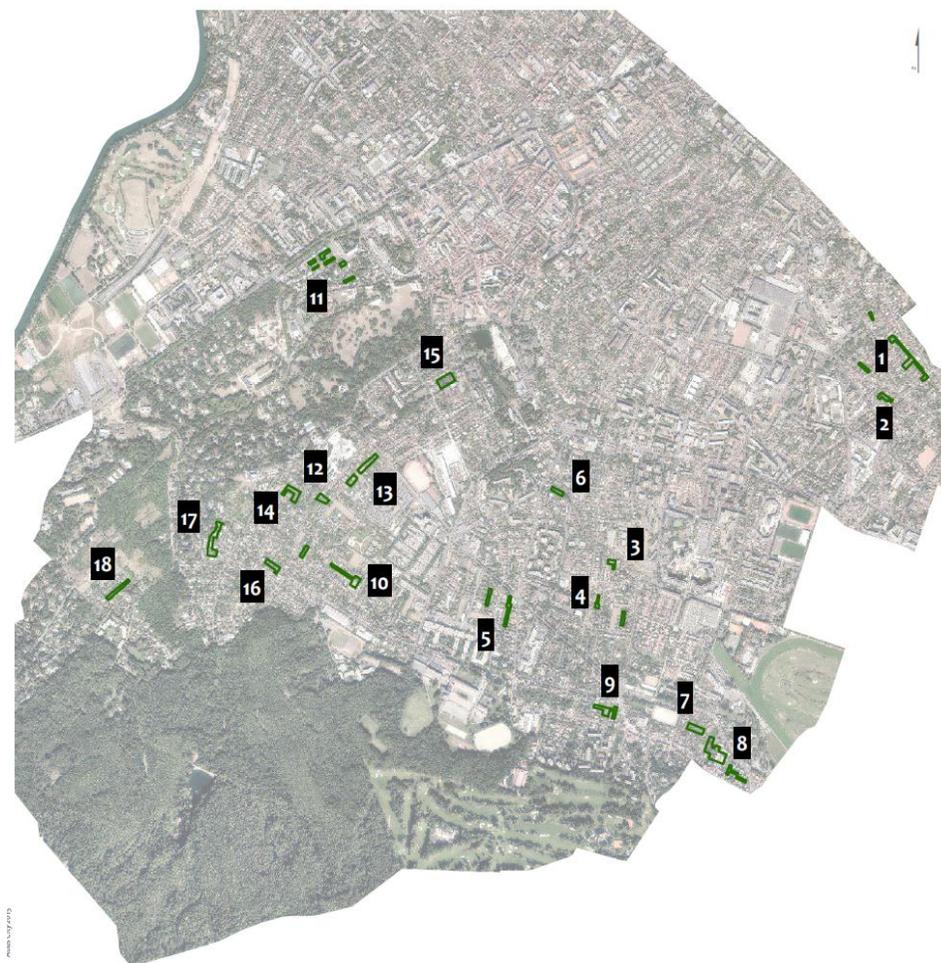
En effet, depuis la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie Minimale de Terrains Constructible (SMTC) un phénomène de division parcellaire et de construction en cœur d'îlots a pu être observé sur la commune. La disparition de ces espaces végétalisés et de facto la densification du tissu pavillonnaire, ne correspond pas à la stratégie urbaine mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale.

Au-delà de l'aspect écologique, les cœurs d'îlots privés sont constitutifs du paysage et de la forme urbaine caractéristiques des secteurs pavillonnaires.

En conséquence, pour lutter contre la régression de ces éléments écologiques et paysagers au profit d'emprises bâties, il est proposé de protéger les cœurs d'îlots les plus vulnérables, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette mesure est en adéquation avec les ambitions du PADD puisqu'elle :

- Participe à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.
- Contribue à mettre en valeur le paysage végétal de la ville.
- Participe, avec les espaces verts publics, à la protection et au développement de la trame verte communale.



Secteurs concernés par la création d'espaces verts protégés

3.3 - Réduction de la hauteur maximale au brisis en zone pavillonnaire (zones pavillonnaires UE).

Le constat a été fait que la hauteur autorisée actuellement au brisis (8 mètres) conduit à la réalisation de volumes mansardés qui ne sont pas en adéquation avec la partie inférieure des bâtiments.

Il est donc proposé de réduire la hauteur du brisis d'un mètre (7 mètres) afin de retrouver une harmonie volumétrique des bâtiments à la Mansart et ainsi améliorer l'esthétique des constructions.

3.4 - Mieux encadrer la réalisation d'extensions et surélévations (zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N).

Pour permettre une évolution des constructions en fonction des besoins familiaux, le PLU autorise la réalisation d'extensions et de surélévations limitées à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment.

Si la SDP de l'agrandissement respecte les dispositions du PLU, le volume généré peut s'avérer disproportionné avec le bâtiment initial. Cela s'explique par le fait qu'initialement les extensions et surélévations mesurées étaient autorisées à hauteur de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) du bâtiment concerné.

En 2012 la notion de SHON a disparu au profit de la surface de plancher. À la différence de la SHON, la SDP correspond à l'ensemble des surfaces de tous les niveaux d'une même construction. Concrètement, les sous-sols qui n'étaient pas inclus dans le calcul des 30%, le sont devenus conduisant ainsi à une augmentation des droits à construire.

Afin de remédier à ce problème tant esthétique que réglementaire, il est proposé de compléter le PLU et de préciser que l'agrandissement réalisé doit être en rapport avec le volume du bâtiment d'origine. Cette précision permettra également de faciliter la compréhension de cette disposition.

3.5 - Calcul de la hauteur pour les terrains en pente (toutes zones).

Les dispositions actuelles peuvent aboutir à la création de façades disproportionnées.

Le calcul des hauteurs en tout point du bâtiment permet d'adapter la hauteur de la construction à la topographie du terrain et limiter ainsi la création de façade n'étant pas en rapport avec l'architecture du tissu urbain.

Pour l'ensemble de ces motifs, cet ajustement du PLU est justifié.

3.6 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables (toutes zones).

Le PLU constitue un levier pour développer en milieu urbain les énergies renouvelables. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de poursuivre les améliorations effectuées en ce sens ces dernières années, et d'intégrer de nouvelles dispositions destinées à faciliter l'installation de production d'énergie à partir de sources écologiques.

À ce titre la Ville entend donner une fonctionnalité à l'ensemble des toitures-terrasses non-accessibles. Désormais ces dernières seront autorisées uniquement si :

- elles sont supports de dispositifs d'énergies renouvelables,
- et / ou végétalisées.

3.7 - Améliorer l'insertion des édicules et éléments techniques (zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N).

Plusieurs réglages sont apportés au PLU pour améliorer l'insertion des édicules techniques dans le volume des bâtiments. La collectivité entend compléter deux articles du PLU à savoir, l'article 10 qui régit les hauteurs et l'article 11 qui régit l'aspect extérieur des constructions.

Par le biais de ces mesures, la collectivité entend réduire l'impact visuel de ces éléments souvent disgracieux qui émergent des constructions.

Concernant l'article 10, il est proposé d'autoriser une hauteur supplémentaire d'1.50 mètres pour permettre l'intégration de ces éléments techniques dans le gabarit des bâtiments. Pour éviter une dérive de la

règle, il sera précisé que les volumes bâtis générés par ce dispositif ne pourront constituer de la surface de plancher.

L'article 11 est quant à lui enrichi, afin d'offrir aux instructeurs des outils réglementaires supplémentaires pour :

- Encadrer l'installation des climatiseurs positionnés sur les façades d'un bâtiment.
- Mieux intégrer les garde-corps et les volets roulants dans la composition architecturale des constructions.
- Intégrer les édicules techniques dans le volume du bâtiment.

3.8 - Faciliter la réalisation d'ouvertures situées au-dessus de la toiture (zones centre-ville/Buzenval UA).

En 2015, lors de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, le plafond de hauteur applicable sur les zones correspondant au centre-ville de Rueil-Malmaison (UAa et UAb) avait été réduit. Cet ajustement réglementaire avait pour finalité de protéger plus efficacement la morphologie urbaine du centre historique de la Ville et de ses abords.

Si cette modification a eu l'effet escompté, elle a toutefois contribué à complexifier la réalisation de lucarne. En effet la réduction du plafond de hauteur conjugué au prospect fixé à l'article 6 du PLU, a rendu la réalisation des ouvertures situées au-dessus du pan de la toiture complexe.

Pour respecter ce nouveau cadre réglementaire, les pétitionnaires ont donc privilégié la réalisation de velux aux lucarnes pourtant plus traditionnelles et davantage en accord avec l'esprit du centre-ville.

Afin de faciliter la réalisation d'ouvertures en toiture conformes au style architectural des zones UAa et UAb, il est proposé de ne plus prendre en compte les lucarnes dans le calcul de l'article 6.

Pour sécuriser cette modification, la définition du terme « lucarne » sera complétée.

3.9 - Assouplir les règles relatives aux préconisations architecturales sur la zone située en périphérie du centre-ville historique (UAa).

Sur ce secteur, l'architecture des bâtiments est hétérogène. À la différence de l'hyper centre rueillois (zones UAb), la réalisation de toitures à deux pentes n'y est pas systématique.

À titre d'exemple, plusieurs bâtiments présentent une toiture à la mansart symbole d'une époque et d'un courant architectural spécifiques.

À cet égard, le PLU est modifié afin de permettre la réalisation de bâtiments s'insérant de manière plus harmonieuse dans le tissu urbain. Désormais, en zone UAa, des pentes et aspects différents pourront être autorisés sur les constructions neuves lorsque des motifs urbains et architecturaux le justifient.

3.10 - Inclure les balcons excédant 0.80m dans le calcul des règles d'implantation. (Zones pavillonnaires UE et zones centre-ville/Buzenval UA).

Actuellement, les balcons n'excédant pas 1.50 mètres de profondeur ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles des articles 6 et 7 (distance par rapport aux voies et limites séparatives).

Cette règle permet la création de balcons dont la taille ne correspond pas au tissu urbain du centre-ville et de Buzenval. En effet, ces derniers se composent essentiellement de bâtiments présentant une volumétrie simple dépourvue de saillies, tant sur l'espace privé que public.

Afin de préserver la morphologie urbaine et la singularité architecturale de ces secteurs, il est proposé de modifier la règle pour permettre uniquement la réalisation de balcons dont les dimensions respecteront les spécificités de ces zones.

3.11 - Harmonisation de la réglementation applicable aux places de stationnement en cas de terrains en pente (zones pavillonnaires UE).

Afin de préserver le paysage rueillois, le PLU limite le nombre d'accès carrossables par propriété. Ce dispositif peut s'avérer contraignant dans l'hypothèse d'un terrain en pente où il est souvent nécessaire de créer plusieurs accès voiture sur une même propriété.

Afin d'offrir au pétitionnaire une solution réglementaire et ainsi adapter le PLU aux problématiques liées aux terrains en pente (exemple quartier du Mont Valérien ou des Coteaux) il est proposé d'autoriser un accès carrossable supplémentaire dès lors que la topographie du terrain le justifie.

Il convient de préciser que cette disposition est actuellement applicable en zone pavillonnaire UEabc.

3.12 - Ajustement de l'obligation de places de stationnement couvertes (zones pavillonnaires UE).

Le PLU impose la réalisation d'une, voire deux places, de parkings couverts. Dans un souci d'économie et pour augmenter la surface habitable, les pétitionnaires préfèrent réaliser des places de stationnement distinctes de leur pavillon. Cette pratique aboutit à la construction d'auvents ou garages de faible qualité architecturale.

Il est donc proposé de supprimer cette obligation de place de stationnement couvert dès lors que le nombre de parkings à réaliser est inférieur à deux. Il reviendra au pétitionnaire de réserver les emplacements de parkings non couverts sur son terrain et de les indiquer sur son permis.

Au-delà de deux places de stationnement, il incombera au pétitionnaire de couvrir une partie de ses parkings à l'instar de la réglementation en vigueur.

4 - Exposé des propositions de modifications venant préciser la réglementation en vigueur

4.1 – Modifications concernant les zones UA UB UC UD UE UF UG UL USP 8 13 19 21 et N.

4.1.1 - Mise en conformité des normes de stationnement bureaux au Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le PDUIF impose au PLU de fixer une norme plafond afin de limiter le nombre de places de parking devant être réalisées dans le cadre d'une opération tertiaire.

Ces normes maximales varient selon la proximité de la gare du RER :

- À plus de 500 mètres 1 place pour 60 m² de SDP
- À moins de 500 mètres 1 place pour 50 m² de SDP

Actuellement le PLU limite uniquement le nombre de places de stationnement pour les projets d'immeubles de bureaux réalisés dans un périmètre de 300 mètres autour de la gare RER. Il est proposé de mettre le rayon imposé au document d'urbanisme en conformité avec les règles du PDUIF et d'introduire une norme plafond sur la totalité du territoire.

L'expression et les ratios des normes de stationnement sont également modifiés afin de reprendre la formulation employée par le PDUIF.

4.1.2 - Précision du calcul de la distance des piscines par rapport aux limites séparatives.

Actuellement, la règle régissant la distance à respecter entre les piscines et les limites séparatives dispose :

« La structure des piscines découvertes et les équipements de balnéothérapie doivent être implantés à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin »

La pratique a démontré que la référence à la « structure de la piscine » pouvait entrer en contradiction avec la notion de « limite de bassin ».

Afin de clarifier la règle il est proposé de prendre la limite du bassin comme seul élément de référence pour le calcul de la règle. La notion de structure est donc supprimée.

4.1.3- Encadrer la réalisation de constructions en sous-sol.

Le PLU permet d'imposer une distance minimale entre les constructions et les limites séparatives ainsi que l'emprise des voies (article 6 et 7). Toutefois, la formulation actuelle permet uniquement de régir les parties d'un bâtiment situées au-dessus du terrain naturel.

Afin d'éviter la création de constructions en sous-sol dont la proximité avec l'espace public et les limites de propriétés peut générer des nuisances et aboutir à des contentieux, la rédaction du PLU est modifiée. Cette modification permettra également de préserver des espaces de pleine terre sur chaque propriété.

4.1.4 - Autoriser les places de stationnement enterré dans les marges de recul et retrait.

En vertu de la proposition précédente, les constructions situées au-dessus et en-dessous du terrain naturel doivent respecter les distances minimums par rapport aux voies publiques et privées (marge de recul) ainsi qu'aux limites séparatives (marge de retrait) imposées par le PLU.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement dans les marges de recul et de retrait est autorisée. Il convient donc de préciser que les parkings enterrés bénéficient également de cette souplesse réglementaire. Le champ d'application des articles 6 et 7 est modifié en conséquence.

4.1.5 - Précision de la dimension des places de stationnement sous auvents.

Les dimensions des places de stationnement sous auvents sont à préciser. En effet le PLU est silencieux sur ce point ce qui laisse un doute quant à la réglementation applicable. Il est donc proposé de reprendre les caractéristiques applicables aux boxes à savoir : 5.50m de profondeur / 3m de largeur.

4.1.6 - Mise en conformité du PLU au sujet du nombre de places de stationnement vélos.

Selon l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les locaux vélos sont obligatoires pour les opérations neuves de plus de deux logements. Actuellement, le PLU impose la création de locaux vélos pour toute construction y compris pour les maisons individuelles. Cette règle est peu pertinente et s'avère contraignante notamment pour les propriétaires de petits terrains.

Dans les faits, les propriétaires prévoient, s'ils le souhaitent, un espace pour entreposer les vélos.

Il est donc proposé de mettre le PLU en conformité avec la loi et de limiter l'obligation de créer des locaux vélos aux constructions de plus de deux logements.

En deçà de deux logements, le règlement précisera que l'espace vélo devra être dimensionné pour répondre aux besoins des futurs résidents à l'instar du dispositif applicable pour les locaux poubelles.

4.1.7 - Norme sur la localisation des locaux vélos.

Conformément à la légalisation en vigueur, le PLU impose la création de locaux vélos. Selon le document d'urbanisme, l'espace dédié au stationnement des cycles doit en priorité se situer à rez de chaussée ou à défaut au premier sous-sol.

La pratique a révélé que l'expression « à défaut » était trop générale donnant ainsi lieu à diverses interprétations.

Désormais, il sera précisé que seules des impossibilités techniques liées à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent justifier la réalisation de locaux vélos en sous-sol. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter les éléments techniques justifiant l'application de cette disposition.

4.1.8 - Précision du calcul de la hauteur selon la largeur des voies

Pour préserver la morphologie urbaine de la Ville et garantir un rapport harmonieux entre les constructions et la largeur des voies, la hauteur du bâtiment doit, sur certains secteurs de la Commune, être proportionnelle à la largeur des voies longeant une propriété.

Par principe, la nature de la voie ne doit avoir aucun impact sur les règles de hauteur dans la mesure où cette disposition vise uniquement un intérêt urbain et esthétique.

En l'espèce, la rédaction du PLU semble limiter l'application de cette règle aux seules voies publiques et ne traduit pas l'objectif urbain porté par la Ville. En effet, le PLU ne fait référence qu'à la notion « d'alignement opposé ». Pour rappel, l'alignement s'entend comme la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Il est donc proposé de préciser cette règle en exprimant clairement le fait que la hauteur d'un bâtiment est conditionnée à la largeur tant des voies publiques que privées desservant la propriété.

4.1.9 - Préciser et harmoniser la formulation des règles des articles 6 qui régissent l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le PLU à vocation à régir l'implantation par rapport aux voies indépendamment de leur statut juridique. L'utilisation du terme alignement, qui s'entend comme la limite entre le domaine privé et public, paraît restreindre l'application de des articles 6 du PLU aux seules emprises publiques.

À cet égard, il sera procédé à une modification de la formulation des articles 6 pour clairement exprimer le fait que le PLU régit l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques mais également par rapport aux voies privées.

4.1.10 - Préciser les modalités de calcul de l'emprise au sol.

Actuellement le Plan Local d'Urbanisme n'indique pas si la surface d'un emplacement réservé (ER) doit être prise en compte au moment de définir l'emprise au sol maximale autorisée sur un terrain. Ce vide réglementaire peut conduire à un contentieux.

Il est donc proposé d'exclure la surface de l'ER du calcul de l'emprise au sol afin que les proportions des constructions soient en rapport avec le terrain réellement constructible.

4.1.11 - Clarification apportée à certains termes du glossaire.

- La définition de saillies, actuellement trop imprécise, est modifiée comme suit : « *Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, oriel etc. sont des saillies.* »
- La définition de CINASPIC est complétée et mentionne le projet de prolongation du tramway T1.
- La définition de pleine terre est ajustée afin de ne pas obérer la réalisation du projet de Gare du Grand Paris Express. Par ailleurs il est également précisé que les aires de stationnement ne peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre quelle que soit la nature de leur revêtement.
- La définition d'espaces verts précisera désormais que les sentes piétonnes sont intégrées dans le calcul de ces surfaces.
- Clarification de la définition de jours de souffrance. La rédaction actuelle du lexique semble restreindre l'application des distances à respecter entre les façades comportant des jours de souffrance et les limites séparatives uniquement dans l'hypothèse d'une implantation en retrait. Or cette règle s'applique au jour de souffrance ménagé dans les façades implantées en retrait ou sur limite séparative.
- La définition du terme lucarne est complétée afin de distinguer les lucarnes des baies de toit type vasistas. Il est donc précisé que la lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtres pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et couverture
- La définition de baie secondaire est complétée. Pour maintenir un rapport proportionnelle entre la taille baies principales et celles baies secondaire, le lexique précisera désormais que les baies secondaires ne pourront excéder 1/3 de la surface des baies principales.

4.2 – Modifications sur les zones correspondant au Centre-ville et au vieux village de Buzenval - zones UA.

4.2.1- Clarification des modalités d'implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques.

Afin de garantir la spécificité et le charme du centre-ville, le règlement assure le maintien du front urbain existant. À cet égard, pour préserver l'unité paysagère les dispositions générales des zones UAa et UAe autorisent une implantation des constructions à l'alignement ou en recul de 3 mètres. En revanche, en zone UAb les bâtiments peuvent uniquement s'implanter à l'alignement.

Toutefois, la volonté de la Ville est d'autoriser une implantation différente des constructions dès lors que des motifs urbains ou architecturaux le justifient.

La rédaction actuelle semble restreindre l'application de cette règle dérogoire aux seules zones UAa et UAe.

Afin de clarifier cette disposition il est donc proposé de supprimer du texte la formule « au-delà de 3 m »

4.3 – Modification sur les zones correspondant aux secteurs mixtes (bureaux logements) situés le long de de la RD 913 - zones UB.

4.3.1 - Précision de la règle de hauteur en cas de toiture terrasse.

Actuellement, le PLU définit la hauteur des constructions en prenant en compte uniquement l'hypothèse des toitures à deux pentes.

Il est proposé de reprendre la formulation applicable sur la zone d'habitat collectif UC qui prévoit une hauteur plafond pour chaque type de toiture.

4.4 - Modifications sur les zones correspondant aux secteurs pavillonnaires UE.

4.4.1 - Précision de la règle relative au changement de destination des annexes mal implantées.

Par principe, les annexes implantées dans les marges de retrait (article 7) ou de recul (article 6) ne peuvent être transformées en habitation. Concrètement, les annexes ne respectant pas les distances minimales d'implantation imposées par le PLU ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Actuellement en zone UEdL seules les annexes non-conformes à l'article 7 sont visées par cette interdiction. En zone UEabc la transformation vers l'habitation de toutes les annexes, même bien implantées, est prohibée.

L'esprit de la règle n'est donc pas réglementairement retranscrit. Il est donc proposé d'harmoniser les dispositions applicables en zones pavillonnaires afin d'interdire la transformation en logement des annexes et garages mal implantés.

4.4.2 - Autoriser des extensions/surélévations limitées sur les terrains du parc de la Malmaison et Hameau de la Jonchère ne respectant pas la superficie minimale de terrain constructible (SMTC) et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Le respect d'une superficie minimale de terrain constructible (SMTC) et d'un COS, sur certains les secteurs du Parc de la Malmaison et du Hameau de la Jonchère, empêche certains propriétaires de réaliser des extensions/surélévations de leur bâtiment.

Il est proposé d'autoriser les agrandissements limités des bâtiments existants implantés sur des terrains dont la superficie ne respecte pas la SMTC imposée par le PLU.

Cette évolution est en adéquation avec l'un des objectifs du PADD qui vise à ce que le PLU permette aux rueillois d'adapter leurs logements en fonction des besoins des ménages.

Par ailleurs le caractère limité de ces agrandissements, combiné au respect de l'article 11 du PLU relatif à l'aspect extérieur des bâtiments, garantit l'insertion paysagère et la qualité architecturale des extensions/surélévations. La singularité patrimoniale de ces deux quartiers résidentiels historiques de Rueil sera donc préservée.

4.4-3 Précision du type d'ouverture autorisé en limite séparative en cas de surélévation.

Conformément à l'esprit du code civil qui limite les ouvertures dès lors qu'une façade est implantée en limite séparative, le règlement du PLU est modifié pour proscrire la réalisation d'ouverture autre que des jours de souffrance sur les façades résultant d'une surélévation.

4.4.4 - Limiter la hauteur maximale de l'acrotère en cas d'extension.

En zone pavillonnaire UE, il est proposé de fixer une règle pour limiter la hauteur maximale de l'acrotère en cas d'extension. Aujourd'hui ce point n'est pas règlementé.

Dans la mesure où la hauteur des extensions est limitée à 8 mètres au faitage, il est proposé de fixer la hauteur maximale de l'acrotère à 7 mètres. Cet ajustement vise uniquement à mieux encadrer la réalisation des extensions et éviter tout éventuel litige laissé par ce vide réglementaire.

4.4.5 -Clarification des modalités de calcul de la règle de la bande des 29 mètres.

La notion d'alignement laisse entendre que la règle de la bande des 29 mètres ne s'appliquait que dans l'hypothèse où le terrain était desservi par une voie publique. Cette interprétation ne traduit pas la volonté du PLU qui vise à protéger tous les cœurs d'îlot indépendamment de la nature de la voie desservant le terrain.

A cet égard, le terme d'alignement est remplacé par l'expression « voie existante à la date d'approbation du PLU ».

Par le biais de cette modification, il est acté que la règle de la bande des 29 mètres:

- S'applique à tout terrain peu importe la nature de la voie desservant la parcelle.
- Que la création d'une nouvelle voie (exemple : voie de desserte interne à une résidence) n'entraîne pas un report de la bande des 29 mètres.

La nouvelle formulation de la règle permet non seulement de faciliter la compréhension de cette disposition, mais traduit également plus clairement la volonté de la ville de préserver les cœurs d'îlots.

4.4.6 - Précision concernant les modalités d'implantation des lucarnes.

La création de lucarne est susceptible de générer des vues sur les fonds voisins et être ainsi source de nuisances. Pour réduire ce risque de trouble au voisinage, il est proposé de compléter le règlement du PLU et de régir la distance entre ces baies et les limites séparatives.

Il est ainsi proposé que l'implantation des ouvertures ménagées au-dessus du pan de la toiture reprenne les modalités d'implantation générales fixées pour les baies sur façade.

4.5 - Modifications sur la zone correspondant au village de Rueil-sur-Seine - UG.

4.5.1 - Précision sur les modalités de calcul de la hauteur.

Une hauteur particulière s'applique sur plusieurs secteurs de Rueil-sur-Seine. Sur les îlots concernés les règles de hauteur ne tiennent pas compte de la largeur des voies ce que n'exprime pas explicitement le PLU en vigueur.

Le champ d'application de l'article 10 est donc complété par la disposition suivante :

« Dans les cas mentionnés dans les dispositions particulières le calcul de la hauteur se fera en tenant compte uniquement du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone. »

Cet ajustement n'entraîne aucune modification de la règle sur le fond.

4.5.2 - Clarification de la règle permettant la réalisation de saillies.

La formulation en vigueur se doit d'être précisée afin de mieux traduire l'esprit de la règle.

En effet, la réalisation de saillies est autorisée afin de rythmer les volumes bâtis et éviter une monotonie architecturale. Toutefois, ces débords constructifs ont vocation à être réalisés uniquement sur une portion de chaque façade.

La rédaction en vigueur ne reflète pas correctement cette intention architecturale.

5 - Exposé des modifications apportées aux secteurs opérationnels et mutables

Afin de ne pas porter atteinte au paysage communal et lutter contre l'étalement urbain, la Ville de Rueil-Malmaison a, dès 2011, fait le choix de porter l'effort de construction sur des pôles de renouvellement urbain clairement identifiés.

L'objectif poursuivi était de favoriser la requalification :

- Des sites d'activités devenus obsolètes.
- Des îlots situés le long d'axes structurants composés d'un tissu parfois hétérogène voire dégradé et qui en raison de l'offre en transport commun existant ou futur, justifient le développement de constructions.

Cette stratégie s'est traduite par la mise en place d'une réglementation spécifique (zone USP ou zonage d'habitat collectif UC/UB) permettant la mutation de ces secteurs déjà bâtis dans des gabarits et emprises semblables aux constructions existantes.

La présente procédure s'inscrit dans cette démarche puisqu'elle tend à exploiter le potentiel de renouvellement de ces sites. En effet, les ajustements apportés au PLU n'entraînent pas l'urbanisation de nouveaux secteurs du territoire dans la mesure où ils concernent :

- Des zones USP (secteurs opérationnels).
- Des îlots situés aux abords d'axes structurants actuellement classés en zones UC ou UB.

5.1 - Modification de la zone de projet « Lionel Terray » - USP 6.

À l'origine le secteur correspondant à l'USP 6 était une zone de bureaux. Compte-tenu du positionnement géographique de ce secteur, très excentré, de nombreuses difficultés sont apparues pour maintenir et développer l'activité tertiaire bureaux sur ce secteur.

C'est pourquoi à l'occasion de la modification n°3 du Plan Local d'urbanisme la Ville a souhaité engager la mutation de ce secteur tertiaire vers du logement par la création d'un secteur de projet : l'USP6.

Au-delà de l'aspect urbain, la transformation de ces immeubles de bureaux en habitation répond à un impératif législatif.

En effet, La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé, dans son article 1^{er}, des objectifs très ambitieux de production de logements équivalent à 70 000 logements par an pour l'ensemble de la Région Ile de France.

A l'échelle de Rueil cet objectif aboutit à une production de 618 logements par an que la Ville a souhaité répartir équitablement sur son territoire en créant des secteurs de projets.

Pour atteindre ces objectifs traduits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), tout en préservant le cadre et la qualité de vie de Rueil-Malmaison, la Ville a fait le choix de permettre sur ce secteur la réalisation de logements.

En conséquence, et pour poursuivre la mutation de ce site, les emprises de la partie Ouest sont redessinées pour permettre l'aboutissement de ce projet. À cette fin, les hauteurs et les emprises constructibles sont ajustées pour permettre la réalisation d'immeubles de taille modérée.

Pour garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain environnant, des percées et transparences visuelles seront ménagées vers des cœurs d'îlots paysagers.

5.2 - Modification de la zone de projet « marché des Godardes » - USP 8.

Situé aux abords de l'écoquartier de l'Arsenal, ce plan masse a été instauré au PLU en 2011. La finalité de cette zone USP est d'encadrer la mutation de ce secteur.

L'attractivité immobilière du site a en effet conduit la Ville à définir dès à présent les orientations urbaines et programmatiques (hauteur, densité, emprise des bâtiments) respectueuses de son environnement.

Ainsi le PLU envisage la réalisation d'une opération mixte mêlant logements collectifs (R+4+attique) et commerces en pied d'immeuble pour renforcer l'offre existante et contribuer à l'animation du quartier.

La présente modification a pour finalité d'ajuster les règles de hauteur afin de faciliter l'intégration des édifices techniques dans le volume des constructions. L'emprise du secteur de plan masse est également modifiée. La halle du marché et les espaces publics environnant n'étant pas liés au projet, ils sont exclus du périmètre opérationnel.

5.3 - Modification de la zone de projet « Place Jean Jaurès » - USP 13.

Afin d'accompagner la redynamisation et l'embellissement de ce secteur, la Ville a à cet effet, instauré un secteur de plan de masse au PLU. Initialement, l'USP 13 avait vocation à permettre la réalisation de logements et de commerces.

L'appel à projet « Inventons la Métropole », lancé en 2016, par la Métropole du Grand Paris, a permis de donner un nouvel élan pour finaliser cette opération vitale pour l'attractivité du centre-ville de Rueil.

L'ultime phase de l'USP 13 consiste :

- D'une part, à restructurer l'immeuble qui accueille aujourd'hui des services municipaux et la CPAM pour y intégrer des commerces en lien avec le cœur commercial du centre-ville de la rue Hervet et ceux de la place du Marché
- D'autre part, à combler la dent creuse visible depuis l'avenue Paul Doumer grâce à la réalisation d'un bâtiment qui à terme accueillera notamment un cinéma, un équipement culturel, une ferme urbaine etc.

La réalisation de cet ensemble immobilier répond à la volonté de la ville de créer une véritable accroche d'entrée du centre-ville qui aujourd'hui reste trop confidentielle depuis l'avenue Paul Doumer et de conforter le rôle de centralité urbaine autour de la place Jean Jaurès.

Toutefois, l'approche programmatique et architecturale retenue par la Ville pour finaliser l'aménagement de la place Jean Jaurès et ses abords, nécessite un ajustement des règles de l'USP. En effet, la programmation (création d'espaces culturels, de commerces, implantation d'un nouveau cinéma...) diffère de celle initialement envisagée sur ce secteur qui prévoyait uniquement la réalisation de logements sur cette partie de l'USP.

De fait, la hauteur et l'emprise au sol sont modifiées afin de permettre la réalisation de l'opération.

5.4 - Modification et extension de la zone de projet « rue de l'Est » - USP 19.

Installée sur le territoire de Rueil-Malmaison depuis 1947, l'Institut Français du Pétrole et des Énergies Nouvelles (IFPEN) n'a cessé d'y développer ses activités de recherche ainsi que son programme d'enseignement. Aujourd'hui, l'institut est un acteur majeur de la recherche et de la formation dans les domaines de l'énergie, du transport et de l'environnement.

Toutefois, l'obsolescence de son parc de bureaux (évolution technique, réglementaire...) conjuguée à l'évolution des usages et des besoins (immeubles flexibles et modulables) ont amené l'IFPEN à envisager un renouvellement de son patrimoine tertiaire. Pour répondre à ces nouveaux besoins et garantir sa pérennité, la modification n°7 du PLU envisage donc de procéder à une évolution de la réglementation en vigueur.

Cette modification se traduit par la création de nouvelles emprises constructibles permettant la réalisation d'extensions des bâtiments de bureaux existants et la création de nouveaux locaux. En raison du caractère historique du site, les hauteurs autorisées par le PLU correspondent à celles des bâtiments actuels. Enfin, un ajustement des règles applicables en matière de stationnement est prévu afin de répondre aux besoins et pratiques des employés de l'entreprise.

Concrètement, une étude a révélé que les habitudes de déplacement avaient évolué au sein de l'IFPEN. Les salariés de l'entreprise ont tendance à privilégier les transports collectifs et les modes de déplacement actifs pour se rendre sur site (*résultat Plan Déplacement Entreprise IFPEN*

2015 et 2016). Ce phénomène, conjugué à la future arrivée du tramway T1 sur l'avenue Paul Doumer et à la politique de l'institut qui cherche à réduire l'utilisation de la voiture, justifie le fait de n'imposer aucune place de stationnement pour véhicule sur ce secteur. Le nombre de place de parking sera défini par la société en fonction des besoins estimés et dans le respect du plafond imposé par le PDUIF.

Par ces modifications, la commune souhaite maintenir cet établissement d'excellence sur son territoire et ainsi conforter Rueil-Malmaison comme un bassin d'emploi actif et attractif de la Métropole.

5.5 - Modification de la zone de projet « Béquet/Mouillon/Maurepas » - USP 21.

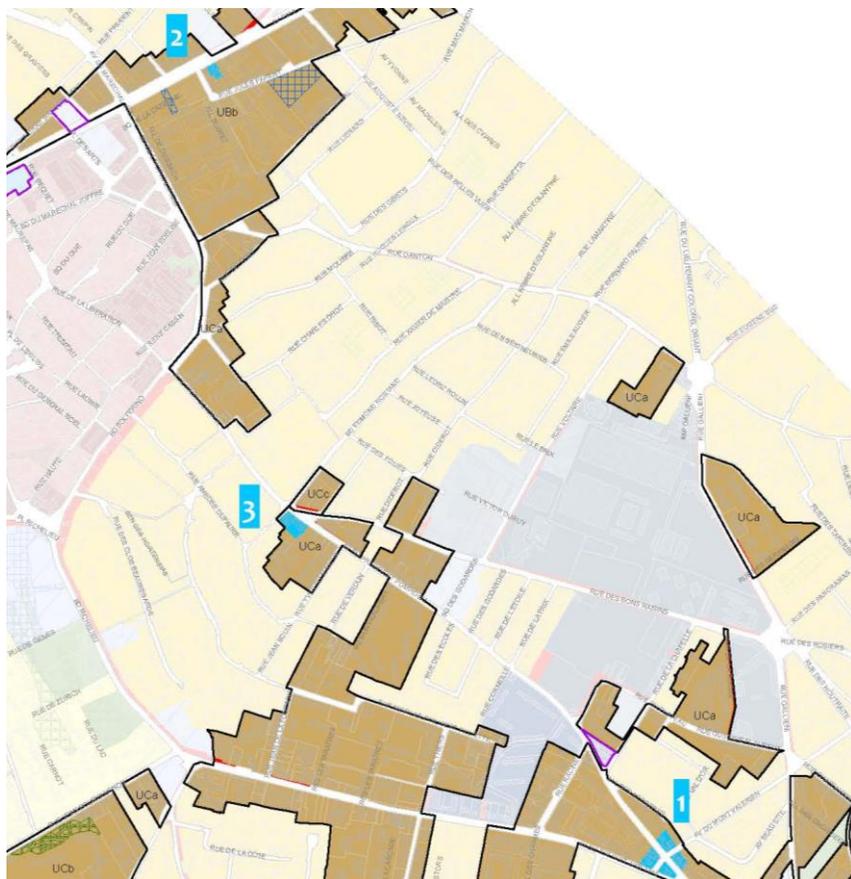
Initialement, le secteur de projet USP 21 avait vocation à permettre la requalification de l'îlot et la constitution d'un front bâti homogène sur l'avenue Paul Doumer. À ce titre, le projet envisageait la construction de logements et commerces ainsi qu'une réhabilitation du cinéma existant.

Toutefois, l'implantation d'un nouveau cinéma sur l'avenue Paul Doumer (Cf. USP 13) a conduit la Ville à retravailler ce secteur de projet. En effet, l'implantation d'un équipement culturel sur ce secteur ne s'avère plus nécessaire. Cette nouvelle approche urbaine et programmatique se traduit par :

- L'extension du périmètre de l'USP qui intègre désormais les bâtiments situés à l'angle de la rue Mouillon et de la rue de Maurepas.
- Une diminution globale des hauteurs. Le nouveau plafond de hauteur défini dans l'USP assure un raccord au bâti existant plus harmonieux et évite la constitution de pignon aveugle.
- La modification des emprises constructibles prévues en cœur d'îlot. Ces dernières avaient pour objet de permettre une rénovation du cinéma. Celles-ci n'étant plus justifiées, ces emprises sont réduites au profit d'un espace vert.
- La création éventuelle de maisons de Ville à R+2 en cœur d'îlot.

5.6 - Ajustements apportés au plan de zonage pour encadrer l'évolution des secteurs mutables.

Trois secteurs sont, en raison de leur localisation (abords d'axes structurants) et de l'état des bâtiments qui les composent, susceptibles d'évoluer. Les modifications ponctuelles apportées au PLU favoriseront le renouvellement urbain de ces sites.



5.6.1 - Secteur n°1: Avenue du 18 juin 1940 / avenue du Président Pompidou / Avenue du Mont Valérien.

Ce secteur se situe à l'angle de l'Avenue du 18 Juin 1940 et de l'Avenue du Président Pompidou. Le tissu urbain qui le compose se révèle être de mauvaise facture et ne présente aucune cohérence architecturale.

Une partie des terrains (îlot central) est grevée depuis plusieurs années d'un emplacement réservé. Cette réserve empêche d'effectuer toute modification ou amélioration du bâti existant contribuant ainsi à sa dégradation.

Malgré un emplacement attractif, les commerces implantés sur ce site (superette, restauration rapide, boulangerie, artisan) présentent peu d'intérêt sur le plan urbain et commercial. Le potentiel de ce site n'est pas exploité et mériterait d'être développé.

Actuellement, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme empêchent la mutation de ce secteur. Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives obèrent la restructuration de ce périmètre. Ces dispositions s'avèrent en effet inadéquates à la structure parcellaire.

Il est donc proposé de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation d'un programme immobilier de type collectif (R+4) et ainsi traiter cette entrée de ville. Les évolutions réglementaires auront également vocation à assurer une transition harmonieuse entre le tissu pavillonnaire existant et les futures constructions.

Les ajustements apportés au PLU auraient pour objet :

- De supprimer l'emplacement réservé existant (ER n°186).
- D'instaurer une obligation de commerce à rez de chaussée côté pour préserver la micro polarité commerciale existante.
- De permettre une implantation sur limite séparative afin de raccorder les futures constructions au bâtiment existant.
- D'autoriser ponctuellement une implantation en limite de voie.
- De modifier le zonage d'UCa à UCb afin de fixer des règles de hauteur permettant d'assurer une transition entre l'habitat collectif et le pavillonnaire existant.



Vue depuis l'avenue du président Pompidou



Vue vers le parking public



Croisement entre l'avenue du mont Valérien et l'avenue du président Pompidou

5.6.2 - Secteur n°2: Rue Jules Parent / Avenue Paul Doumer.

L'îlot objet de la modification se trouve le long de l'avenue Paul Doumer. L'objectif est de permettre une évolution du bâti existant dont l'implantation et l'orientation de la façade ne s'avèrent pas en adéquation avec l'urbanisme environnant.

À cet égard, un ajustement du PLU est nécessaire afin de favoriser une réhabilitation des lieux en accord avec leur environnement. En l'espèce, la modification du PLU consisterait à autoriser une implantation dans les héberges du bâtiment existant situé sur la parcelle AH 193.

Cette nouvelle disposition, qui serait matérialisée sur le plan de zonage, permettrait d'une part de masquer le pignon aveugle et d'autre part de recomposer et d'homogénéiser le front bâti sur cette portion de l'avenue Paul Doumer.



Vue depuis l'avenue Paul Doumer

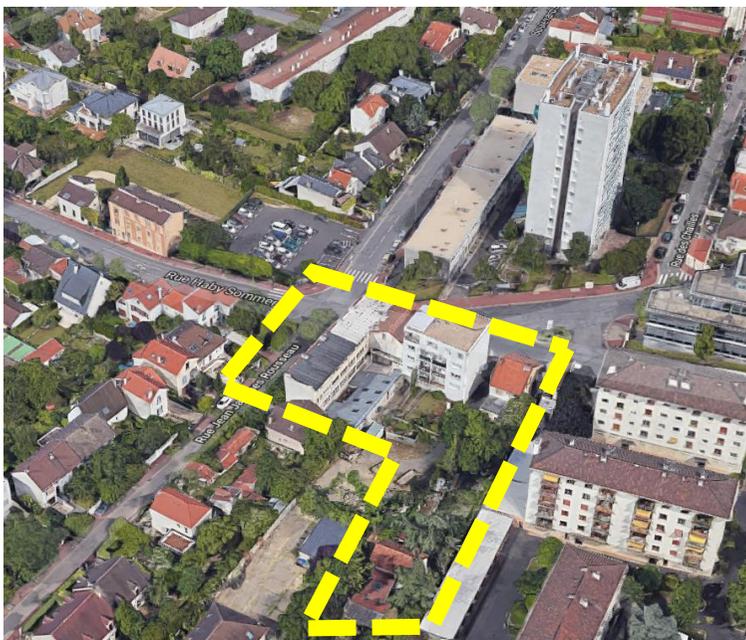


5.6.3 - Secteur n°3: Rue des Bons Raisins / Bd Edmond Rostand / Avenue du président Pompidou.

Le périmètre concerné se situe au croisement des Rues des Bons Raisins, Edmond Rostand et Haby Sommer. Cette intersection se caractérise par la présence de plusieurs immeubles (R+4 en moyenne) et d'une propriété OPH - Hauts de Seine Habitat. L'îlot se compose de deux pavillons à R+1+C enclavés entre deux bâtiments à R+4. La rupture du rythme des hauteurs de façade, conjuguée à une succession de pignons aveugles s'avère préjudiciable pour le paysage urbain du secteur.

Il est donc proposé de maintenir le zonage d'habitat collectif et d'introduire au PLU la possibilité de s'implanter sur limite séparative. Cette règle serait exprimée de manière graphique et s'appliquerait uniquement sur les parcelles AN 87 et 89.

Cette évolution réglementaire permettrait de combler la dent creuse existante et de constituer un front bâti continu et homogène.



6 - Exposé des modifications apportées à la liste des éléments du patrimoine bâti remarquable

- Le bâtiment situé au 161 avenue Paul Doumer pavillon remarquable présent sur la liste mais ne figurant pas au plan de zonage. Erreur matérielle à corriger.
- Le bâtiment de l'école Notre Dame protégé ne correspond pas au bâtiment identifié au plan de zonage. Erreur matérielle à corriger.

7 - Exposé des modifications apportées à la liste des Emplacements Réservés (ER)

Les modifications apportées aux emplacements réservés sont exposées à la pièce n°5.1 du présent dossier.

En complément des modifications, ajouts et suppressions présents dans la pièce n°5.1, il sera également procédé à une modification de la liste des emplacements réservés. En effet, l'ER 204 qui figure sur cette liste a été supprimé lors de la modification n°6 et n'apparaît plus au plan de zonage. Cette erreur matérielle doit donc être rectifiée.

8 - Exposé des modifications apportées aux linéaires commerciaux

8.1 - Suppression du linéaire commercial situé au croisement des rues Danton, Lamartine et Diderot.

Afin de garantir le dynamisme et l'attractivité commerciale de certains secteurs, le Plan Local d'Urbanisme a identifié plusieurs portions de voies où la transformation des rez-de-chaussée des bâtiments en habitation est prohibée. Par cette prescription dite de « linéaire commercial », la Ville entend préserver les commerces de proximité.

Si cette disposition se révèle efficace pour hiérarchiser les implantations commerciales et éviter l'émiettement ainsi que l'étalement des commerces sur le territoire, elle obère la mutation vers d'autres destinations de locaux qui, en raison de leur localisation, ont perdu de leur l'attractivité au fil du temps.

En l'espèce, il est proposé de supprimer le linéaire commercial situé au croisement des rues Danton, Lamartine et Diderot. En effet, cette micro polarité commerciale a vu son activité péricliter ces dernières années.

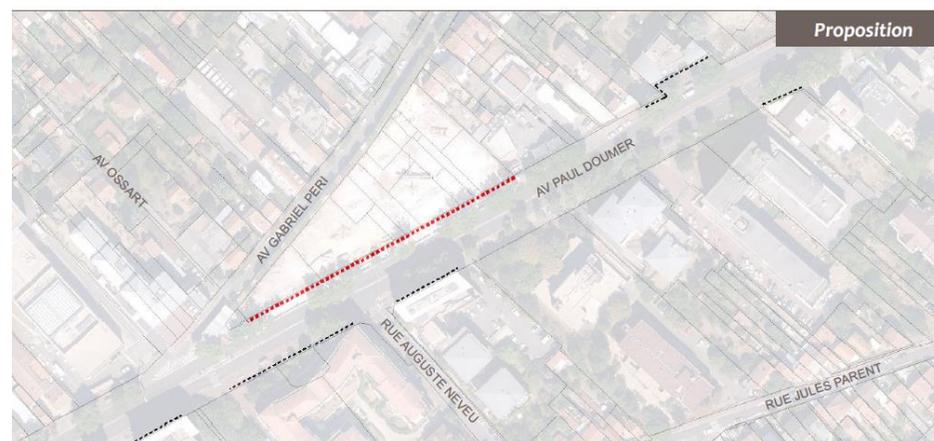
Aujourd'hui sur les six locaux qui la composent, quatre sont fermés. L'emplacement ainsi que la vétusté des cellules commerciales, expliquent le départ successif des commerçants et l'absence de repreneur. Il est préférable de laisser les rez-de-chaussée évoluer vers du logement.



8.2 - Ajout d'un linéaire commercial en rez de chaussée de l'opération Péri Ossart.

L'opération réalisée à l'angle des avenues Gabriel Peri et Paul Doumer comporte un commerce à rez de chaussée. Apprécié des habitants de l'immeuble et des riverains, le maintien d'un commerce de proximité sur ce secteur est une volonté de la Ville.

À cet égard, il est préconisé d'instaurer un linéaire commercial sur ce tronçon de voie afin de pérenniser cette activité et de consolider l'offre commerciale en cours de réalisation.



----- Commerce ou service obligatoire en RDC

..... Proposition de création d'un linéaire commercial en rdc

9 - Modifications diverses et corrections d'erreurs matérielles

- Harmonisation des dispositions du PLU et du règlement d'assainissement intercommunal : L'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) élabore actuellement un règlement d'assainissement intercommunal. Il est proposé d'anticiper l'approbation de ce document et d'intégrer dès maintenant la nouvelle réglementation dans le PLU.
- Dans les zones d'habitat collectif (UB, UC, UG, USP), il est proposé de supprimer le principe d'application de la règle au lot. Les dispositions s'appliqueront à l'ensemble du projet ce qui permettra de faciliter l'instruction des PC et de sécuriser les autorisations d'urbanisme et contribuera notamment à favoriser la mutualisation d'équipements communs tels que les parkings.
- Emploi d'un terme technique inapproprié : À plusieurs reprises l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) mentionne le terme marge de reculement au lieu de marge de retrait.
Cette erreur matérielle sera donc corrigée.
- Il est proposé d'introduire un dispositif permettant de réaliser des agrandissements ne respectant pas les prescriptions architecturales du centre-ville (article 11 du PLU) sous réserve que les travaux réalisés présentent les mêmes caractéristiques que le bâtiment d'origine. L'objectif est d'éviter une disparité architecturale trop importante sur un même bâtiment.
- Correction d'une coquille graphique sur un schéma explicatif. Le schéma présent qui figure à l'article 7 du règlement de la zone d'habitat collectif UC correspond à celui de la zone pavillonnaire UE.
- Dans l'optique de faciliter la lecture et l'utilisation du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé de séparer les règlements applicables sur les zones UEd et UEL. En effet, ces zones, bien que

pavillonnaires, présentent des caractéristiques urbaines et architecturales diverses.

- Mise à jour des annexes graphiques suite à la clôture de la ZAC des Cloiseaux.
- Le PLU de Rueil-Malmaison a été approuvé par le conseil municipal du 21 octobre 2011. À cette date, le Golf de Saint Cloud a été classé en Espace Boisé Classé (EBC). Seuls les locaux techniques et le bâtiment situé à l'entrée du domaine, étaient exclus de l'emprise de l'EBC (Cf. photo ci-dessous).



Vue aérienne Golf de Saint Cloud



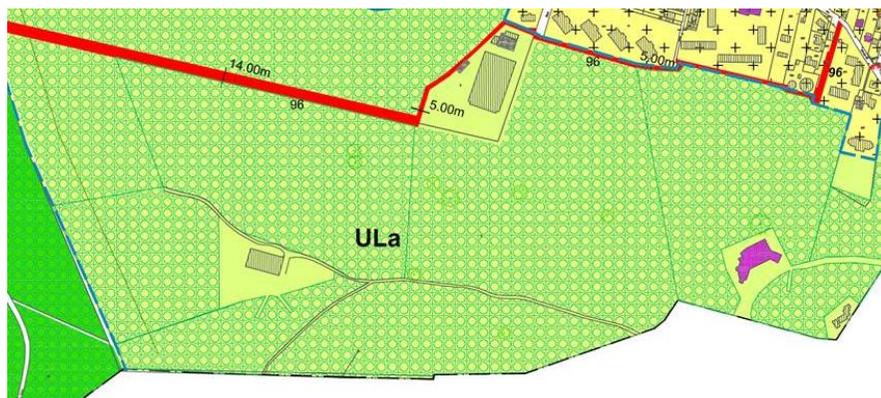
Vue Aérienne locaux techniques



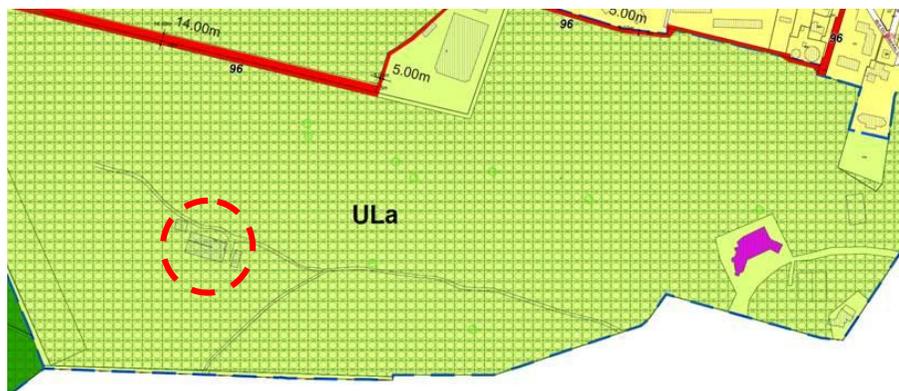
Vue Aérienne du bâtiment situé à l'entrée du Golf

En 2015, pour des raisons techniques et afin de moderniser les moyens de travail de la Direction, un bureau d'études a été mandaté afin de convertir le plan de zonage du format Autocad (logiciel de dessin) au format SIG (Système d'Information Géographique).

Lors de cette opération, l'emprise de l'EBC a intégré les locaux techniques du golf sans aucune justification ni motif particulier. (Cf. photo ci-dessous).



Extrait du plan de zonage datant de l'approbation du PLU (2011).



Extrait du plan de zonage PLU suite à la conversion SIG (2015).
Erreur Matérielle

Il convient de souligner que les modifications du Plan Local d'Urbanisme effectuées depuis 2015 n'ont jamais prévu d'étendre l'emprise de l'EBC au-delà du périmètre existant en 2011. Cet élargissement ne figurait dans aucun des dossiers de modification transmis en Préfecture.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle qui se doit d'être corrigée.

Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP suites à la transmission de nouvelles données par les services de l'État. Les plans des servitudes Ouest (plan n°6.2.1) et Est (plan n°6.2.2) sont supprimés et remplacé par les plans intitulés : « 6.2.1 - Plan des Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel et sportif » et « 6.2.2 - Plan des Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements »

Le plan des zones d'infiltration (n°6.8) est également mis à jour.

- En raison des nombreuses similarités réglementaires des zones USP, il est proposé de regrouper l'ensemble des dispositions communes à ces secteurs au sein d'un chapitre intitulé « Disposition Communes zones USP ».
- Numérotation et datation des secteurs d'attente.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application de la décision du Conseil d'État n°400420 en date du 19 juillet 2017, toute procédure de modification d'un PLU lancée depuis cette date entre dans le champ de l'évaluation Environnementale. Ainsi, la procédure menée par le Territoire Paris Ouest La Défense est soumise à saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure au « cas par cas » décrite au R.122-18 du Code de l'Environnement.

Dans ce cadre, les services du Territoire Paris Ouest La Défense ont saisi par courrier en date du 22 juin 2018 l'organisme en charge de l'analyse des dossiers de modification du PLU : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Par décision du 20 août 2018, la MRAE a jugé que le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.