



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



Modification Simplifiée n°7 Du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Mise à disposition au public 23 avril 2019 – 29 mai 2019

SOMMAIRE

I - PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
II - CADRE RÉGLEMENTAIRE ET MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
<u>1- Historique du Plan Local d'Urbanisme</u>	<u>4</u>
<u>2- Cadre législatif</u>	<u>4</u>
<u>3- Choix de la procédure</u>	<u>5</u>
<u>4- Déroulement de la procédure engagée</u>	<u>6</u>
III - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
<u>1 - L'ajustement des normes de stationnement applicables aux commerces situés aux abords des parkings public de l'écoquartier de l'Arsenal (zones UDa, UC et UEd).</u>	<u>7</u>
<u>2 - L'adaptation des normes de stationnement pour les logements locatifs libres et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (Zones UB, UEd, UEL, UG, et USP).</u>	<u>7</u>
<u>3 - Mise à jour des Emplacements réservés.</u>	<u>8</u>
<u>4 - Rectification d'erreurs matérielles et précisions réglementaires.</u>	<u>9</u>
4.1 - Traitement des volants roulants (Zones UEd et UEL).	9
4.2 - Précision sur la conception des devantures commerciales (Toutes zones).	9
<u>5 - La conformité des propositions d'évolutions aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).</u>	<u>9</u>

V - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	10
VI - AVANT/APRÈS RÈGLEMENT ET ZONAGE DU PLU	11
<u>1 - Propositions de modifications apportées au règlement et à l'atlas des prescriptions graphiques.</u>	<u>11</u>
<u>2 - Propositions de modifications apportées à la liste des emplacements réservés (ER) et à l'atlas des prescriptions graphiques.</u>	<u>17</u>

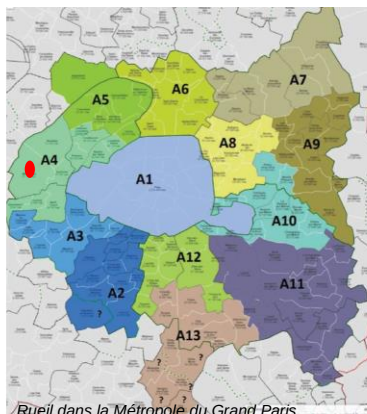
I - PRÉAMBULE

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, tout en préservant son équilibre urbain. Par l'intermédiaire de son PLU et de ses évolutions successives, la commune est en effet parvenue à mettre en place une stratégie lui permettant de concilier les objectifs Métropolitain et locaux.

La protection et la valorisation de son patrimoine végétal, le développement de son tissu économique et notamment de ses commerces de proximité ainsi que l'offre et la production de logements mise en place par la Ville traduit cette double ambition.

II - CADRE RÉGLEMENTAIRE ET MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1- Historique du Plan Local d'Urbanisme

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 sept modifications approuvées chacune par délibération séparée. Le PLU a également fait l'objet de deux mises à jour le 1er 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, une modification n°6 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 19 juin 2017. Enfin une modification n°7 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 18 décembre 2018.

2- Cadre législatif

La législation en vigueur offre la possibilité aux collectivités de faire évoluer leur document de planification par l'intermédiaire de diverses procédures. En l'espèce, il n'est pas envisageable d'avoir recours aux dispositifs spécifiques permettant d'adapter un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à un projet particulier (exemple : PIL, PIIE, déclaration de projet...).

Dans la configuration présente, trois procédures sont susceptibles d'être mises en œuvre pour ajuster les règles du PLU suite aux avancées du projet de l'Arsenal :

- La révision du PLU
- La modification de droit commun du PLU
- La modification simplifiée du PLU

Champ d'application de la procédure de révision du PLU :

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Champ d'application de la procédure de modification du PLU :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU :

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des

règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code de l'urbanisme.

Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

3- Choix de la procédure

En l'espèce, la procédure d'évolution du document d'urbanisme projette :

- De ne plus imposer de places de stationnement dédiées à la clientèle des commerces situés à proximité des parkings publics prévus sur l'écoquartier de l'Arsenal.
- D'exonérer les pétitionnaires de l'obligation de réaliser des places de stationnement uniquement pour les logements sociaux et les Logements Locatifs Intermédiaires réalisés dans un rayon de 700 mètres autour de la Gare du RER.
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction de l'avancée des projets d'aménagements.
- De rectifier les erreurs matérielles identifiées dans le document d'urbanisme.

La portée limitée des évolutions citées permet la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L 153-31, L. 153-36, L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme.

En effet, celles-ci n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de décider d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou encore d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet

d'acquisitions foncières significatives de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, la modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construction,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, la présente procédure n'entraîne aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En effet, les seules modifications apportées au plan de zonage porte et sur l'emprise de certains emplacements réservés (Cf. chapitre 3, partie 3).

4- Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (Paris Ouest La Défense) qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public Paris Ouest La Défense compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, en vertu de l'article L.153-39 du code de l'urbanisme, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire, en application de l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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

1 - L'ajustement des normes de stationnement applicables aux commerces situés aux abords des parkings publics de l'écoquartier de l'Arsenal (zones UDa, UC et UEd).

Situé à la croisée des Villages du Mont-Valérien, du Plateau et des Coteaux, le projet de l'écoquartier de l'Arsenal a pour objectif de créer une nouvelle centralité sur Rueil-Malmaison. L'opération prévoit notamment la construction de nouveaux logements, de bureaux, de services, d'équipements publics et de commerces de proximité. Pour répondre aux besoins des futurs usagers de l'écoquartier, deux parkings publics seront réalisés.

Le premier d'entre eux se situera sous l'emprise de la place centrale et pourra accueillir jusqu'à trois cent véhicules. Le second parking, d'une capacité de cent places, sera réalisé à proximité du futur complexe sportif.

L'emplacement et la capacité d'accueil de ces équipements permettront à la clientèle des commerces et services environnants de stationner dans un espace sécurisé en dehors de la voie publique. Aussi, il est proposé de ne plus imposer de places de stationnement aux commerces situés dans un rayon de 100 mètres compté à partir des sorties de parking.

Par cette proposition, la Collectivité souhaite éviter la création de places de stationnement inutilisées et un éventuel conflit d'usage entre parking public et privé. En effet, la réalisation de ces deux équipements publics vise à accueillir les usagers drainés par les commerces et services présents sur l'écoquartier. De fait, il apparaît nécessaire d'adapter les normes de stationnement imposées aux pétitionnaires afin de prendre en considération les moyens de stationnement existants.

Cette évolution contribuera également à réduire le flux de circulation au cœur de l'Arsenal et participera ainsi à l'apaisement des espaces publics.

En effet, les chalands se gareront directement dans les parkings publics mis à leur disposition ce qui évitera le stationnement en surface et réduira la circulation à l'intérieur du quartier.

2 - L'adaptation des normes de stationnement pour les logements locatifs libres et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (Zones UB, UEd, UEL, UG, et USP).

Les échanges entre les services de la Ville et les gestionnaires de résidences sociales ont révélé que ces derniers étaient confrontés à des difficultés, plus ou moins conséquentes, de location de leurs places de stationnement.

Afin de remédier à ce problème, la Ville a donc entrepris, avec les bailleurs sociaux, de dresser un état des lieux et d'évaluer plus précisément l'ampleur de ce phénomène.

Les données collectées ont révélé que le pourcentage de places de stationnement vacant était plus important dans les résidences sociales situées aux abords du mobipole. À titre d'exemple, le taux d'occupation des parkings des résidences :

- Sequens, Rue Guy de Maupassant est de 38.6%.
- Hauts-de-Seine Habitat, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny est de 62%
- Immobilière 3F, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny est de 73%

Plusieurs facteurs sont susceptibles d'expliquer ces résultats. Au-delà de l'aspect socio-économique, la motorisation d'un foyer est indéniablement liée à la zone d'habitat et à ses spécificités. En effet, le phénomène de vacance des parkings a tendance à être accentué en raison de l'alternative à la voiture qu'offrent le RER A ainsi que les neuf lignes de bus desservant le secteur.

Ainsi, la proximité des transports en commun contribue à réduire la nécessité de disposer d'un véhicule individuel.

En l'espèce, l'objectif est de parvenir à un juste équilibre entre l'obligation de production de places de stationnement qu'impose le PLU et le besoin réel des locataires.

À cet égard, il est proposé de faire application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme et de ne plus imposer de normes de stationnement aux logements locatifs intermédiaires (LLI) et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Au regard des éléments évoqués ci-dessus, il est proposé de limiter l'application de cette disposition aux programmes neufs réalisés dans un rayon de 700 mètres autour du mobipole, soit environ 10 minutes de marche.

Il convient de préciser que cette proposition n'empêchera pas les bailleurs de réaliser des places de stationnement dont le nombre sera ajusté aux besoins des locataires.

Le stationnement sécurisé des véhicules est, de l'avis des bailleurs, un service important à rendre aux locataires. Selon leur expertise la qualité de l'offre de stationnement contribue à la qualité du logement, à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et donc à l'attractivité locative des appartements.

Cette approche casuistique permettra, à la différence d'une norme préétablie, de prendre en compte tant les spécificités du quartier que les besoins des futurs locataires, afin de déterminer le "bon niveau" de l'offre de stationnement.

Cette mesure aura également un impact positif sur le plan urbain. En effet, on observe aujourd'hui des conditions de circulation difficile aux heures de pointe sur cette zone. Cette situation s'explique notamment par la proximité de l'A86 et du Pont de Chatou, qui génèrent une densification du trafic et des remontées de file. Cette disposition participera à améliorer les conditions de circulation en privilégiant les transports collectifs à la voiture.

3 - La mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Instaurés par la Collectivité afin de permettre la réalisation de projets d'intérêts généraux, (aménagement de voiries, création de parcs publics etc...) les emplacements réservés font l'objet d'une mise à jour dans le cadre de la présente procédure. En effet, les acquisitions foncières et les aménagements accomplis ces dernières années impliquent la suppression de certaines réserves inscrites au Plan Local d'Urbanisme.

En l'espèce il est proposé :

- De supprimer partiellement l'emplacement réservé n°16 créé pour permettre l'élargissement à 14 mètres de la rue Danton. La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer l'emplacement réservé n°60 créé pour permettre la réalisation d'un mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive. La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer l'emplacement réservé n°121 créé pour permettre la réalisation Équipements de sports et de loisirs, et parking public (rue du 19-Janvier, rue Dumouriez, et allée Dumouriez). La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer l'emplacement réservé n°148 créé pour permettre la réalisation d'un jardin public (quai Adolphe-Giquel). La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer l'emplacement réservé n°187 créé pour permettre la réalisation d'un mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive. La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer partiellement l'emplacement réservé n°195. Le mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive, qui avait justifié l'instauration de cet ER, a été réalisé entre le Chemin rural 25 et le boulevard Franklin Roosevelt. Le maintien de cette servitude sur ce tronçon n'est de ce fait plus justifié.
- De supprimer l'emplacement réservé n°202 créé pour permettre l'élargissement de la rue des deux gares. La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.
- De supprimer l'emplacement réservé n°216 créé pour permettre l'élargissement du carrefour rues des Pyrénées - Paul Olivier. La ville a acquis le foncier. La réserve n'est plus justifiée.

Enfin, les ER 20 et 31 sont inscrits sur le plan de zonage mais ne figurent pas sur la liste de la pièce 5.1. Cette erreur matérielle sera rectifiée dans le cadre de la présente procédure.

Les documents graphiques et la liste des emplacements réservés sont ajustés en conséquence.

4 - Rectification d'erreurs matérielles et précisions réglementaires.

4.1 - Traitement des volants roulants (Zones UEd et UEL).

Afin d'assurer la qualité architecturale des constructions, la Collectivité s'est dotée d'un dispositif réglementaire lui permettant d'éviter l'utilisation d'éléments disgracieux.

Parmi les thématiques développées dans le Plan local d'Urbanisme et plus particulièrement à l'article 11 du règlement figure l'intégration des volets roulants dans la composition architecturale des constructions. Par le biais de cette mesure, la collectivité entend réduire l'impact visuel de cet élément, souvent disgracieux, qui émerge des constructions.

À l'occasion de la précédente procédure d'évolution du PLU, il avait été proposé d'appliquer cette disposition sur l'ensemble de la Commune (Cf. notice explicative du dossier de modification n°7 page 15). Or, cette disposition ne figure pas dans le règlement applicable aux zones pavillonnaires UEd et UEd L.

Cette absence, qui ne se justifie pas sur le plan urbain et qui s'avère contraire au projet de modification n°7 du PLU, relève d'une erreur matérielle.

À cet égard, la disposition manquante sera intégrée à l'article 11 des zones UEd et UEd L.

4.2 - Précision sur la conception des devantures commerciales (Toutes zones).

Afin d'améliorer l'esthétisme ainsi que la qualité des devantures commerciales, il est proposé de préciser les dispositions du Plan local d'urbanisme et plus particulièrement l'article 11. Par cet ajustement réglementaire, la collectivité souhaite améliorer l'insertion des dispositifs publicitaires et des enseignes dans leur contexte urbain.

Cette précision s'inscrit dans la lignée des objectifs poursuivis par le cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des commerces annexés au Plan Local d'Urbanisme.

5 - La conformité des propositions d'évolution aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La recherche d'un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacements est l'un des axes développés dans le PADD. Les modifications proposées s'inscrivent dans cette démarche dans la mesure où elles permettent de mieux prendre en considération les aspirations des usagers et leurs besoins en termes de mobilité. La part qu'occupera la voiture dans la conception des projets immobiliers sera, grâce à ces évolutions réglementaires, davantage en adéquation avec le contexte urbain.

Concernant, les ajustements proposés aux 4.4.1 - *Traitement des volants roulants* et 4.4.2 - *Précision sur la conception des devantures commerciales*, ces derniers participent à la qualité architecturale des constructions et du paysage urbain. Ces mesures sont en adéquation avec l'axe 1 du PADD qui traite de la préservation du paysage rueil.

Enfin, la mise à jour des emplacements réservés présentée ci-dessus, n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD.

V- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En l'espèce, la modification simplifiée consiste essentiellement en une adaptation des dispositions de l'article 12 du PLU sur deux secteurs de Rueil à savoir :

- Les abords du mobipole
- L'écoquartier de l'arsenal

Les secteurs concernés par ces mesures sont actuellement classés en zones urbanisées (UE, UG et UD). De par leur nature, les ajustements envisagés n'entraîneront pas une modification substantielle du cadre réglementaire. En effet, le projet de modification simplifiée n°7 se limite à revoir les ratios de stationnement imposés dans le cadre de chaque permis. L'objectif est de définir, selon les projets et leur contexte, le nombre de places de parkings à réaliser. Cette réglementation sera favorable à une réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation de l'espace. Elle contribuera également, comme évoqué précédemment, à limiter les nuisances associées à l'utilisation de véhicules motorisés individuels.

Il convient de préciser que ces deux secteurs ne sont pas situés à proximité d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), d'un site naturel classé, d'un espace naturel sensible ni d'un

périmètre Natura 2000. En d'autres termes, ces deux sites ne présentent pas d'intérêt particulier sur le plan écologique.

Concernant les autres modifications apportées au PLU, ces dernières sont dépourvues d'impact sur l'environnement.

Aussi et conformément à l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme, la présente modification ne prévoyant pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, elle ne nécessite pas de nouvelle évaluation environnementale, ni d'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.

VI - AVANT/APRÈS RÈGLEMENT ET ZONAGE DU PLU

Modalités de lecture :

À l'occasion de la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'urbanisme, plusieurs éléments du document ont été supprimés, modifiés et ajoutés. Afin de visualiser les évolutions du document le code couleur suivant a été mis en place :

- Les dispositions qui apparaissent **en bleu** correspondent aux éléments qui ont été ajoutés ou corrigés
- Les dispositions qui apparaissent **en rouge** correspondent aux éléments supprimés

1 - Propositions de modifications apportées au règlement et à l'atlas des prescriptions graphiques.

L'ajustement des normes de stationnement applicables aux commerces situés aux abords des parkings publics de l'écoquartier de l'Arsenal.

Zones concernées : UD et UC

Article concerné : Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

En vigueur	Après modification
<u>1.3.2- Dispositions particulières :</u> a) Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10 % du nombre total de places imposé au 3.1- Normes minimales de stationnement des constructions. b) 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.	<u>1.3.2- Dispositions particulières :</u> a) Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10 % du nombre total de places imposé au 3.1- Normes minimales de stationnement des constructions. b) 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. c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* : Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce. Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés ci-dessus, la règle suivante s'applique : • si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ; • si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un périmètre visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

L'ajustement des normes de stationnement applicables aux commerces situés aux abords des parkings publics de l'écoquartier de l'Arsenal.

Zones concernées : UEd et UC

Article concerné : Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

En vigueur

1.3.2- Dispositions particulières

- a) Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite
Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »

- b) Normes stationnement des constructions à destination de bureaux*

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher

Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Après modification

1.3.2- Dispositions particulières

- a) Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite
Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions »

- b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

- c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* :
Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.

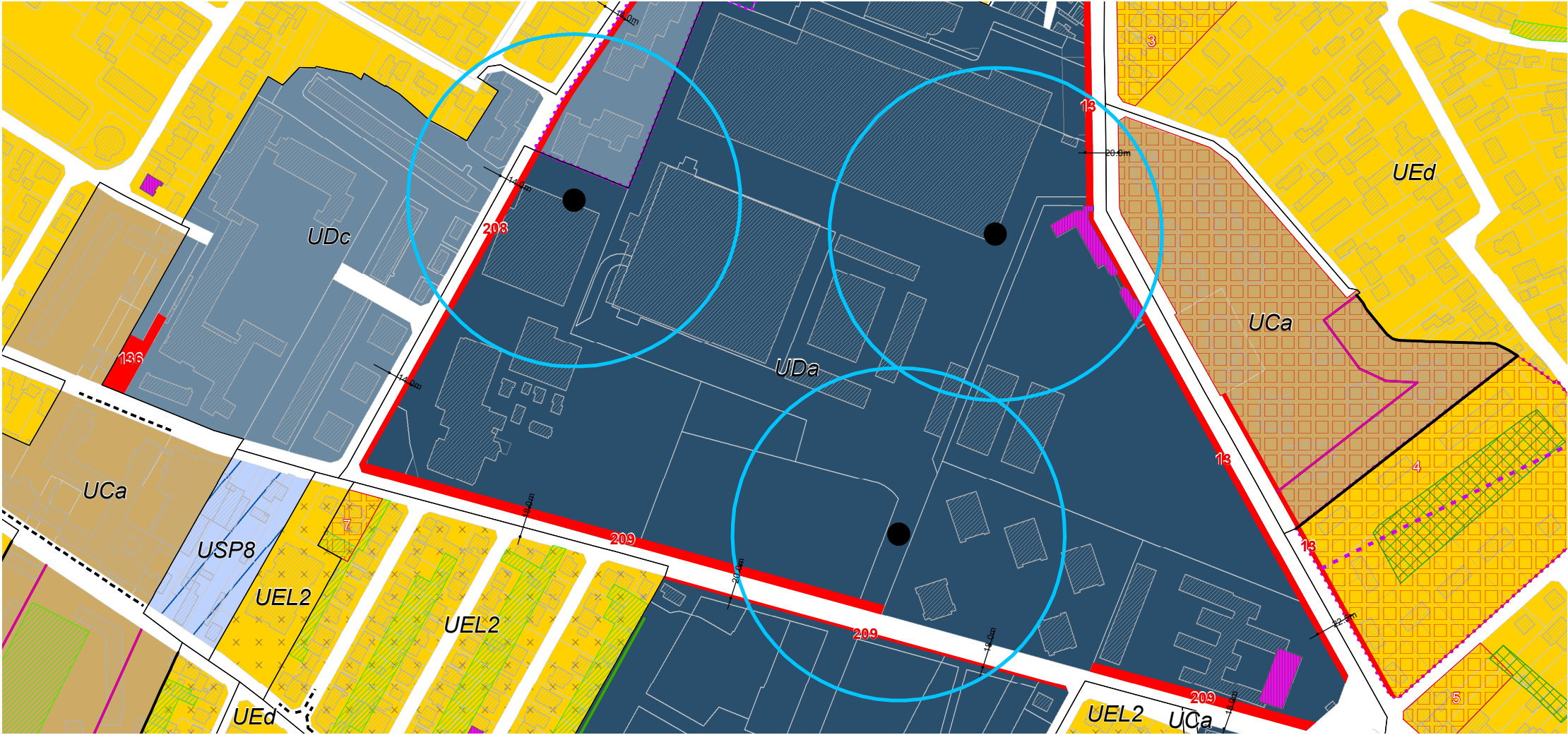
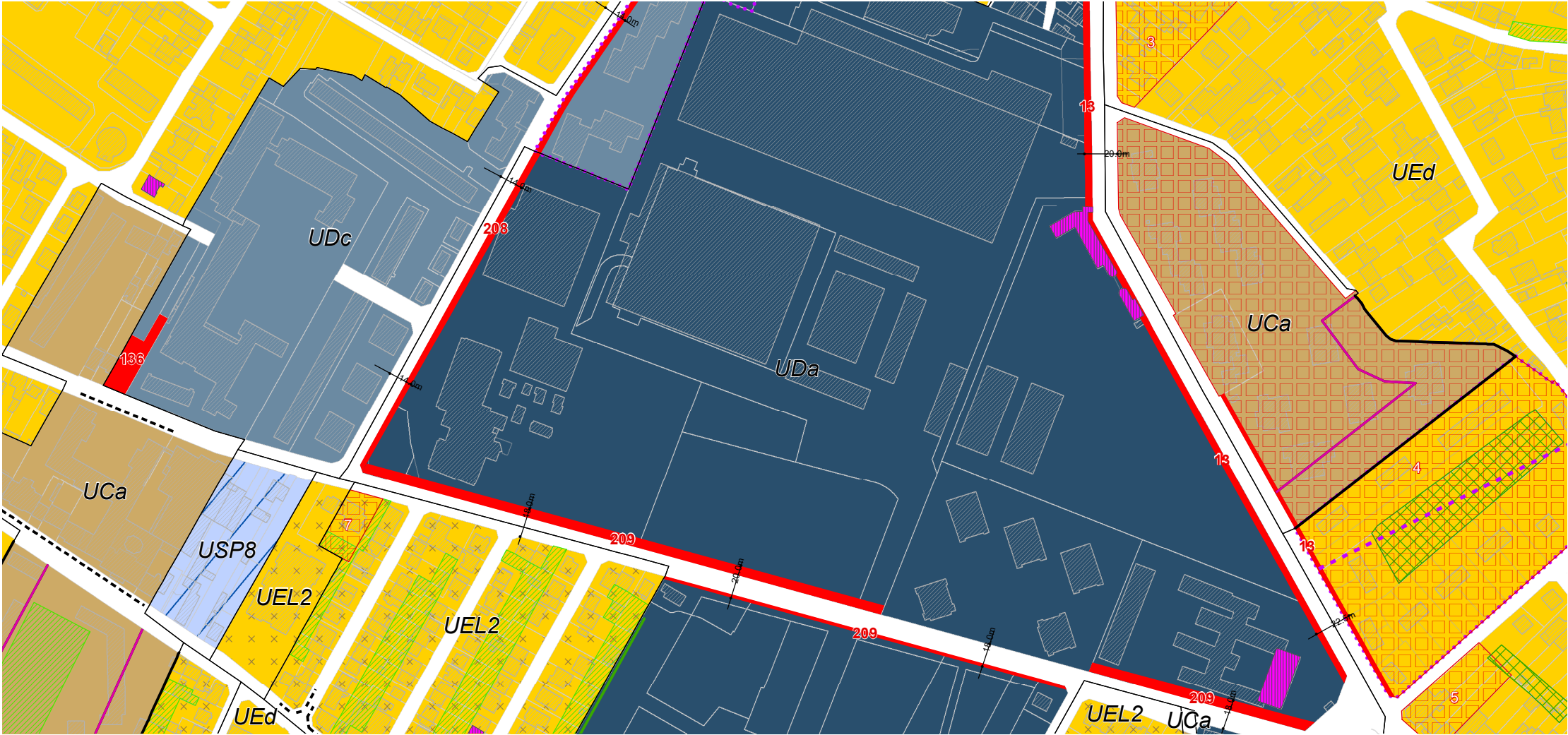
- d) Normes de stationnement des constructions à destination de bureaux*

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher

- e) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :
- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
 - si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

Proposition d'ajout de périmètres
à proximité des parking

- Accès parking
- Périmètre de 100m au niveau des accès parking publics



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP // CD92 2018

L'adaptation des normes de stationnement pour les logements locatifs libres et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Zones concernées : UG, UB, UC, UEL, UEd et USP

Article concerné : Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

En vigueur			Après modification		
<u>1.3.2- Dispositions particulières</u>					
a) <u>Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite</u> Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »			a) <u>Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite</u> Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions à destination »		
b) <u>Normes stationnement des constructions à destination de bureaux*</u>			b) <u>Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</u> Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.		
	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913	c) <u>Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* :</u> Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.		
Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher	d) <u>Normes de stationnement des constructions à destination de bureaux*</u>		
Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher		Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
			Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher
			Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher
Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique : - si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ; - si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des deux périmètres visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.			e) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique : - si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ; - si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.		

Proposition d'ajout
d'un périmètre autour des sorties RER

-  Périmètre de 700m autour des sorties de la gare RER
-  Périmètre où les normes de stationnement bureaux sont minorées
-  Sorties de la gare RER



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Mars 2019



Cadastre 2018 DGFIP // CD92 2018



Précision sur la conception des devantures commerciales.

Zone concernée : Toutes zones.

Article concerné : Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

En vigueur	Après modification
Disposition inexistante.	4- Façades [...] 4.2- façades commerciales 4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain. 4.2.2- L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local. Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits. 4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

Rectification d'une erreur matérielle : Traitement architectural des volants roulants.

Zones concernées : UEd et UEL.

Article concerné : Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En vigueur	Après modification
Disposition inexistante	<u>2- Volume</u> [...] 2.5- Les coffrets des volets roulants doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

2 - Propositions de modifications apportées à la liste des emplacements réservés (ER) et à l'atlas des prescriptions graphiques.

Erreur matérielle : emplacements réservés absents de la liste

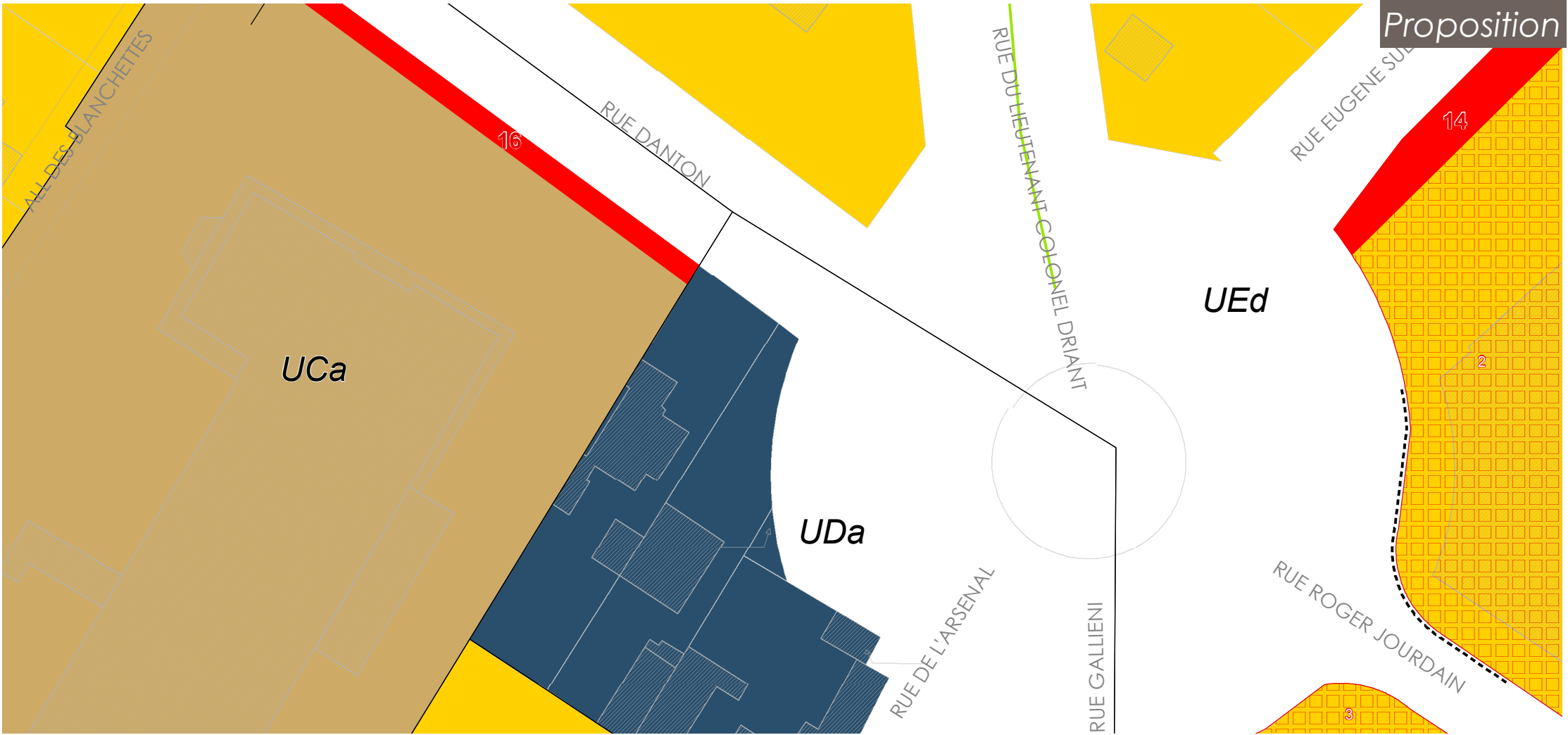
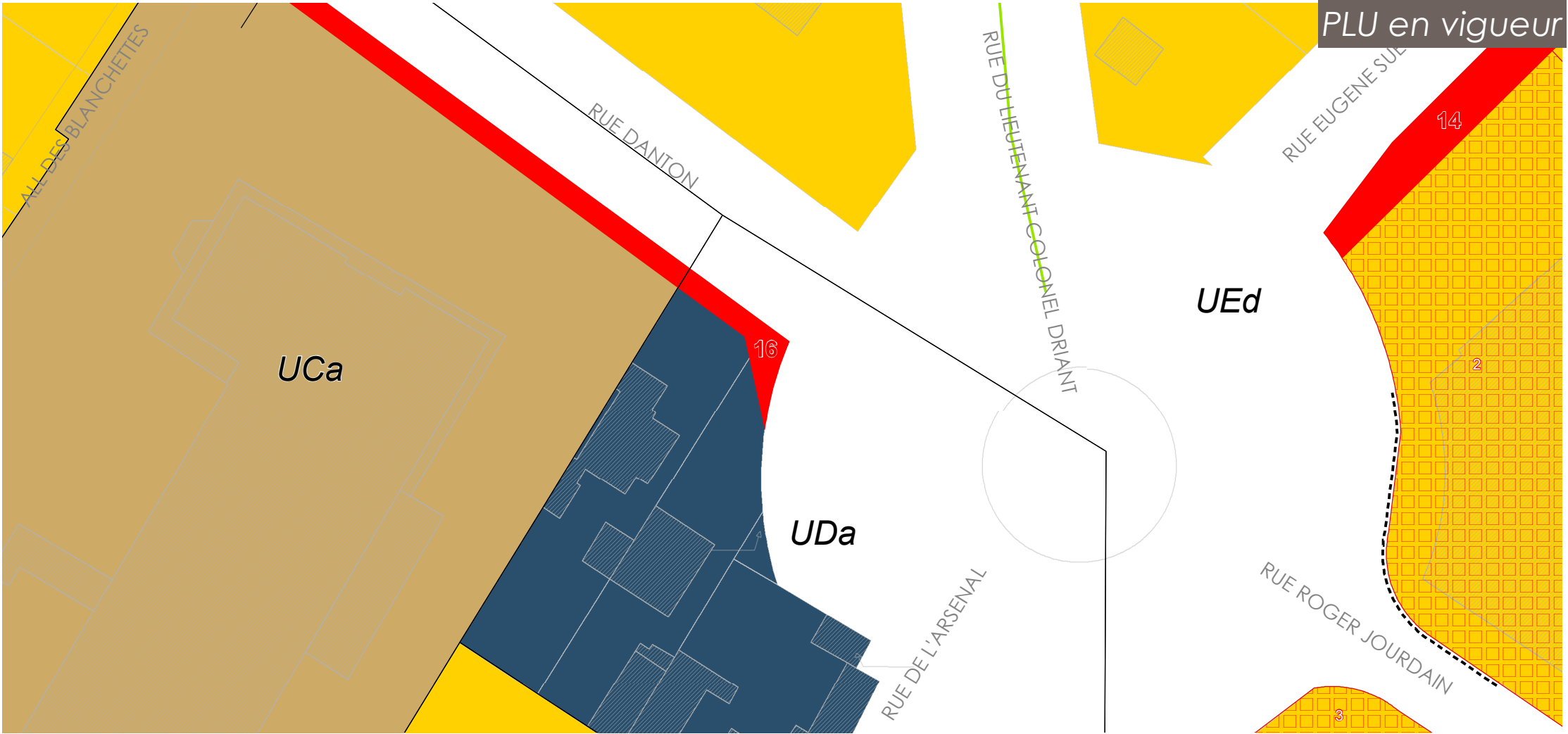
N° ER	DESTINATION DE LA RESERVE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
20	Élargissement du carrefour rues Adrien Cramail - Avenue de la République.	Commune	38m ²
31	Élargissement à 12 mètres de la Rue de Verdun.	Commune	39m ²

Mise à jour des surfaces suite à la suppression partielle des emplacements réservés

N° ER	DESTINATION DE LA RESERVE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
16	Élargissement à 14 mètres de la Danton.	Commune	1 575m² 1 538m ²
195	Création d'un mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive	Commune	55 460m² 29 950m ²

Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER VOIRIE N°16



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP

Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER VOIRIE N°60

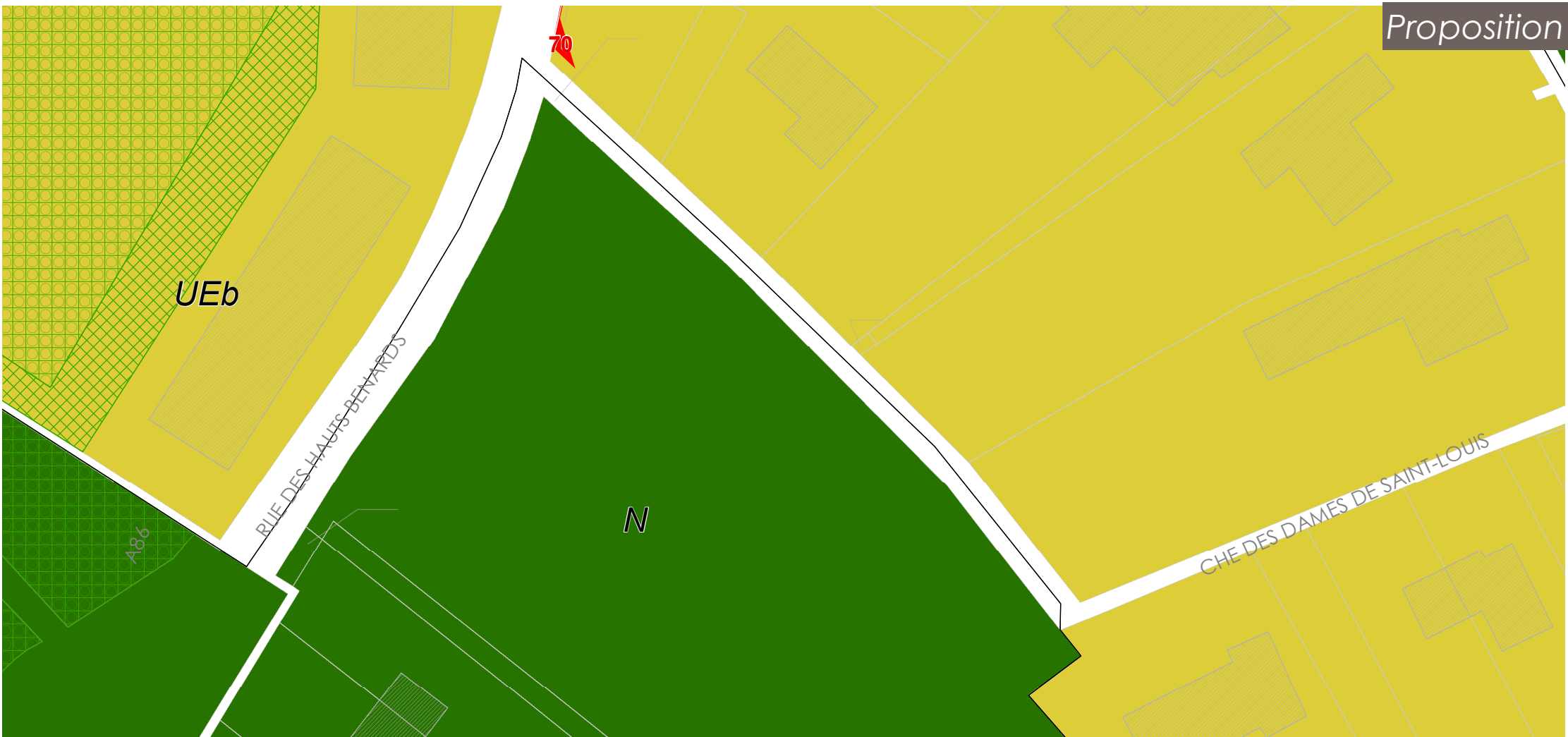
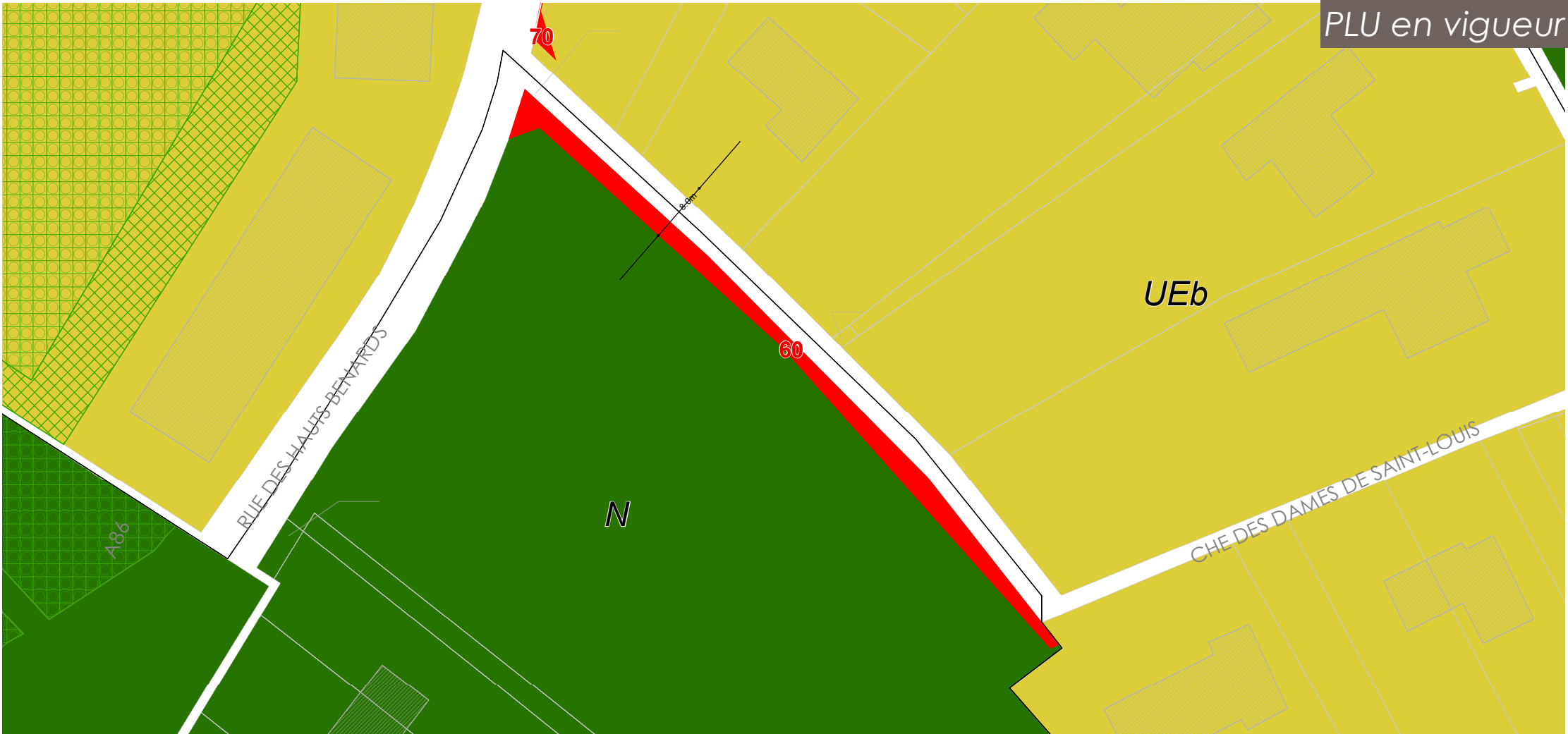


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER ÉQUIPEMENT N°121



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER ÉQUIPEMENT N°148

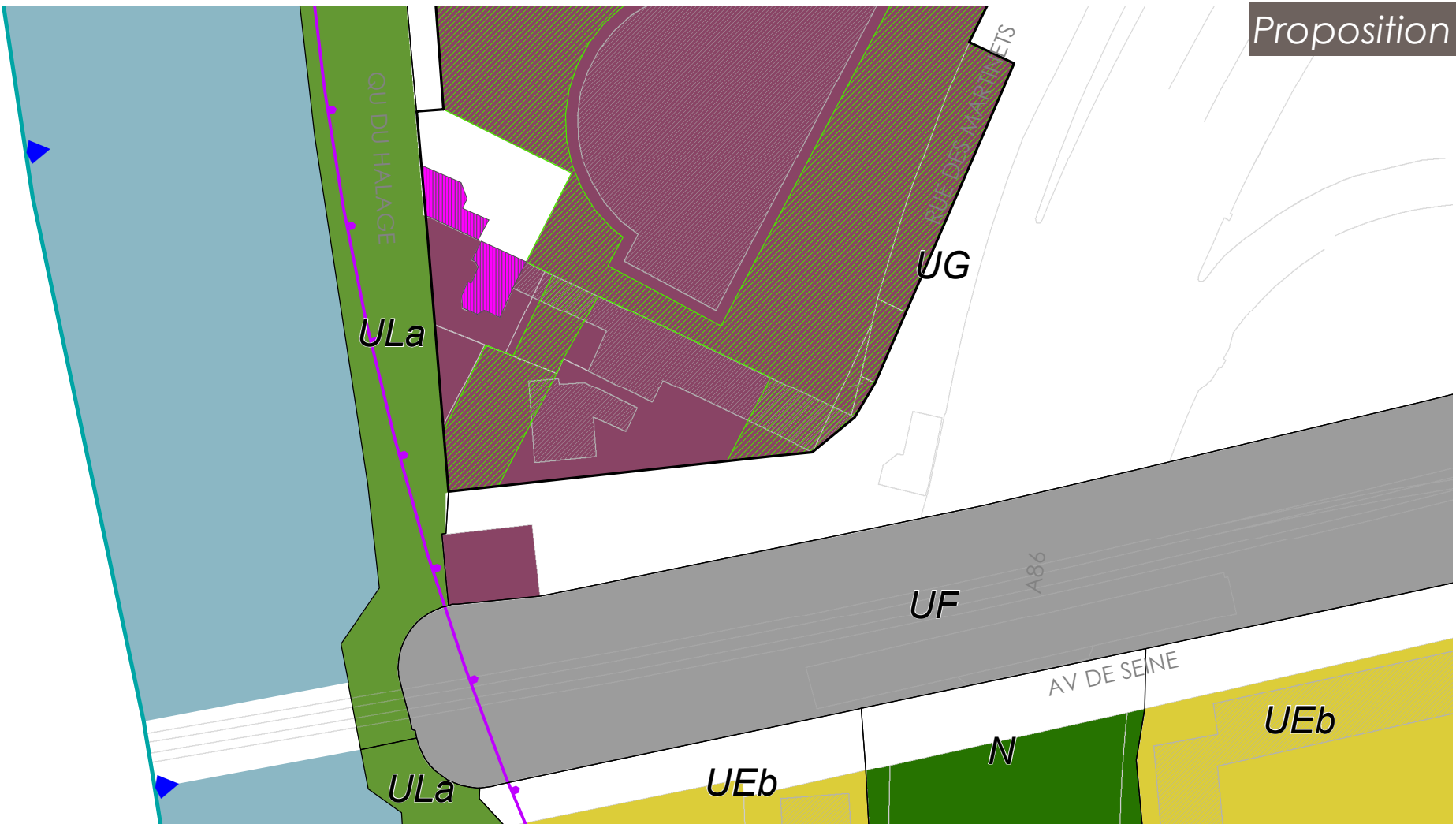
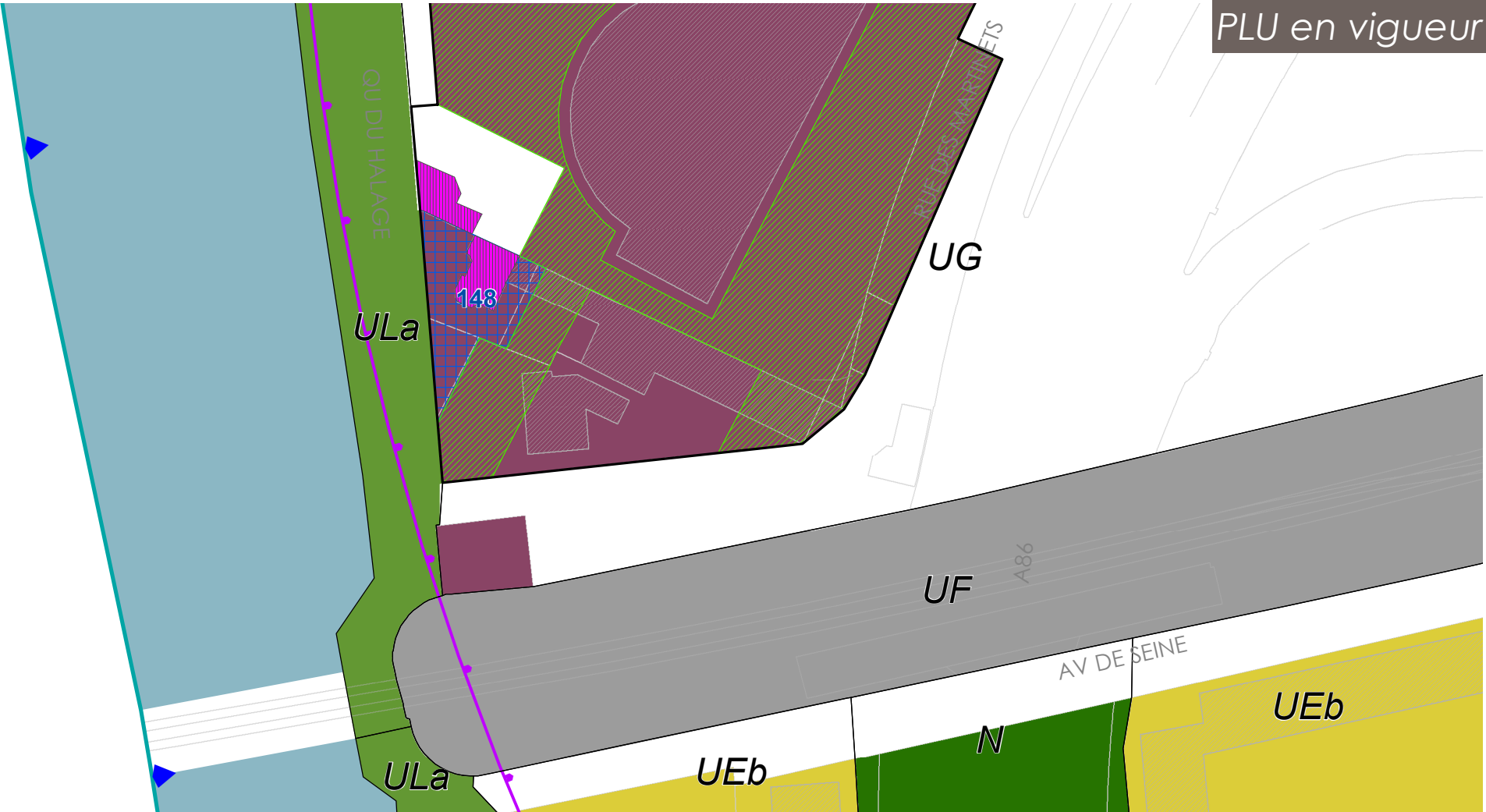


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER ÉQUIPEMENT N°187

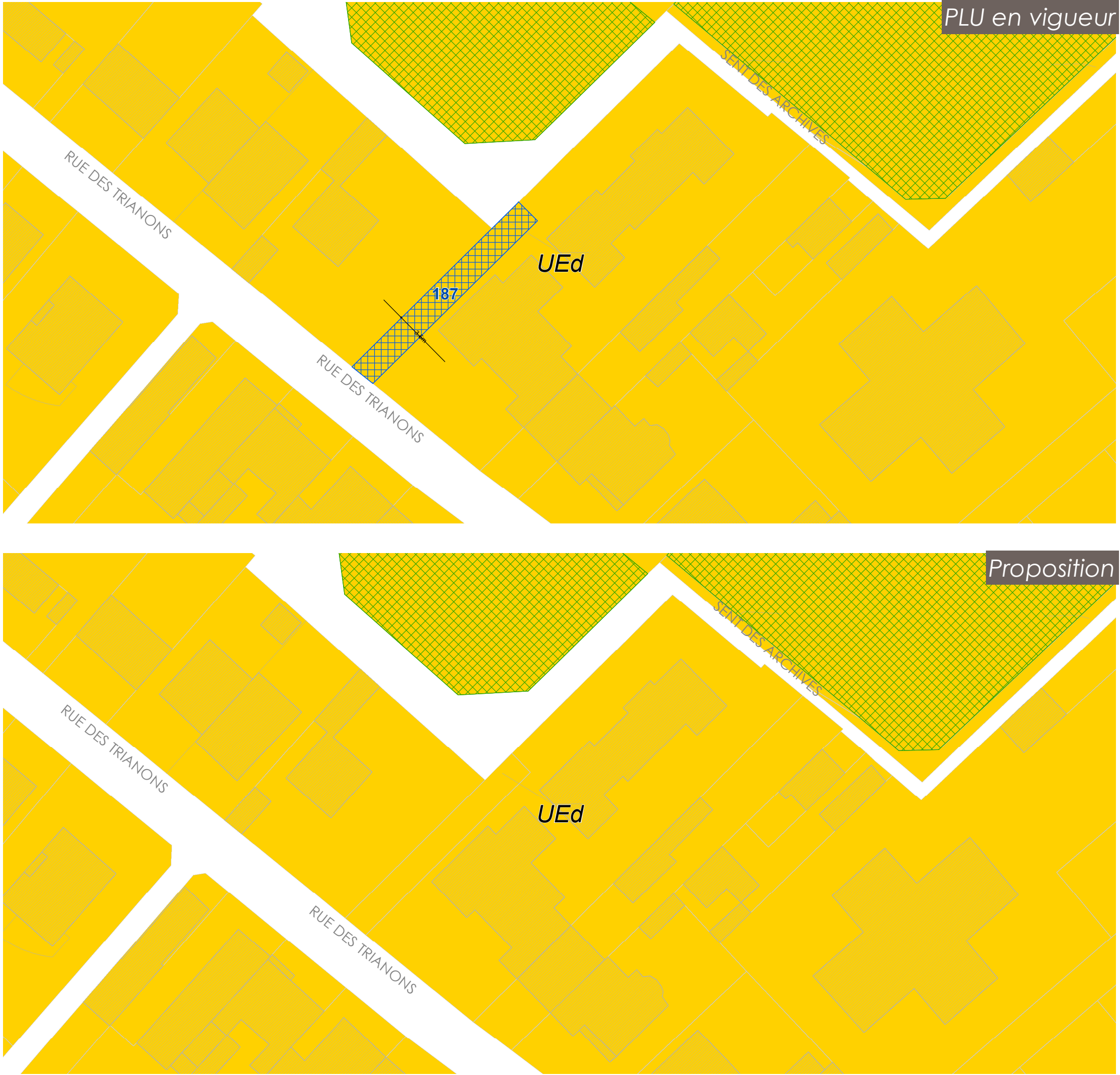


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER ÉQUIPEMENT N°195

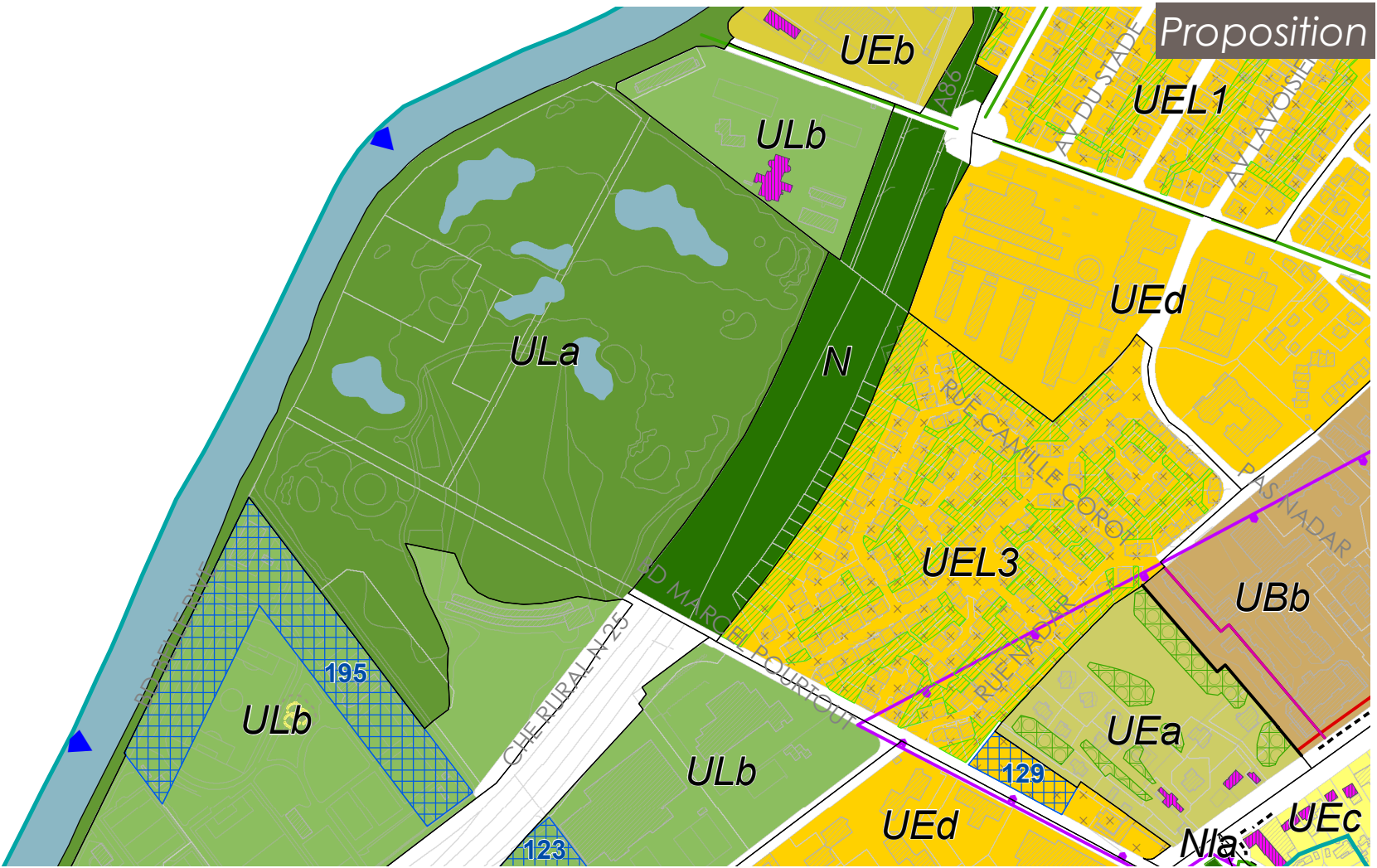
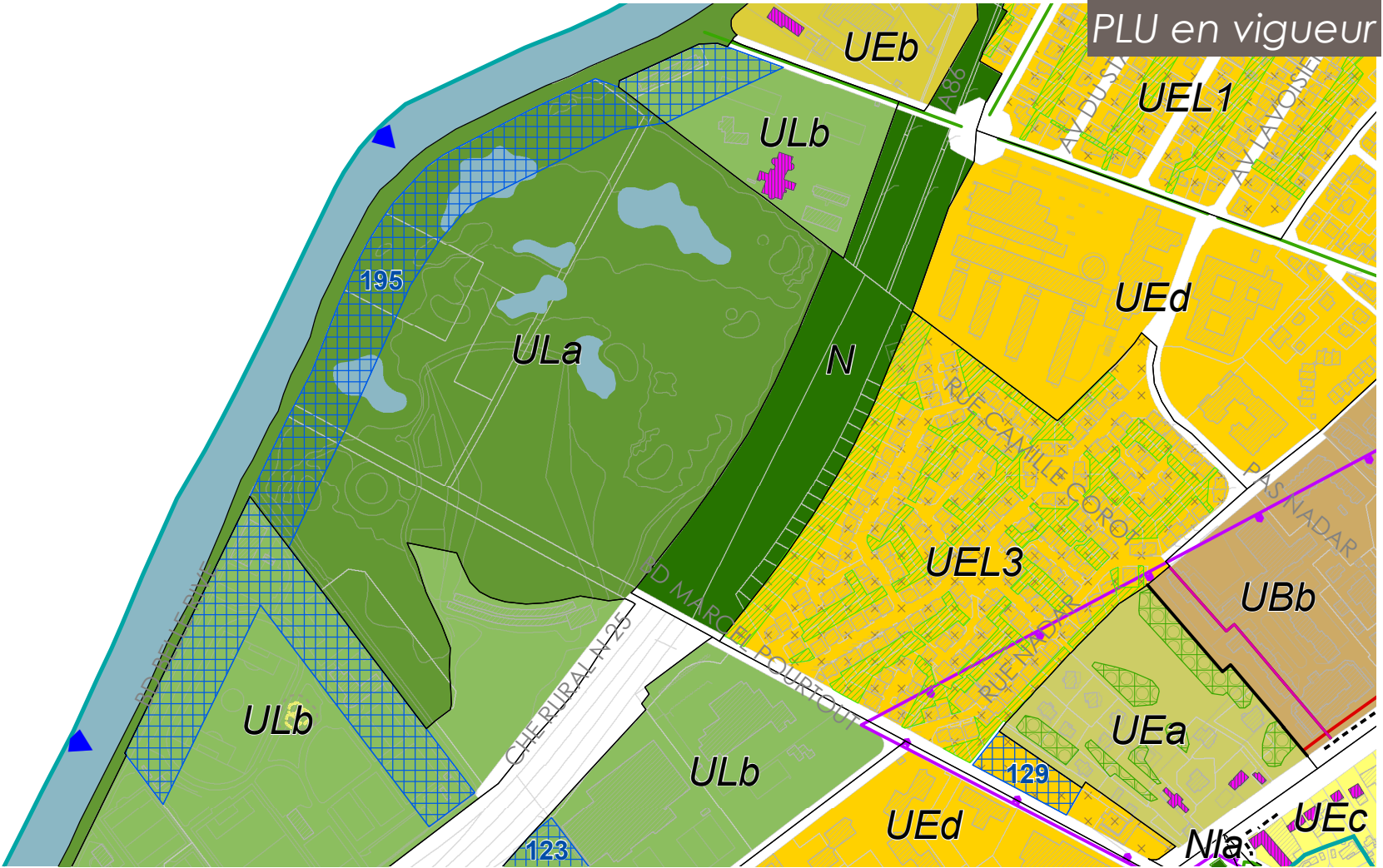


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER VOIRIE N°202

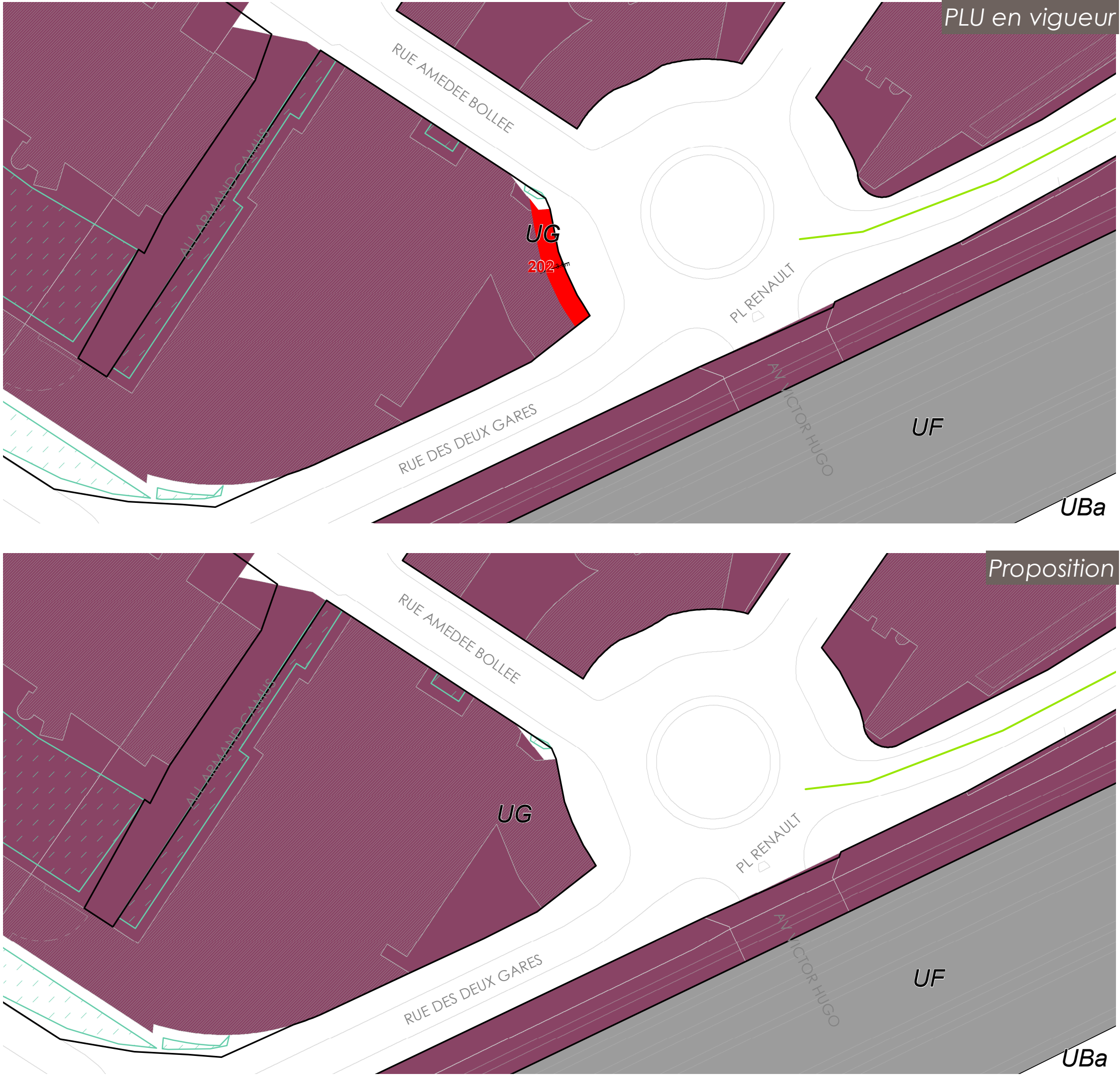


Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP



Proposition de suppression
des emplacements réservés
de voirie ou d'équipements

ER VOIRIE N°216



Direction de l'Urbanisme & Aménagement

FERX - Avril 2019



Cadastre 2018 DGFIP

