

# **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9**

PLU de la ville de Rueil-Malmaison

**Notice explicative de la procédure**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard





# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
1. Introduction.....	5
1.1 Historique du plan local d'urbanisme .....	6
1.2 Une procédure qui s'inscrit dans la mise en œuvre du PADD .....	9
1.3 Le cadre législatif de la procédure et son déroulé.....	10
1.4 L'évaluation environnementale de la procédure .....	11
2. Evolutions envisagées du patrimoine à protéger .....	13
2.1. Correction d'une erreur matérielle : 2, avenue de la Jonchère, BT102 .....	14
2.2. Correction d'une erreur matérielle : 1, rue de Gênes, 18, boulevard Richelieu .....	15
2.3. Correction d'une erreur matérielle : ARD 2075 et 2076 .....	17
2.4. Correction d'une erreur matérielle : 6, rue du Lac, AZ229 .....	18
2.5. Ajout de deux nouveaux arbres à protéger .....	19
3. Evolutions envisagées du règlement écrit du PLU .....	21
3.1. Évolutions des règles relatives aux annexes .....	22
3.2. Évolutions des règles relatives aux dispositifs de captage solaire et aux toitures .....	25
3.3. Évolutions des règles relatives aux clôtures .....	27
3.4. Évolutions des règles relatives à la hauteur des constructions .....	30
3.5. Évolutions des règles relatives à la végétalisation.....	32
3.6. Évolutions des règles relatives aux accès et aux voies.....	34
3.7. Évolutions des règles relatives aux devantures commerciales .....	37
3.8. Évolutions des règles relatives à l'emprise au sol des constructions et extensions.....	41

3.9. Évolutions des règles relatives aux Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) .....	42
3.10. Évolutions des règles relatives au stationnement .....	45
3.11. Évolutions des règles relatives aux ouvrages techniques .....	52
3.12. Évolutions des règles relatives aux sites de protection de l'activité économique .....	53
3.13. Évolutions des règles relatives aux vues .....	54
3.14. Autres évolutions du règlement écrit : correction d'erreurs matérielles .....	56
<b>4. Modification de deux secteurs de plan-masse .....</b>	<b>58</b>
4.1. Modification du secteur Neuve Noblet (USP 14) .....	59
4.2. Secteur Place Jean Jaurès (USP 13) .....	61
<b>5. Suppression des secteurs d'attente .....</b>	<b>63</b>
<b>6. Modification des périmètres de bonne desserte en transports en commun</b>	<b>70</b>
<b>7. Actualisation du rapport de présentation .....</b>	<b>73</b>
7.1 Les espaces naturels sensibles .....	74

# 1. INTRODUCTION

---

Commune de 78 265 habitants (source : INSEE 2020), 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.

La ville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2011. Celui-ci a connu plusieurs procédures d'évolution, dans un objectif premier de mise en œuvre des orientations de son Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD).

La présente procédure d'évolution du PLU est une procédure de modification simplifiée qui a pour objectif de proposer des évolutions des pièces réglementaires du PLU (règlement écrit, secteurs de plans-masse).

Membre de l'Établissement Public Territorial (EPT) n°4 Paris Ouest La Défense depuis le 1<sup>er</sup> 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, RD913) et de son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) garantissant 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 à vocation à développer, contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur le territoire de la Commune. Ce rééquilibrage s'opérera notamment avec l'arrivée de la ligne 15 Ouest (Pont de Sèvres - Saint-Denis Pleyel) et de sa gare Rueil-Suresnes- Mont-Valérien ainsi qu'avec le prolongement du tramway 1 (Petit-Colombes à Château de Malmaison).

Par ailleurs, Rueil-Malmaison se distingue 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).

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 métropolitains 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 traduisent cette double ambition.

## 1.1 HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite réaliser la ville afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a ainsi fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 29 mars 2012 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 décembre 2012 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> juin 2015 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2015 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2015 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire de Paris Ouest La Défense le 30 juin 2016 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 29 juin 2017 ;
- Une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 20 décembre 2017 ;

- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 18 décembre 2018 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 25 juin 2019 ;
- Une procédure de mise à jour et une procédure de mise en compatibilité approuvées par délibération du Conseil de Territoire et par arrêté préfectoral le 8 octobre 2020 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 13 décembre 2021 ;
- Une procédure de mise à jour et une procédure de mise en compatibilité approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 15 mars 2022 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 27 juin 2023.
- Une procédure de mise à jour effectuée par arrêté du 14 février 2023.

Ces différentes procédures d'évolution du PLU permettent de garantir la pérennité de ce document et

sa conformité au regard des évolutions tant législatives que réglementaires.

## 1.2 UNE PROCEDURE QUI S'INSCRIT DANS LA MISE EN ŒUVRE DU 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 Durables (PADD) de la ville 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.

Ces principes fondamentaux restent d'actualité et guident tous les projets d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison, porté par le Territoire Paris Ouest La Défense.

À l'occasion de la présente procédure, il est ainsi envisagé :

- De procéder à des modifications mineures des pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) afin de corriger des erreurs matérielles (fautes, mots manquants ...) et de préciser la lecture de certaines règles.
- De procéder à des ajustements de deux secteurs de plan-masse, afin de permettre la réalisation de projets dans la ville ;
- De supprimer les secteurs d'attente, qui ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme ;
- De faire évoluer la protection du patrimoine local en identifiant un nouvel arbre remarquable, un nouvel élément de bâti à

protéger et en corrigeant des erreurs matérielles.

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

- Le rapport de présentation et ses annexes ;
- Le plan de zonage
- Le règlement écrit et ses annexes

La procédure ayant également pour objectif de renforcer la compatibilité du PLU avec les documents qui s'imposent à lui, de corriger des erreurs matérielles et de rendre possible des projets ; aucune des modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n'a pour objet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysagers 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 six années à compter depuis sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

## 1.3 LE CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE ET SON DEROULE

La législation en vigueur offre la possibilité aux collectivités de faire évoluer leur document de planification par l'intermédiaire de diverses procédures.

La présente procédure d'évolution du PLU de Rueil-Malmaison est une modification simplifiée. Le champ d'application de cette procédure recouvre toutes les situations autres que celles mentionnées à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle n'as pas pour conséquence :

- De diminuer les possibilités de construction ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De même, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsque l'évolution envisagée du PLU a pour but de rectifier des erreurs matérielles.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du Président

de l'EPT Paris Ouest La Défense qui établit le projet de modification simplifiée.

Après avoir saisi l'Autorité environnementale compétente (Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France), le Président de l'EPT notifie le projet de modification simplifiée aux Personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes publiques associées 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 du dossier sont précisées par l'organe délibérant de l'EPT Paris Ouest La Défense et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le Président de l'EPT en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'EPT 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 du PLU 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.

## 1.4 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

Bien que la présente procédure de modification simplifiée ne soit pas soumise au régime d'évaluation environnementale, la ville a souhaité engager cette démarche afin d'enrichir le PLU d'informations nouvelles, d'associer les habitants à sa modification et d'évaluer l'impact de la procédure sur l'environnement.

Depuis 2015, le PLU comprend déjà des indicateurs de suivi permettant de mesurer l'avancement de sa mise en œuvre au regard des enjeux environnementaux et des besoins de la population. La dernière procédure d'évolution du PLU (procédure de modification simplifiée n°8) a également fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis de compléter et d'actualiser les données comprises dans le document.

La réalisation d'une évaluation environnementale de la présente procédure impose l'accomplissement d'une

démarche de concertation préalable à la modification simplifiée. En effet, les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation préalable a été respecté. Le public est informé des modalités et de la durée de la concertation préalable au moins quinze jours avant le début par voie dématérialisée et par voie d'affichage en mairie. Selon l'importance et la nature du projet, il est également affiché par voie de publication locale. D'une durée de 17 jours, la concertation préalable associe le public à l'élaboration du plan. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU ;
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Le dossier de concertation préalable comprend notamment :

- Les objectifs et caractéristiques principales du plan ;
- La mention du territoire susceptible d'être affecté par sa mise en œuvre ;
- Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;

- Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.

**La procédure de concertation préalable a eu lieu du 14 juin 2024 au 30 juin 2024.**

Le conseil de territoire tirera le bilan de cette concertation par délibération et le bilan sera rendu public .

## **2. EVOLUTIONS ENVISAGEES DU PATRIMOINE A PROTEGER**

---

La présente procédure de modification simplifiée vise à faire évoluer certaines prescriptions portant sur la protection du patrimoine local. Ces modifications concernent principalement la correction d'erreurs matérielles (coquilles, adresses) mais il s'agit également de protéger un nouvel arbre remarquable ainsi qu'un nouvel élément de patrimoine bâti.

## 2.1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : 2, AVENUE DE LA JONCHERE, BT102

Le bâtiment identifié à la page 112 de l'annexe du règlement écrit (pièce n° 5.2 du dossier de PLU) sous l'intitulé de « Maison bourgeoise » et situé au 2, avenue de la Jonchère sur la parcelle référencée BT102 est une erreur matérielle. En effet, la photo présentée ne correspond pas à la fiche, ni à la construction réellement située à cette adresse (2, Chemin de la Jonchère). De même ; la construction située au 2, Chemin de la Jonchère ne présente pas d'intérêt patrimonial nécessitant une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est donc nécessaire de supprimer cette fiche dans l'annexe du règlement écrit. Le bâtiment n'étant par ailleurs pas identifié au plan de zonage du PLU comme une construction à protéger, celui-ci n'est pas modifié.

### MAISON BOURGEOISE

CATÉGORIE A

Référence cadastrale : BT 102

#### Eclectisme - XIXème

2, avenue de la Jonchère  
Quartier Jonchère – Malmaison –  
Saint Cucufa

#### Description générale:

Maison R+1+C, façades en enduit avec des éléments de décoration en briques rouges et un oculus en maçonnerie, chaînage d'angle en pierre et toit débordant.



#### Éléments à conserver:

\* Pour sa volumétrie

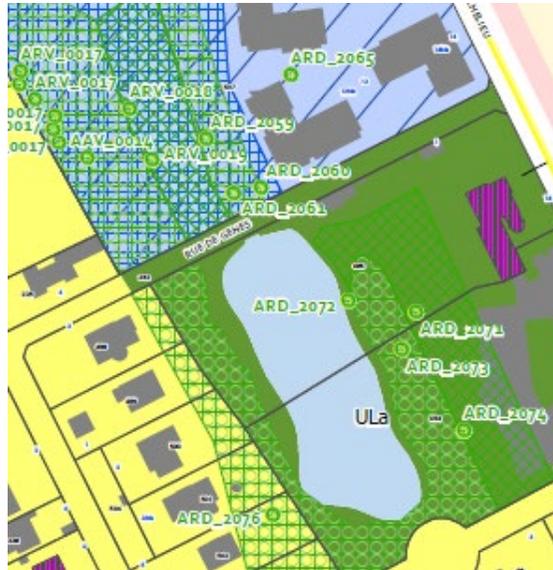
*Fiche existante dans l'annexe du règlement écrit du PLU comportant la liste des bâtiments protégés. La photo présentée ne correspond pas à la construction située au 2, avenue de la Jonchère, tandis que la construction située au 2, Chemin de la Jonchère ne nécessite pas une protection patrimoniale spécifique.*

## 2.2. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : 1, RUE DE GENES, 18, BOULEVARD RICHELIEU

Cette modification vise également à rectifier une erreur matérielle. La construction située au croisement entre la rue de Gènes et le Boulevard Richelieu appartenant à l'ensemble de la Clinique du Lac et des Oblates de l'Eucharistie fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en raison de ses caractéristiques patrimoniales.

Bien que la construction soit déjà identifiée sur le plan de zonage comme étant à protéger, elle ne fait pas l'objet d'une fiche descriptive dans l'annexe du règlement écrit permettant de motiver cette protection et d'explicitier les caractéristiques patrimoniales à préserver.

Plusieurs éléments remarquables du paysage ont également été identifiés dans le parc attenant à l'ensemble. Ceux-ci font déjà l'objet d'un dispositif de protection adéquat.



*A gauche, extrait du Plan de zonage en vigueur du PLU. La construction matérialisée en violet correspond à un élément protégé par le PLU en raison de ses caractéristiques patrimoniales. A droite, photo aérienne de la construction située au croisement de la rue de Gènes et du Boulevard de Richelieu (source : Google Earth). Cette construction appartient à l'ensemble de la Clinique du Lac et des Oblates de l'Eucharistie.*

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification
Toutes zones	Annexe au règlement écrit, pièce 5.2 du dossier de PLU « Emplacements réservés, éléments remarquables du patrimoine ».	Fiche descriptive des éléments remarquables du patrimoine inexistante	<p><u>Fiche à insérer à la lettre « G » des fiches descriptives des éléments remarquables du patrimoine :</u></p> <p>« Maison Bourgeoise            Catégorie A            Référence cadastrale AZ496            Néo-Classicisme XIXe siècle            Croisement Rue de Gênes (N°1), Boulevard Richelieu (N°18).            Quartier Richelieu - Châtaigneraie            Description générale :            Maison en R+1+C sur RDC surélevé, en pierre de taille et brique rouge, toit en ardoise brisé et en pavillon.            Bâtiment annexe à R+1+C et toiture à la Mansart.            Têtes ornant les linteaux, lucarnes pendantes à fronton triangulaire, dite à ailerons, balcons sur consoles, garde-corps et portail en fer forgé.            Éléments à conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la volumétrie de son bâtiment principal</li> <li>- Pour ses modénatures et ses éléments en fer forgé</li> <li>- Pour ses matériaux</li> <li>- Pour son pavillon de gardien et son mur d'enceinte.</li> </ul>

## 2.3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : ARD 2075 ET 2076

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle dans l'annexe au règlement écrit (5.2 emplacements réservés, éléments remarquables du patrimoine), à la page 9.

Dans la partie dédiée aux éléments remarquables du paysages, il s'agit de corriger l'adresse des arbres remarquables identifiés avec les numéros ARD\_2075 et ARD\_2076.

En effet, l'arbre remarquable nommé ARD\_2075 est situé sur le terrain qui fait l'angle entre la rue de Zurich et la rue Carnot (adressée au 6, rue de Zurich) tandis que l'arbre remarquable nommé ARD\_2076 est situé sur le terrain attenant au 5, rue Carnot.

Ces deux arbres sont correctement identifiés sur le plan de zonage du PLU, il convient uniquement de modifier l'adresse dans l'annexe du règlement écrit, qui n'est pas la bonne.

Avant modification						
ARD_2075	Clinique du Lac - Les Oblates de l'Eucharistie	1 rue de Gênes	AZ0494	Marronnier commun	20	
ARD_2076	Clinique du Lac - Les Oblates de l'Eucharistie	1 rue de Gênes	AZ0496	Platane commun à feuille d'érable	25	
Après modification						
ARD_2075	Clinique du Lac - Les Oblates de l'Eucharistie	<del>1 rue de Gênes</del> 6 rue de Zurich	AZ0494	Marronnier commun	20	
ARD_2076	Clinique du Lac - Les Oblates de l'Eucharistie	<del>1 rue de Gênes</del> 5 rue Carnot	AZ0496	Platane commun à feuille d'érable	25	

## 2.4. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : 6, RUE DU LAC, AZ229

Le bâtiment identifié à la page 54 de l'annexe au règlement écrit du PLU, situé au 6, rue Carnot sur la parcelle AZ229 n'est pas localisé à la bonne adresse.

Il convient de remplacer le 6, rue Carnot par : **6, rue du Lac.**

### MAISON BOURGEOISE

CATÉGORIE B

Référence cadastrale : AZ 229

**Néo classicisme – fin XIXème**

6, rue Carnot  
Quartier Richelieu - Chataigneraie

#### Description générale:

Maison bourgeoise en R+1+comble à la mansart. Le caractère remarquable du bâtiment découle de ses lucarnes à fronton ainsi que du balcon sur la console de pierre et les gardes corps en fer forgé.

#### Éléments à conserver:

- \* Pour son balcon et son garde-corps
- \* Pour ses volets persiennés
- \* Pour ses lucarnes à fronton



*Fiche existante dans l'annexe du règlement écrit du PLU comportant la liste des bâtiments protégés. L'adresse à laquelle ce bâtiment est identifié n'est pas la bonne. Il faut remplacer le 6, rue Carnot par le « 6, rue du Lac ».*

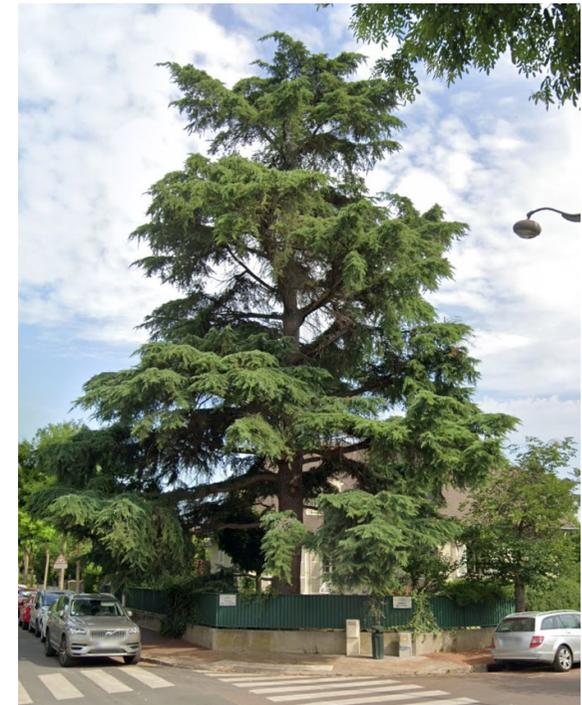
## 2.5. AJOUT DE DEUX NOUVEAUX ARBRES A PROTEGER

Cette modification vise à identifier deux nouveaux éléments de patrimoine paysager remarquable.

Il s'agit en premier lieu de protéger le cèdre situé dans la résidence du 24, rue Charcot.

Il s'agit également de protéger le cèdre situé au 23, avenue des Acacias.

En effet, les deux arbres présentent des caractéristiques paysagères et naturelles remarquables parmi lesquelles, leur taille, leur contribution au caractère paysager des espaces verts ainsi qu'au paysage urbain du quartier.



*Photo des cèdres remarquables identifiés dans le cadre de la présente procédure, à gauche le cèdre situé dans la résidence du 24, rue Charcot et à droite le cèdre situé au 16, avenue du Stade, source : Google Street View.*

Avant modification					
Liste des Arbres Remarquables établie par La Ville de Rueil-Malmaison (22)					
Identifiant	Site	Adresse	Section cadastrale	Nom Espèce	Envergure (m)
ARV_0015	Vert-Mont	Avenue Tuck-Stell	AY0004	Platane	21
ARV_0016	Vert-Mont	Avenue Tuck-Stell	AY0004	Peuplier d'Italie	10

Après modification					
Liste des Arbres Remarquables établie par La Ville de Rueil-Malmaison (22)					
Identifiant	Site	Adresse	Section cadastrale	Nom Espèce	Envergure (m)
ARV_0017	Résidence de la rue du Docteur Charcot	24, rue du Docteur Charcot	AT123	Cèdre	18
ARV_0018	Avenue du Stade	16, avenue du Stade	AT145	Cèdre	20

### **3.**

# **EVOLUTIONS ENVISAGEES DU REGLEMENT ECRIT DU PLU**

---

Cette partie présente l'ensemble des évolutions envisagées du règlement écrit du PLU dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Ces modifications sont réparties selon les thématiques règlementaires qui y sont associées. Elles concernent principalement la rectification d'erreurs matérielles, la clarification ou la précision des règles applicables, dans un objectif premier d'accessibilité des documents règlementaires du PLU.

## 3.1. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les modifications envisagées des règles relatives aux annexes ont pour objet de corriger une erreur matérielle, d'augmenter la taille maximale autorisée des annexes sur un terrain et de clarifier l'implantation des annexes dans les marges de recul et de retrait.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UE a,b,c	Article 8, paragraphe 2.3	Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*), la <b>dispotion</b> générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre <b>l'annxe</b> et les autres bâtiments..	Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*), la <b>disposition</b> générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observé entre <b>l'annexe</b> et les autres bâtiments.	Modification d'une erreur matérielle (coquille)
UE a,b,c UE d	Article 7 Paragraphe 2.2	Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de <b>25m<sup>2</sup></b> pour l'une et de 9m <sup>2</sup> pour l'autre.	Peuvent être implantés dans la marge de retrait* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de <b>30m<sup>2</sup></b> pour l'une et de 9m <sup>2</sup> pour l'autre.	Cette modification a pour objectif de favoriser le stationnement à l'intérieur des terrains en autorisant la réalisation d'annexes de plus grande taille.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UE a,b,c UE d UE I	Article 6 Paragraphe 2.3	Peuvent être implantés dans la marge de recul <sup>ement</sup> * sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant : 2.3.1- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m <sup>2</sup> pour l'une et de 9m <sup>2</sup> pour l'autre. 2.3.2- pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum (...)	Peut être implantée dans la marge de recul <sup>ement</sup> * sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant : <del>2.3.1- deux annexes* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 25m<sup>2</sup> pour l'une et de 9m<sup>2</sup> pour l'autre.</del> 2.3.2- pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum (...)  2.4- Peuvent être implantées sans tenir compte de la marge de recul <sup>ement</sup> sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant, deux annexes*, non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de 30 <del>25</del> m <sup>2</sup> pour l'une et de 9m <sup>2</sup> pour l'autre	Cette modification a pour objectif de préciser la règle existante. Deux annexes au maximum sont autorisées par terrain, l'une de 30 m <sup>2</sup> , l'autre de 9 m <sup>2</sup> . Ces annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives ou dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
Toutes zones	Définition d'annexe	Annexe : Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, un auvent, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.	Annexe : Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, <del>une chaufferie</del> , un auvent, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. <b>Les annexes de 25m<sup>2</sup> mal implantées doivent être à usage unique de stationnement.</b>	Cette modification a pour objectif d'éviter la transformation d'annexes à vocation de garage, d'appentis, de serres, d'abris de jardins en un autre usage que celui pour lequel elles ont été construites.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Définition de bâtiment principal	Bâtiment principal : bâtiment destiné principalement au séjour, au sommeil et à l'activité. Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment principal les annexes accolées ou leurs parties débordantes du volume du bâtiment principal. Deux bâtiments accolés ne forment un bâtiment principal que s'ils sont accolés entre eux directement, et de manière majoritaire.	Bâtiment principal : bâtiment destiné principalement au séjour, au sommeil et à l'activité. <del>Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment principal les annexes accolées ou leurs parties débordantes du volume du bâtiment principal.</del> Deux bâtiments accolés ne forment un bâtiment principal que s'ils sont accolés entre eux directement, <del>et de manière majoritaire.</del> et qu'il y ait une interdépendance physique entre eux.	Cette modification a pour objectif de clarifier les règles applicables aux bâtiments principaux. En effet, les annexes accolées aux bâtiments principaux seront désormais considérées comme constitutive du bâtiment principal.
Toutes zones	Article 2	Pas de mention.	<del>Les travaux et aménagements conduisant à la transformation d'une annexe* en bâtiment principal* ne pourront être autorisés que si la construction respecte les règles d'implantation fixées aux articles 6 et 7 du présent règlement écrit.</del>	Le PLU prévoit des règles différenciées entre les annexes et les bâtiments principaux. Il est donc nécessaire de subordonner la transformation des annexes en bâtiment principal au respect des règles conditionnant les constructions principales sur un terrain.

## **3.2. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX DISPOSITIFS DE CAPTAGE SOLAIRE ET AUX TOITURES**

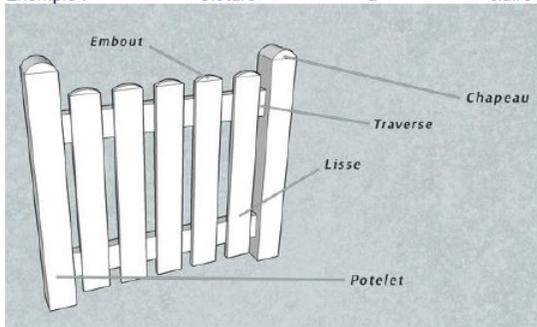
La présente modification a pour objectif d'encadrer l'installation de dispositifs de captage solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires ...) dans la zone UA du PLU.

En effet, afin de préserver l'aspect des toitures et l'intégrité architecturale et urbaine de la zone UA, il est envisagé de mieux encadrer l'installation de tels dispositifs.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UA	Article 11 Paragraphe 3 Toitures	<u>3-Toitures</u> (...) 3.7- Les lucarnes doivent présenter un volume en adéquation avec le bâtiment et la toiture.	<u>3-Toitures</u> (...) 3.7- Les lucarnes doivent présenter un volume en adéquation avec le bâtiment et la toiture. <b>3.8 L'implantation de dispositifs de captage solaire tels que des panneaux photovoltaïques est autorisée dès lors que ceux-ci ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.</b>	Cette modification a pour objectif de mieux encadrer l'installation de dispositifs de captage solaire dans la zone UA.
Toutes zones	Article 11 Paragraphe 3 Toitures	<u>3 - Toitures</u> (...) 3.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites. Les tuiles et panneaux solaire peuvent <b>néanmoins</b> présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment	<u>3 - Toitures</u> 3.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites <b>sauf en cas d'installation de panneaux solaires et si le projet se trouve en dehors d'un périmètre de 500 mètres situé autour d'un monument historique (conditions cumulatives)</b> . Les tuiles et panneaux solaire peuvent <b>néanmoins</b> présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment	Ce dispositif a pour objectif de favoriser une insertion harmonieuse des panneaux solaires dans les projets en autorisant le recours à des tuiles de couleur noire ou anthracite dès lors que le projet n'est pas situé dans un périmètre des abords d'un monument historique.
Toutes zones	Article 11 Paragraphe 3 Toitures	<u>3-Toitures</u> (...) 3.8 En cas de garde-corps de sécurité, ces derniers doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple. L'installation de garde-corps rabattable sera privilégiée	<u>3-Toitures</u> (...) <b>3.9 Les revêtements de toiture de couleur blanche ne sont autorisés que lorsque la toiture est une toiture-terrasse, que celle-ci soit accessible ou non.</b>	Cette modification vise à encadrer le recours à des revêtements de couleur blanche pour les toitures. En effet, cette modification vise à préserver l'architecture caractéristique des toitures de la ville et à limiter le recours à des styles ou architectures qui ne s'insèrent pas de façon harmonieuse dans le tissu urbain local.

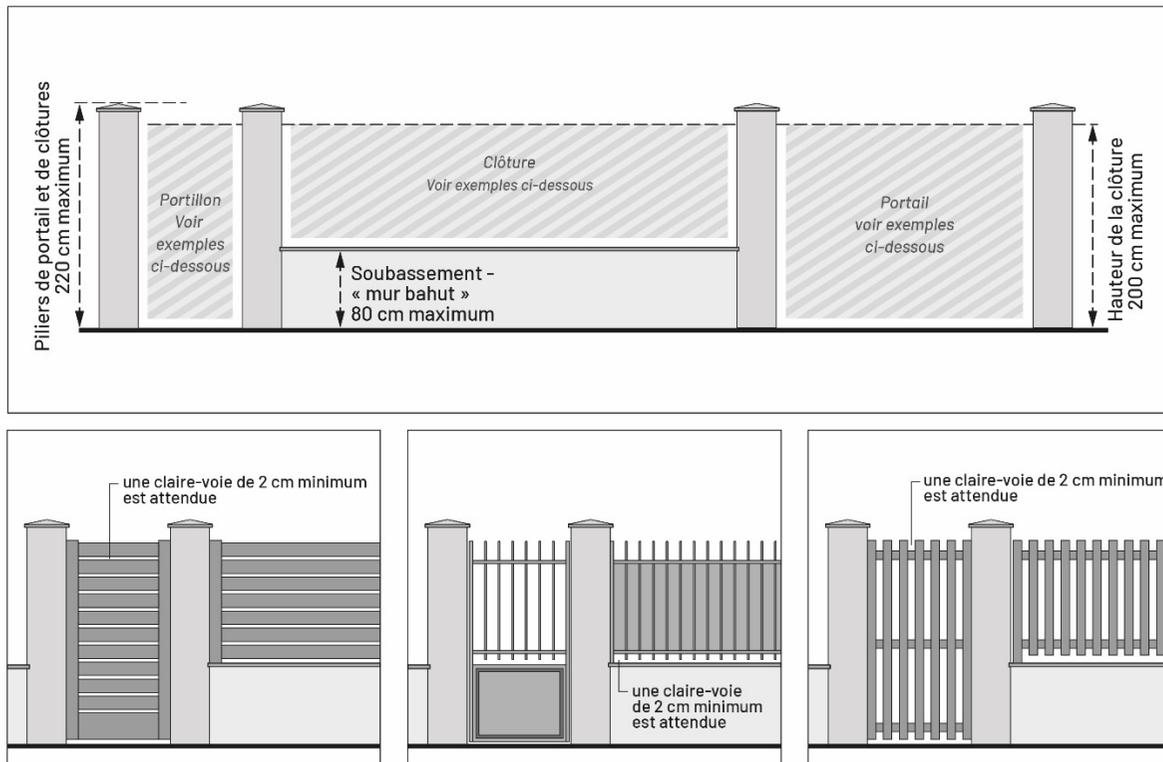
### 3.3. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

La modification a pour objet de préciser et d'homogénéiser à l'ensemble du territoire communal les règles applicables en matière de clôtures.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Glossaire du règlement écrit	<p><b>Clôture à Claire-Voie</b> Clôture à claire voie s'étend comme une clôture formée de pièces non-jointes. Un espace (horizontal ou vertical) de 2 cm minimum entre chaque élément de la clôture devra être respecté.</p> <p>Exemple : Clôture à claire voie</p> 	<p>Clôture à claire-voie : clôture à claire voie s'entend comme une clôture formée de pièces non-jointes. Un espace (horizontal ou vertical) de 2 cm minimum entre chaque élément de la clôture devra être respecté.</p> <p>Un nouveau schéma des clôtures à claire-voie est également introduit (voir ci-après)</p>	<p>Cette modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle dans la définition de clôture à claire-voie et de remplacer le schéma présenté en exemple. En effet, le schéma présenté n'est adapté ni au contexte architectural, urbain et paysager de la ville, ni aux règles formulées par ailleurs dans le règlement écrit en matière de clôtures.</p> <p>Le nouveau schéma proposé prend en compte la définition ainsi que le contexte de la ville.</p>

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UEI	Article 11 Paragraphe 5.1	5.1.1 Clôture sur rue : (...) 5.1.3 Clôture implantées sur un terrain en pente	5.1.2- Clôtures implantées en limites séparatives de propriété* : - La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété* ne peut être supérieure à 2,00m par rapport au terrain le plus haut sur lequel elle est édifiée. - Des passages pour la faune seront aménagés dans les clôtures des jardins.	Cette modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit. Le paragraphe 5.1 de l'article 11 du règlement de la zone UEI ne comprend pas de règles applicables aux clôtures situées en limites séparatives de propriété. Il s'agit donc d'ajouter un paragraphe 5.2 avec des règles portant sur ce cas particulier. En effet, dans cette zone, les dispositions relatives à la règle de hauteur pour les clôtures situées en limites séparatives était absente du règlement.
UD	Article 11 Paragraphe 5.1	Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être: - Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...) soit constituée d'une haie -Et/ou d'un mur bahut de 0.50 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'une haie, ou d'un dispositif majoritairement ajouré.	Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées : - Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...) soit <del>constituée</del> d'une haie - Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, et d'un dispositif majoritairement ajouré ou doublé d'une haie végétale	Cette modification a pour but de clarifier, de préciser et d'harmoniser la règle applicables aux clôtures au sein de la zone UD.

**Nouvelle proposition de schéma pour la définition de « clôture à claire-voie ».**

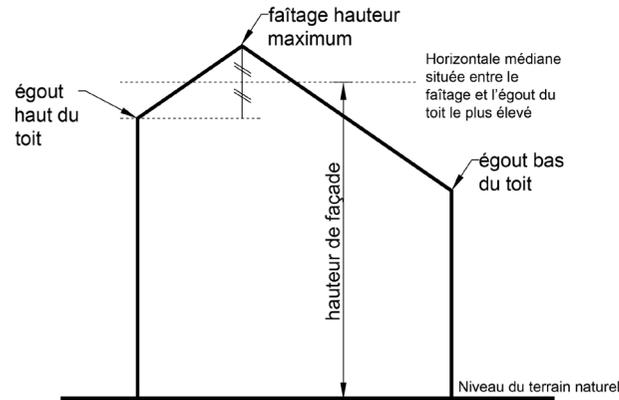


### **3.4. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La modification proposée ci-dessous vise à préciser la définition de « Hauteur » comprise dans le glossaire du règlement écrit.

Il s'agit également de corriger une erreur matérielle, de clarifier la lecture de la règle, en particulier en ce qui concerne les garde-corps et d'ajouter un schéma pour faciliter la lecture de la règle.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Définition de « Hauteur »	Distance entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout du toit, le faîtage ou l'acrotère selon les prescriptions du plan local d'urbanisme. Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de façade est mesurée jusqu'à une horizontale médiane située entre le faîtage et l'égout du toit le plus élevé.	Distance entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout du toit, le faîtage ou l'acrotère selon les prescriptions du plan local d'urbanisme. Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de façade est mesurée jusqu'à une horizontale médiane située entre le faîtage <b>et</b> l'égout du toit le plus élevé. <b>A l'exception des garde-corps de sécurité, les garde-corps comptent dans le calcul de la hauteur de façade</b>	La présente modification a pour objet de corriger une erreur matérielle (coquille), de clarifier la lecture de la règle par l'ajout d'un schéma explicatif et de préciser la lecture de la règle concernant les garde-corps.



### 3.5. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES A LA VEGETALISATION

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Glossaire	Ajout de la définition de « force »	Force (d'un arbre*) : la circonférence du tronc est mesurée à 1 m du sol. Le résultat appelé "force" est donné : -par intervalles de 2 cm de la force 6/10 à la force 18/20 -par intervalles de 5 cm de la force 20/25 à la force 45/50 -par intervalles de 10 cm à partir de la force 50/60	Cette modification vise à faciliter la lecture du règlement écrit en précisant les notions de "force" et de "cépée" dans le glossaire annexé au règlement écrit.
Toutes zones	Glossaire	Ajout de la définition de « cépée »	Cépée (d'un arbre) : arbre comportant plusieurs troncs, ou ensemble de tiges ou de troncs partant d'une seule souche d'arbre.	Cette modification vise à faciliter la lecture du règlement écrit en précisant les notions de "force" et de "cépée" dans le glossaire annexé au règlement écrit.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification						
Toutes zones	Article 13 Paragraphe 1.9	<p><b>1.9</b> - Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup></li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type et nombres d'arbres</th> <th>Force* de plantation l'arbre minimum</th> <th>Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 arbre de petit développement*</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul> </td> <td>2 mètres</td> </tr> </tbody> </table>	Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives	1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres	Tiges en 14/16 cm (circonférence du tronc à 1 mètre de hauteur par rapport au collet)	Cette modification vise à préciser la lecture de la règle applicable pour la végétalisation des terrains compris entre 50 et 100m <sup>2</sup> .
Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives								
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres								
Toutes zones	Article 13 Paragraphe 1.9	<p><b>1.9</b> - Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup></li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type et nombres d'arbres</th> <th>Force* de plantation l'arbre minimum</th> <th>Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 arbre de petit développement*</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul> </td> <td>2 mètres</td> </tr> </tbody> </table>	Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives	1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres	1 arbre de petit développement ou arbuste	Cette modification vise à préciser la lecture de la règle applicable pour la végétalisation des terrains compris entre 50 et 100m <sup>2</sup> .
Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives								
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres								

### **3.6. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX ACCES ET AUX VOIES**

Les modifications ci-dessous ont pour objectif de préciser les règles applicables en matière de desserte des terrains par des accès et voies.

Il s'agit également de faire évoluer les règles applicables à la marge, afin de tenir compte de certains besoins spécifiques, tels que les équipements publics par exemple ou de l'évolution des pratiques des habitants du territoire.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 3 A la suite du Paragraphe 3		<b>4 - Disposition particulière</b> Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*	Cette modification doit permettre de faciliter l'accessibilité des équipements publics et d'intérêt collectif. En effet, ce type d'équipements nécessite ponctuellement de permettre un accès à des véhicule de grand gabarit, qui nécessite des largeurs d'accès supérieurs à ce qui est préconisé pour les autres destinations.
Zone UE a- b-c	Article 3 Paragraphe 3.3	Chaque accès est limité à une largeur comprise entre <b>3m minium et 4m maximum</b>	Chaque accès est limité à une largeur comprise <b>entre 2,5m minimum et 4m maximum</b>	Cette modification a à la fois pour objectif de corriger une erreur matérielle (coquille dans le texte) et d'assouplir les règles concernant les accès aux terrains dans la zone UE a,b,c
Zone UE a- b-c Zone UE d Zone UE I	Article 3 Paragraphe 3.1	1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (...) Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de <b>largeur</b> minimum. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.	1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (...) Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de <b>largeur</b> minimum. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.	Cette modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle dans le document. (coquille).
Zone UE a- b-c	Article 3 Paragraphe 3.1	Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largeur minimum, Lorsque les voies se terminent en impasse, celle-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour,	Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largeur minimum, Lorsque les voies se terminent en impasse, celle-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour, <b>ou 3m avec les zones de refuges</b>	Cette modification a pour but d'obtenir des aménagements de voies nouvelles moins routiers et plus végétalisés.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UE a-b-c	Article 7 Paragraphe 1.2	Un minimum de 4mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voies (ou de chacune des voies) <b>existante à la date d'approbation du PLU * de la voie (ou de chacune des voies) desservant la propriété.</b>	Un minimum de 4mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies) <b>desservant la propriété existante à la date d'approbation du PLU *</b> (ou de chacune des voies).	Cette modification a pour objectif de préciser la lecture de la règle portant sur le recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.

### **3.7. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX DEVANTURES COMMERCIALES**

Les modifications ci-dessous ont pour but de préciser, à l'échelle de la ville, les règles applicables pour l'aménagement des devantures commerciales.

L'objectif est de favoriser la création ou la réhabilitation de devantures commerciales qui s'insèrent de façon harmonieuse dans leur environnement architectural et urbain et contribuent à l'attractivité et au dynamisme commercial de la ville.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 11 4.2 Façades commerciales 4.1.5 Façades commerciales	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4.2.4- Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale doit porter sur la totalité de la façade. Il nécessite donc l'élaboration d'un projet d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale du bâti et de son environnement.</p>	<p>Pour l'aménagement des façades commerciales, on pourra se référer au « cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des devantures commerciales » annexé au PLU (pièce n° 5.1).</p> <p>4.2.1- <u>Généralités</u> 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. La devanture commerciale doit constituer le socle de l'immeuble. Les devantures doivent s'inscrire dans l'architecture des façades des immeubles existants et s'intégrer au paysage urbain existant et à son environnement. Les devantures doivent respecter le bâti existant, les trames verticales, horizontales, les étages supérieurs, le parcellaire existant et les modénatures du rez-de-chaussée. Les devantures commerciales ne dépassent pas le rez-de-chaussée de la construction. Le projet de devanture doit tenir compte de l'immeuble dans son ensemble (matériaux, style, époque de construction, proportions, couleurs ...).</p> <p>4.2.2 <u>Vitrines</u> Les vitrines seront en applique* ou en feuillure* (« entre-tableaux »).</p>	<p>La modification proposée ci-contre s'ajoute aux dispositions préexistantes dans le PLU en matière d'aménagement des devantures commerciales. Ces compléments doivent permettre d'obtenir des projets qui s'insèrent mieux dans l'environnement architectural et urbain de la ville.</p>

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 11 4.2 Façades commerciales 4.1.5 Façades commerciales		<p>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. <b>La devanture en feuillure* est une devanture vitrée dans un châssis posé dans l'épaisseur du mur.</b></p> <p><b>La devanture en applique* se présente en avant de la façade. Elle est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Cette saillie est limitée à 15 cm. Un soubassement minéral de quelques centimètres est conseillé pour mieux protéger et entretenir la devanture. Les devantures en applique* existantes seront conservées, réhabilités et repeints sauf impossibilité technique à démontrer.</b></p> <p><b>Le traitement des surfaces commerciales s'effectuera dans la plus grande sobriété : la devanture, les menuiseries et le bandeau présenteront une seule tonalité en rapport avec l'enseigne. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites. La finition sera mate ou satinée. Les revêtements des façades commerciales brillants sont à proscrire.</b></p> <p><b>Pour les commerces situés à un angle de rue, les deux façades doivent être en harmonie et en continuité dans l'utilisation des revêtements et des couleurs.</b></p> <p><b>La devanture commerciale doit être entretenue régulièrement et être maintenue en bon état.</b></p> <p><b><u>Stores</u></b></p> <p><b>Les stores seront de couleur unie et installés dans l'embrasure de la vitrine. Sauf impossibilité technique à démontrer, le store banne sera placé sous l'enseigne pour ne pas la masquer .</b></p> <p><b>La saillie sur le domaine public ainsi que la partie la plus basse du store doivent respecter le règlement de voirie ou recevoir l'accord du gestionnaire de la voie.</b></p> <p><b><u>Vitrages</u></b></p> <p><b>Les vitrages sécurisés (verres feuilletés de sécurité) seront privilégiés aux autres systèmes de sécurité. A défaut, les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement. Le choix du système de protection doit maintenir une transparence visuelle à l'intérieur du local.</b></p>	

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 11 4.2 Façades commerciales 4.1.5 Façades commerciales		<p>4.2.3- <u>Systemes d'éclairage</u> 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.</p> <p>Les systèmes d'éclairage seront intégrés à la devanture (corniche) ou le plus discrets possible (rampes lumineuses fines et discrètes, appliques sur les trumeaux). Les projecteurs, spots extérieurs rapportés en batterie, néons, leds apparents (point par point) sont interdits.</p> <p>La saillie du système d'éclairage ne devra pas excéder 15 cm. L'éclairage des vitrines et des enseignes ne doit pas être prédominant par rapport à l'éclairage public.</p> <p>Le recours à plusieurs procédés lumineux différents n'est pas autorisé. Pour une meilleure intégration, l'intensité de l'éclairage sera limitée. La lumière sera chaude, de couleur « blanc cassé », légèrement teinte ou dorée.</p> <p>4.2.4- Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale doit porter sur la totalité de la façade. Il nécessite donc l'élaboration d'un projet d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale du bâti et de son environnement.</p>	
Toutes zones	Glossaire du règlement écrit		<p><u>Devanture en feuillure :</u> La devanture en feuillure est une devanture vitrée dans un châssis posé dans l'épaisseur du mur.</p> <p><u>Devanture en applique :</u> La devanture en applique se présente en avant de la façade. Elle est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Cette saillie est limitée à 15 cm.</p>	<p>Cette modification vise à ajouter deux nouvelles définitions au glossaire du règlement écrit du PLU.</p> <p>Ces deux définitions permettront de clarifier les règles applicables pour l'aménagement des devantures commerciales.</p>

### 3.8. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UEd	Article 9 Paragraphe 1	<p>1- Disposition générale Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60 cm ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% de la superficie du terrain</li> <li>- L'emprise au sol maximum par bâtiment est limitée à <b>175 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<p>1- Disposition générale Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60 cm ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% de la superficie du terrain</li> <li>- L'emprise au sol maximum par bâtiment est limitée à <b>200 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<p>Dans la zone UEd, cette modification a pour objet d'autoriser une emprise au sol plus importante des bâtiments. L'emprise au sol totale, calculée à partir de la superficie du terrain, n'est cependant pas modifiée.</p> <p>Cette modification a pour objectif d'offrir une constructibilité plus importante au sein de cette zone tout en en maintenant les caractéristiques principales. Cette modification permettra ainsi aux pétitionnaires dont l'emprise au sol totale est inférieure à 35% de la superficie du terrain d'implanter des constructions jusqu'à 200m<sup>2</sup>.</p>
UE a-b-c-d	Article 2 Paragraphe 2.8	<p>En cas d'extension de bâtiments à destination bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce existants à la date d'approbation de la révision du présent P.L.U., une surface de plancher supplémentaire égale à 30% de celle existante à cette même date est permise dans la limite de 250m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.</p>	<p>En cas d'extension de bâtiments à destination de bureaux*, d'hôtel, d'artisanat* ou de commerce existants à la date d'approbation de la révision du présent P.L.U., une surface de plancher supplémentaire égale à 30% de celle existante.</p>	<p>Cette modification a pour objectif de favoriser la mixité fonctionnelle en zone pavillonnaire en autorisant une extension proportionnelle à la surface de l'existant des locaux d'activités et sans imposer de limiter de surface. Cette règle doit permettre à des artisans, commerces etc.. De pérenniser leur activité. La ville souhaite en effet endiguer le départ des TPE PME présentes dans le tissu pavillonnaire et ainsi préserver ce segment de son tissu économique.</p>

### **3.9. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX ISOLATIONS THERMIQUES PAR L'EXTERIEUR (ITE)**

Ces deux modifications visent à mieux encadrer les projets qui comportent des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ou des modifications de constructions ayant fait l'objet d'une ITE.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 6 Paragraphe « Surélévation et extension »	<u>Surélévation et extension :</u> A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension (...) La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus	<u>Surélévation et extension :</u> A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension (...) La même disposition est applicable en cas de démolition- reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus <b>En cas de surélévation d'un bâtiment ayant fait l'objet d'une ITE, la surélévation doit se faire dans le prolongement du nu de la façade.</b>	Cette modification vise à s'assurer que les surélévations postérieures à une ITE s'intègre de façon harmonieuse à la construction d'un point de vue architectural.
Toutes zones	Article 7 Paragraphe « Surélévation et extension »	<u>Surélévation et extension :</u> A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU(le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension (...) La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m <sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.	<u>Surélévation et extension :</u> A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU(le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension (...) La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m <sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus. <b>En cas de surélévation d'un bâtiment ayant fait l'objet d'une ITE, la surélévation doit se faire dans le prolongement du nu de la façade.</b>	Cette modification vise à s'assurer que les surélévations postérieures à une ITE s'intègre de façon harmonieuse à la construction d'un point de vue architectural.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 6	<p>Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.</li> <li>- Les marquises* et les auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),</li> <li>- Les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée</li> <li>- Les corniches*,</li> <li>- Les débords de toit</li> <li>- Les sous-sols à usage de stationnement.</li> </ul>	<p>Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus <b>ou en surplomb sur l'espace public à partir de 2,5m de haut et dans une limite de 0,30m d'épaisseur (autorisation à demander au gestionnaire de voirie);</b></li> <li>- Les marquises* et les auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),</li> <li>- Les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée</li> <li>- Les corniches*,</li> <li>- Les débords de toit</li> <li>- Les sous-sols à usage de stationnement.</li> </ul>	<p>La présente modification a pour objectif de faciliter la réalisation d'Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) dans la ville, y compris en saillie du domaine public en encadrant les modalités de réalisation et en rappelant l'obligation pour les pétitionnaires d'en faire la demande au gestionnaire de voirie.</p>

## 3.10. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

La présente procédure d'évolution du PLU comprend plusieurs modifications normes applicables en matière de stationnement.

Il s'agit principalement de renforcer la compatibilité du PLU avec le PCAET en diminuant les normes de stationnement en vigueur sur le territoire communal tout en tenant compte des besoins et des pratiques des habitants et usagers. Cette procédure est également l'occasion d'actualiser les références à la législation en vigueur pour ce qui relève du stationnement des vélos dans les opérations de construction ainsi que la recharge des véhicules électriques.

Il s'agit par ailleurs de clarifier les règles applicables mais aussi de faciliter la lecture du règlement pour les pétitionnaires ou encore de corriger des erreurs existantes dans le document.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UA, UB, UC, UD, UE abc, UEd, UEI, UF, UG, UL (la modification ne s'applique pas aux secteur USP)	Article 12 Paragraphe 1.3 Section 1.3.1 Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination :	Normes de stationnement des constructions à destination d'habitation : - 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20m <sup>2</sup> ; - 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure à 30m <sup>2</sup> ; - 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m <sup>2</sup> et inférieure à 65 m <sup>2</sup> - 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65 m <sup>2</sup> et inférieure à 200m <sup>2</sup> ; - 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m <sup>2</sup> .	Normes de stationnement des constructions à destination d'habitation : <del>0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20m<sup>2</sup> ;</del> - 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure à 30m <sup>2</sup> ; - 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m <sup>2</sup> et inférieure à 65 m <sup>2</sup> - 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65 m <sup>2</sup> et inférieure à 200m <sup>2</sup> ; - <del>3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup>.</del>	Cette modification a pour objectif de tenir compte des pratiques et des besoins des habitants de la ville ainsi que de renforcer la compatibilité du PLU au PDUIF.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UA, UB, UC, UD, UE abc, UEd, UEI, UF, UG, UL (la modification ne s'applique pas aux secteur USP)	Article 12 Paragraphe 1.3 Section 1.3.2 Dispositions particulières	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.	b) normes de stationnement applicables aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme Dans le périmètre de bonne desserte en transport en commun indiqué sur le document graphique, il n'est pas imposé de normes de stationnement.  Hors du périmètre de bonne desserte en transports en commun indiqué sur le document graphique, il est imposé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30m<sup>2</sup></li> <li>- 1 place minimum par logement dont la SDP est supérieur à 30 m<sup>2</sup></li> </ul>	Cette modification a pour objectif de tenir compte des pratiques et des besoins des habitants de la ville ainsi que de renforcer la compatibilité du PLU au PDUIF et la conformité du document aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 1.4 Surface de stationnement vélos et poussettes	<p>a) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).</p> <p>b) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111- 14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation* doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>c) En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.</p> <p>d) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).</p>	<p>a) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).</p> <p>b) Pour les normes de stationnement <del>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du</del>, on se referra aux dispositions en vigueur du code de la construction et de l'habitation*. <b>En outre, cet espace</b> doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% <b>des places</b> et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>c) En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.</p> <p><del>d) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).</del></p>	<p>Le paragraphe d) est supprimé car il est redondant avec le paragraphe a).</p> <p>Le paragraphe b est actualisé afin de préciser qu'il est nécessaire de se référer aux dispositions du code de la construction et de l'habitation en vigueur. Des dispositions alternatives sont maintenues en cas d'impossibilité de respecter les dispositions prévues par le PLU.</p>

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification												
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 1.5 Dispositions diverses	1.5.8- Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur.	1.5.8- Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus conformément <del>à la réglementation en vigueur aux normes prévues par le code de la construction et de l'habitation en vigueur.</del>	Il convient de préciser que les normes pour l'équipement en recharge électrique des places de stationnement peuvent être trouvées dans le code de la construction et de l'habitation afin de faciliter l'information des pétitionnaires quant aux normes applicables en matière de stationnement.												
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 1 Dispositions générales	<p><b>1.1 - Dimensions des places :</b></p> <p><b>1.1.1 Disposition générale :</b> Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Places</th> <th>Boxes/Auvents</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Longueur</td> <td>5,00 m (places doubles: 9,50m)</td> <td>5,50 m</td> </tr> <tr> <td>Largeur</td> <td>2,30 m</td> <td>3,00 m</td> </tr> <tr> <td>Dégagement</td> <td>5,00 m.</td> <td>6,00 m</td> </tr> </tbody> </table>		Places	Boxes/Auvents	Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m	Largeur	2,30 m	3,00 m	Dégagement	5,00 m.	6,00 m	<b>La longueur des places de stationnement passe de 5 mètres à 4.80 mètres.</b>	Cette modification a pour but de limiter la place allouée au stationnement dans les opérations en diminuant les attentes en matière de longueur des places.
	Places	Boxes/Auvents														
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m														
Largeur	2,30 m	3,00 m														
Dégagement	5,00 m.	6,00 m														

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 2	<p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 - en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.</p> <p>2.2- en cas d'extension et/ou surélévation :</p> <p>si celle-ci est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales» ne sont pas applicables, si celle-ci est supérieure à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.</p> <p>2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.</p>	<p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 - en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.</p> <p>2.2- en cas d'extension et/ou surélévation :</p> <p>si celle-ci est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales» ne sont pas applicables, si celle-ci est supérieure à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.</p> <p>2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.</p> <p>2.4- Pour tout projet entraînant la création d'un logement ou plus, les places préexistantes seront obligatoirement conservées.</p>	<p>Cette modification a pour objectif d'imposer aux porteurs de projets qui souhaitent créer un logement de conserver les places de stationnement préexistantes. En effet, la création de logements supplémentaires sur les terrains se fait souvent au détriment des places de stationnement, notamment par la transformation des garages en habitation.</p>

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 1.3.1	<b>1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination:</b> (...) d'hôtel : 1 minimum place pour 2 chambres	<b>1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination:</b> (...) <b>D'hôtel : 1 place au minimum pour 2 unités d'hébergement</b>	Cette modification vise d'une part à corriger une erreur matérielle (syntaxe) et d'autre part à règlemente le stationnement pour toutes les constructions assimilables à la destination d'hôtel mais qui ne disposent pas de chambres comme des unités d'hébergement. En effet, le développement de certains types de résidences, tels que le coliving, nécessite d'adapter les normes de stationnement afin de tenir compte des besoins.
Toutes zones	Glossaire du règlement écrit	Il n'existe pas de définition dans le glossaire pour les places de stationnement commandées (également appelées places doubles)	Places de stationnement commandées (places doubles) : il s'agit de deux places de stationnement dont une n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.	Cette ajout de la définition de places de stationnement commandées vise à clarifier la règle applicable pour les pétitionnaires.
Toutes zones	Article 12 Paragraphe 1.4.2	1.4 Dispositions diverses 1.4.2 - Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.	1.4.2 - Les places de stationnement commandées (places doubles)* sont interdites. <b>Toutefois, les places de stationnement commandées (places doubles)* sont autorisées pour les constructions à destination de logement dès lors que chaque logement dispose d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible depuis la voie de desserte (c'est-à-dire sans passer sur un autre emplacement de stationnement).</b>	Il s'agit également ici de préciser la règle applicable pour les pétitionnaires en matière de stationnement. En effet, il est nécessaire de préciser que les logements peuvent disposer de places de stationnement commandées (places doubles) dès lors qu'au moins un des deux emplacements (ou plus) de stationnement est accessible directement, c'est-à-dire sans passer par un autre emplacement de stationnement.

### 3.11. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

La modification des règles relatives aux ouvrages techniques visent à encadrer leur insertion architecturale dans les projets.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Zones UA, UB, UC, UE a-b-c-d, UEI, UF, UL, USP	Article 11 Paragraphe 6	6-Divers (...)	6-Divers (...) <b>6-4 Insertion des ouvrages techniques</b> Tous les ouvrages techniques (cheminées, pompes à chaleur, climatiseur etc...) nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer le bâtiment (volume, façade, architecture ...) et son environnement.	Cette modification a pour objectif d'assurer un traitement architectural et paysager de tous les ouvrages techniques, de telle sorte à ne pas dénaturer la construction sur laquelle l'ouvrage est implanté.

### 3.12. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX SITES DE PROTECTION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Cette modification a pour objet de préciser la règle applicable dans les sites de protection de l'activité économique repérés aux documents graphiques, afin d'éviter les changements de destination ne contribuant pas à l'attractivité et au dynamisme économique de ces secteurs.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Zone UB UC UE a-b-c-d UEI	Article 2 Paragraphe 10	10- Sur les sites de protection de l'activité économique repérés au document graphique, la transformation de surfaces de bureaux*, d'artisanat* ou d'industrie* en logement est interdite.	10- Sur les sites de protection de l'activité économique repérés au document graphique, la transformation de surfaces de bureaux*, d'artisanat*, <b>de commerce*</b> ou d'industrie* en logement est interdite.	Ce dispositif a pour objectif d'empêcher la transformation de commerces situés dans les sites de protection de l'activité économique en logement. Après analyse, une faille réglementaire a été décelé : en effet, selon le PLU en vigueur, si on transforme un bien en commerce, on peut le transformer en logement postérieurement. Il s'agit donc ici de conforter une prescription existante afin de préserver les sites dédiés à l'activité économique dans la ville.

### 3.13. ÉVOLUTIONS DES REGLES RELATIVES AUX VUES

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Zone UE I	Article 7, paragraphe 1.4.2	Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée la distance comptée horizontalement* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m.	Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée, la distance comptée horizontalement* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m.	Cette modification (ajout d'une virgule) a pour objectif de clarifier la règle applicable en la reformulant.
Zone UE a-b-c-d	Article 7, paragraphe 3.6	3. Dispositions diverses 3.6- Sur les façades existantes mal implantées, la création d'ouverture, autres que des jours de souffrance, est interdite	3. Dispositions diverses 3.6- Sur les façades existantes mal implantées, la création d'ouverture, autres que des jours de souffrance, est interdite. <b>Toutefois, l'agrandissement des baies existantes est autorisé sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la baie se situe à 1.90 m minimum des limites séparatives ;</li> <li>- Que la baie se trouve face à une façade aveugle ;</li> <li>- Que l'agrandissement de cette baie soit mesuré (maximum 15% de sa surface).</li> </ul>	Dans les secteurs a, b,c et d de la zone UE, cette modification a pour objectif de faciliter la transformation de pavillons anciens dont l'implantation ne respecte pas les règles en vigueur du PLU. Il s'agit en particulier d'autoriser l'agrandissement des baies tout en l'encadrant.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
Zone UE d	Article 7, paragraphe 3.4	<p>3.4- Tout point d'une terrasse, d'une toiture terrasse accessible ou d'un escalier doit être situé à une distance minimale de 3m de la limite séparative.</p> <p>La réalisation d'une terrasse, d'une toiture terrasse accessible ou d'un escalier, ne respectant pas la règle d'implantation évoquées ci-dessus peut être autorisée sous réserve de respecter cumulativement les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il soit réalisé dans le prolongement des murs existants.</li> <li>- qu'il comporte un pare-vue, en accord avec l'architecture du bâtiment principal, d'une hauteur minimale de 1.90m <b>avec un prolongement en retour de 0.60m.</b></li> <li>- qu'il n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.</li> <li>- qu'il s'insère de manière harmonieuse dans le tissu environnant.</li> </ul>	<p>3.4- Tout point d'une terrasse, d'une toiture terrasse accessible ou d'un escalier doit être situé à une distance minimale de 3m de la limite séparative.</p> <p>La réalisation d'une terrasse, d'une toiture terrasse accessible ou d'un escalier, ne respectant pas la règle d'implantation évoquées ci-dessus peut être autorisée sous réserve de respecter cumulativement les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il soit réalisé dans le prolongement des murs existants.</li> <li>- qu'il comporte un pare-vue, en accord avec l'architecture du bâtiment principal, d'une hauteur minimale de 1.90m <b>avec un prolongement en retour de 0,60 m si la terrasse, la toiture-terrasse accessible ou l'escalier est situé à moins de 1,90 m d'une limite séparative.</b></li> <li>- qu'il n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.</li> <li>- qu'il s'insère de manière harmonieuse dans le tissu environnant.</li> </ul>	<p>Cette modification vise à préciser les conditions dans lesquelles les pétitionnaires doivent ajouter un retour de 60 cm sur le pare-vue dans le cas où une terrasse, une toiture-terrasse ou un escalier est situé à moins de 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>La règle précisée permet de restreindre les conditions dans lesquelles les pétitionnaires doivent réaliser le retour, s'appuyant sur les retraits exigés par le Code Civil en matière de vue directe.</p>

### **3.14. AUTRES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT : CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES**

Les évolutions envisagées dans cette partie de la notice ont pour objet de corriger des erreurs matérielles. Il s'agit de coquilles qui ont été relevées dans le règlement écrit (erreur de mise en forme, faute d'orthographe, de syntaxe ...) qu'il s'agit de corriger dans le cadre de la présente procédure de modification.

Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justification
UEI	Article 7, Paragraphe 1.4.1	1.4.1- Dispositions relatives à l’implantation sur limite séparative : Les constructions sont autorisées sur une limite séparative, si : - la façade* sur limite ne comporte pas d’ouverture autre que des jours de souffrance*, les autres façades* devant être conformes aux dispositions du paragraphe 2.4.2 - le rampant* de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous : [...]	1.4.1- Dispositions relatives à l’implantation sur limite séparative : Les constructions sont autorisées sur une limite séparative, si : - la façade* sur limite ne comporte pas d’ouverture autre que des jours de souffrance*, les autres façades* devant être conformes aux dispositions du paragraphe 1.4.2 - le rampant* de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous : [...]	Cette modification a pour objet de corriger une erreur matérielle (coquille).
UEI	Article 7, Paragraphe 2.10	La réalisation d’une terrasse, d’une toiture terrasse accessible ou d’un escalier, ne respectant pas la règle d’implantation <b>évoquées</b> ci-dessus peut être autorisée sous réserve de respecter cumulativement les conditions suivantes.	La réalisation d’une terrasse, d’une toiture terrasse accessible ou d’un escalier, ne respectant pas la règle d’implantation <b>évoquée</b> ci-dessus peut être autorisée sous réserve de respecter cumulativement les conditions suivantes	Cette modification a pour objet de corriger une erreur matérielle (coquille).
UA	Article 10 Paragraphe 3.1	En cas d’isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, , la hauteur maximale autorisée du <b>faitage*</b> (apparaît barré dans le PLU) peut être augmentée de 0,30m,	En cas d’isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée du <b>faitage*</b> peut être augmentée de 0,30m,	Cette modification a pour objet de corriger une erreur matérielle (coquille).

# 4.

## **MODIFICATION DE DEUX SECTEURS DE PLAN-MASSE**

---

Les secteurs de plan-masse sont définis en application de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme. Le PLU de la ville de Rueil-Malmaison en compte 18, situés au sein de la zone USP du règlement. Les règles spécifiques à chacun de ces secteurs sont comprises dans le règlement écrit et précisées dans le document 4.3 du dossier de PLU « Plan des zones USP »/

Afin de permettre la réalisation de projets, deux secteurs de plan-masse doivent être modifiés dans le cadre de la présente procédure.

Ces secteurs sont :

- USP 13, Place Jean Jaurès
- USP 14, Place des Arts, Neuve-Noblet

## 4.1. MODIFICATION DU SECTEUR NEUVE NOBLET (USP 14)

Le secteur de plan-masse USP 14 « Place des arts-Neuve Noblet » est un îlot bordé par l’Avenue Paul Doumer, la rue Pierre Brossolette, la rue Neuve Noblet et un passage piéton permettant de relier la rue Pierre Brossolette à l’Avenue Paul Doumer.

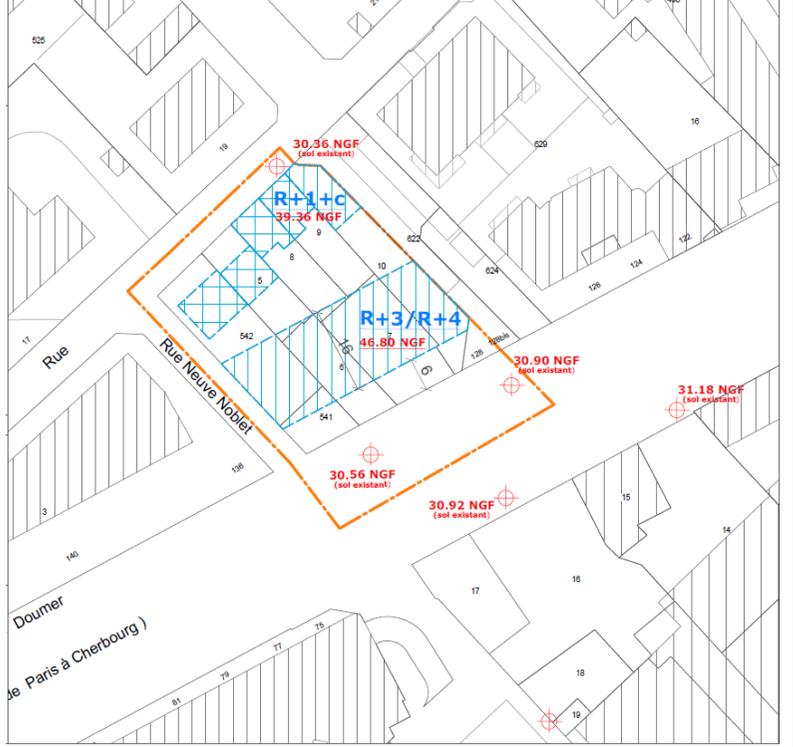
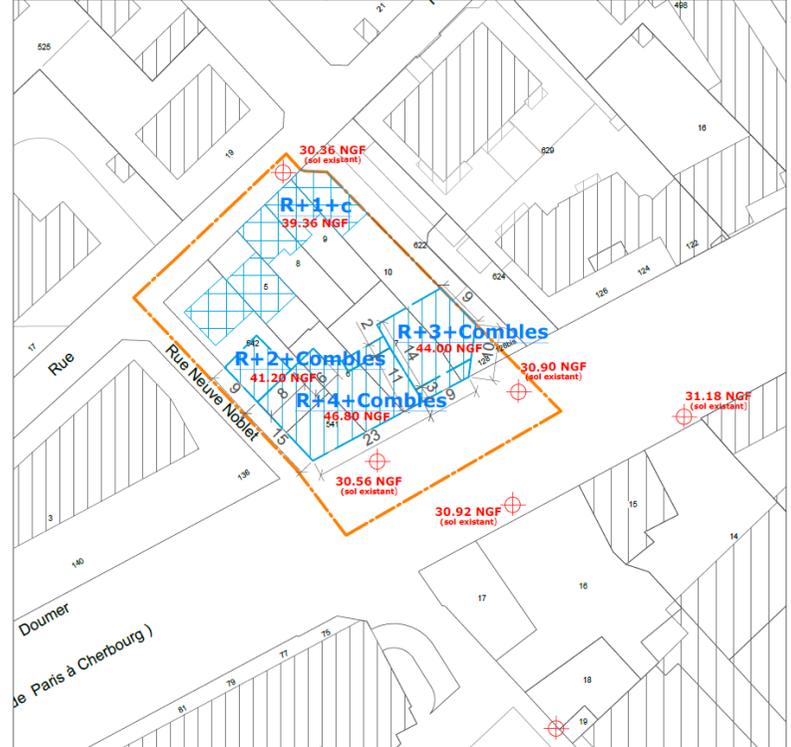
La modification de ce secteur de plan-masse concerne uniquement l’emprise constructible projetée adressée sur l’Avenue Paul Doumer. La partie nord du secteur de plan-masse n’est donc pas modifiée.

L’emprise constructible adressée sur l’Avenue Paul Doumer est modifiée et précisée. Afin de favoriser une insertion harmonieuse du projet dans son environnement, les hauteurs attendues sont précisées et déclinées afin de proposer des hauteurs progressives, permettant de conserver les vues existantes et de rythmer le paysage urbain.

De même, la modification de l’emprise constructible adressée sur l’Avenue Paul Doumer a pour objet de favoriser une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. L’implantation des constructions par rapport à la voirie et par rapport aux limites séparatives favorisera le maintien des vues et du cœur d’îlot

existant. L’implantation par rapport à l’Avenue Paul Doumer permettra, quant à elle de rythmer le paysage urbain avec un décroché de la construction faisant l’ange avec le passage piéton. La façade de cette construction sera à pan coupé, afin de constituer une entrée aérée et visible au passage reliant l’Avenue Paul Doumer à la rue Pierre Brossolette.

Finalement, la modification des prescriptions graphiques de ce secteur de plan-masse ne nécessite pas d’apporter des modifications au règlement écrit applicable au secteur.

Zones concernées	Avant modification	Après modification
USP 14 Pièce 4.3 du dossier de PLU, Plan de zones USP	 <p>Plan de zones USP avant modification. Le site est délimité par une orange en pointillés. Les zones existantes sont indiquées en rouge : 30.36 NGF (sol existant) au nord-ouest, 30.90 NGF (sol existant) à l'est, 30.56 NGF (sol existant) au sud-ouest, et 30.92 NGF (sol existant) au sud. Les zones à modifier sont indiquées en bleu : R+1+c (39.36 NGF) au nord-ouest, R+3/R+4 (16.80 NGF) au sud-ouest, et 31.18 NGF (sol existant) à l'est. Les rues sont Rue Neuve Noblet, Doumer, et Je Paris à Cherbourg.</p>	 <p>Plan de zones USP après modification. Le site est délimité par une orange en pointillés. Les zones existantes sont indiquées en rouge : 30.36 NGF (sol existant) au nord-ouest, 30.90 NGF (sol existant) à l'est, 30.56 NGF (sol existant) au sud-ouest, et 30.92 NGF (sol existant) au sud. Les zones à modifier sont indiquées en bleu : R+1+c (39.36 NGF) au nord-ouest, R+2+Combles (41.20 NGF) au sud-ouest, R+3+Combles (44.00 NGF) au sud-est, et R+4+Combles (16.80 NGF) au sud-ouest. Les rues sont Rue Neuve Noblet, Doumer, et Je Paris à Cherbourg.</p>

## 4.2. SECTEUR PLACE JEAN JAURES (USP 13)

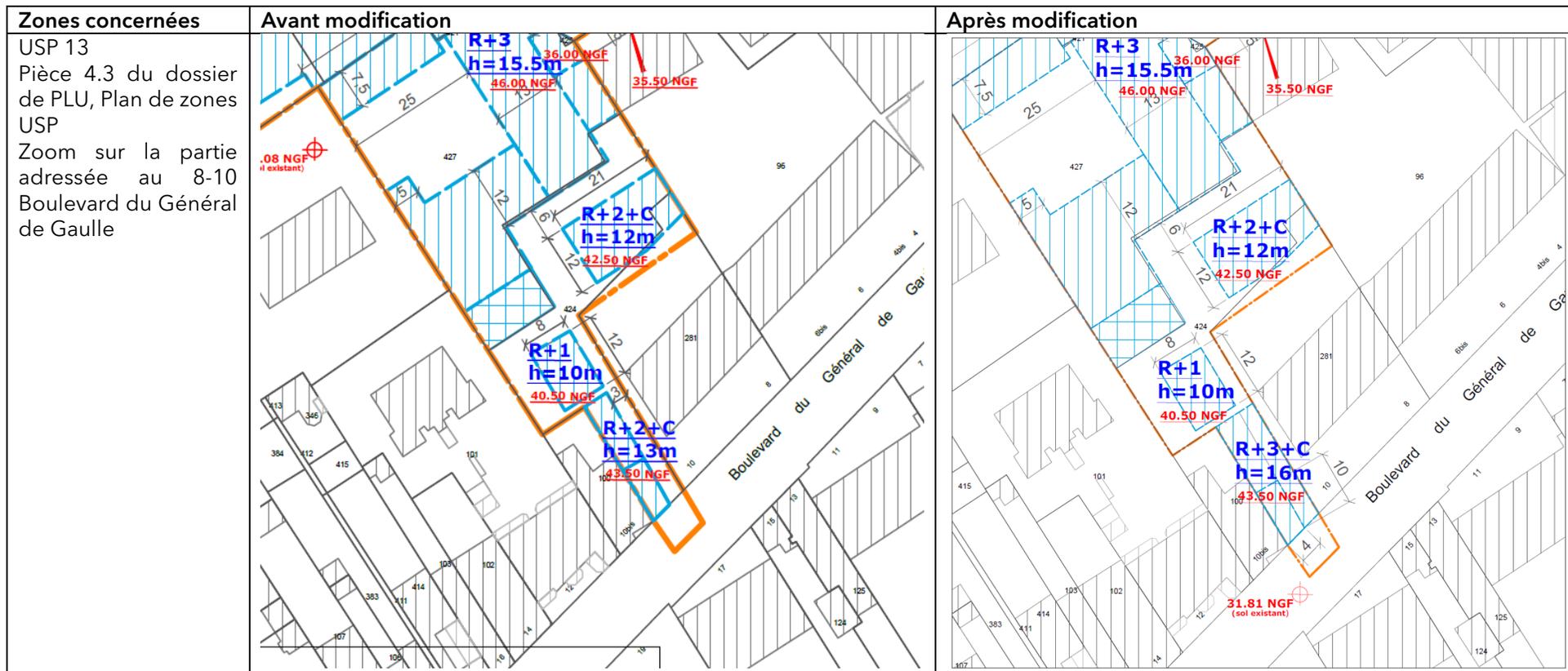
Le secteur de plan masse USP 13, nommé « Place Jean Jaurès », est situé dans l'îlot délimité par l'Avenue Paul Doumer, le Boulevard du Général de Gaulle, la rue de la Réunion et la Place Jean Jaurès.

La modification envisagée dans le cadre de la présente procédure de modification porte plus précisément sur la partie sud du secteur de projet, adressée aux numéros 8-10 du Boulevard du Général de Gaulle.

La modification envisagée vise à permettre la réalisation de la seconde phase du projet portée par l'Association Saint-Hubert.

Il s'agit d'étendre l'emprise constructible qui borde le général de Gaulle et d'autoriser une hauteur légèrement plus importante.

La modification envisagée porte uniquement sur cette portion du secteur de projet et ne nécessite pas la modification des prescriptions définies dans le règlement écrit.



# 5.

## **SUPPRESSION DES SECTEURS D'ATTENTE**

---

Les secteurs d'attente, définis dans le PLU en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ne sont plus applicables.

En effet, ces secteurs bénéficiaient de dispositions encadrant leur constructibilité pendant une durée de 5 ans à compter de la création des périmètres. Cette durée étant écoulée, il convient de supprimer ces périmètres qui ont, pour certains, fait l'objet d'un projet d'aménagement entre-temps.

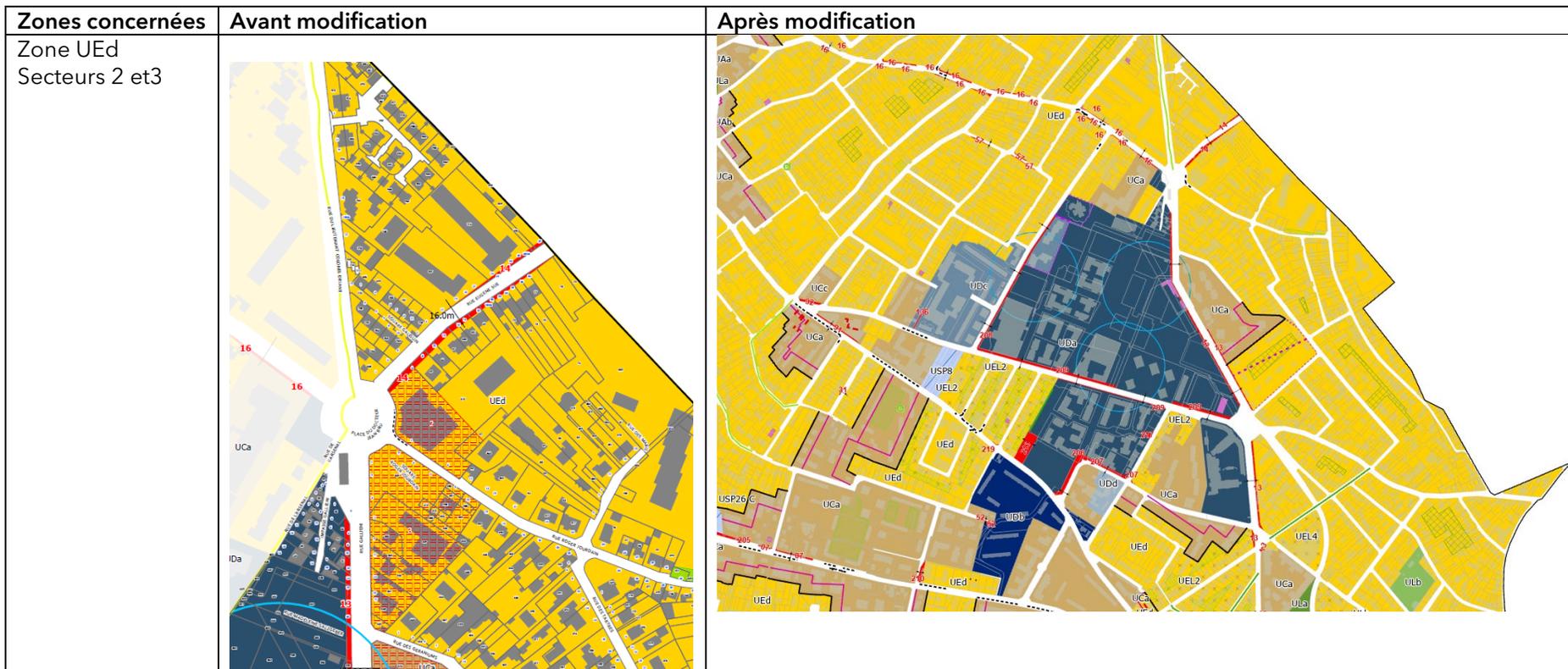
La suppression des secteurs d'attente devenus inopposables aux autorisations d'urbanisme nécessite la modification du plan de zonage du PLU et la modification du règlement écrit du PLU.

Le PLU compte sept secteurs d'attente, matérialisés dans le plan de zonage sous la forme d'un quadrillé rouge :

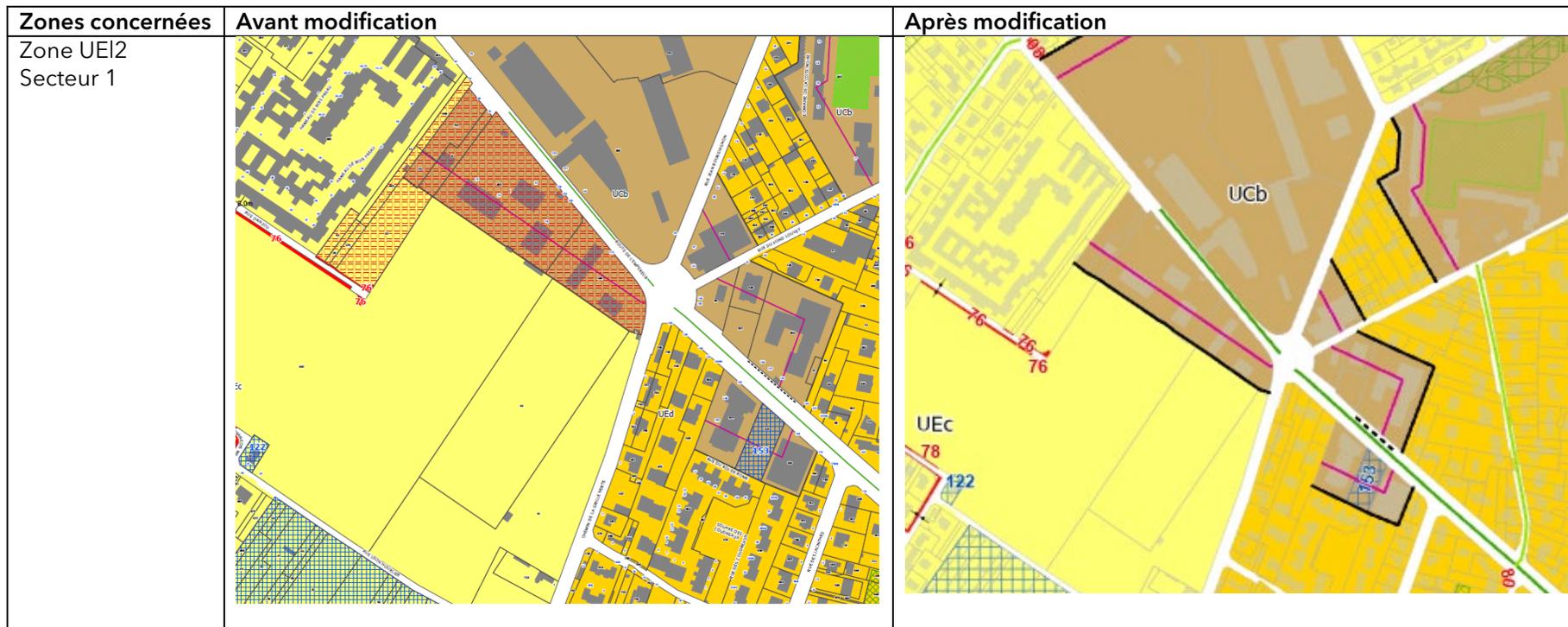
- 1-Secteur des Bulvis
- 2 et 3- Secteurs du rond-point du square Roger Jourdain
- 4-Secteur Rue Gallieni-rue des Géraniums
- 5 et 6 - Secteurs de la place du 8 mai 1945
- 7-47 rue des Bons Raisins

Ces secteurs étant obsolètes, la présente procédure vise à les supprimer. En effet, les projets ont soit déjà été réalisés soit le seront à moyen terme. Ils ne nécessitent pas le maintien de ce dispositif réglementaire dans le PLU.

Zones concernées	Avant modification	Après modification
Zone UCa Zone UEd Secteur 4, 5 et 6		



Zones concernées	Avant modification	Après modification
Zone UEI2 Secteur 7		



Zones concernées	Article concerné	Avant modification	Après modification	Justifications
Zone UC Zone UE a- b-c-d Zone UE I Zone UG	Article 2 Paragraphe 7	2.7- Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m <sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).	<del>2.7 Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).</del>	Dans la mesure où l'ensemble des secteurs d'attente sont supprimés, les dispositions encadrant la constructibilité dans ces secteurs ne sont plus applicables. Ces dispositions sont donc supprimées des zones dans lesquelles elles figuraient.

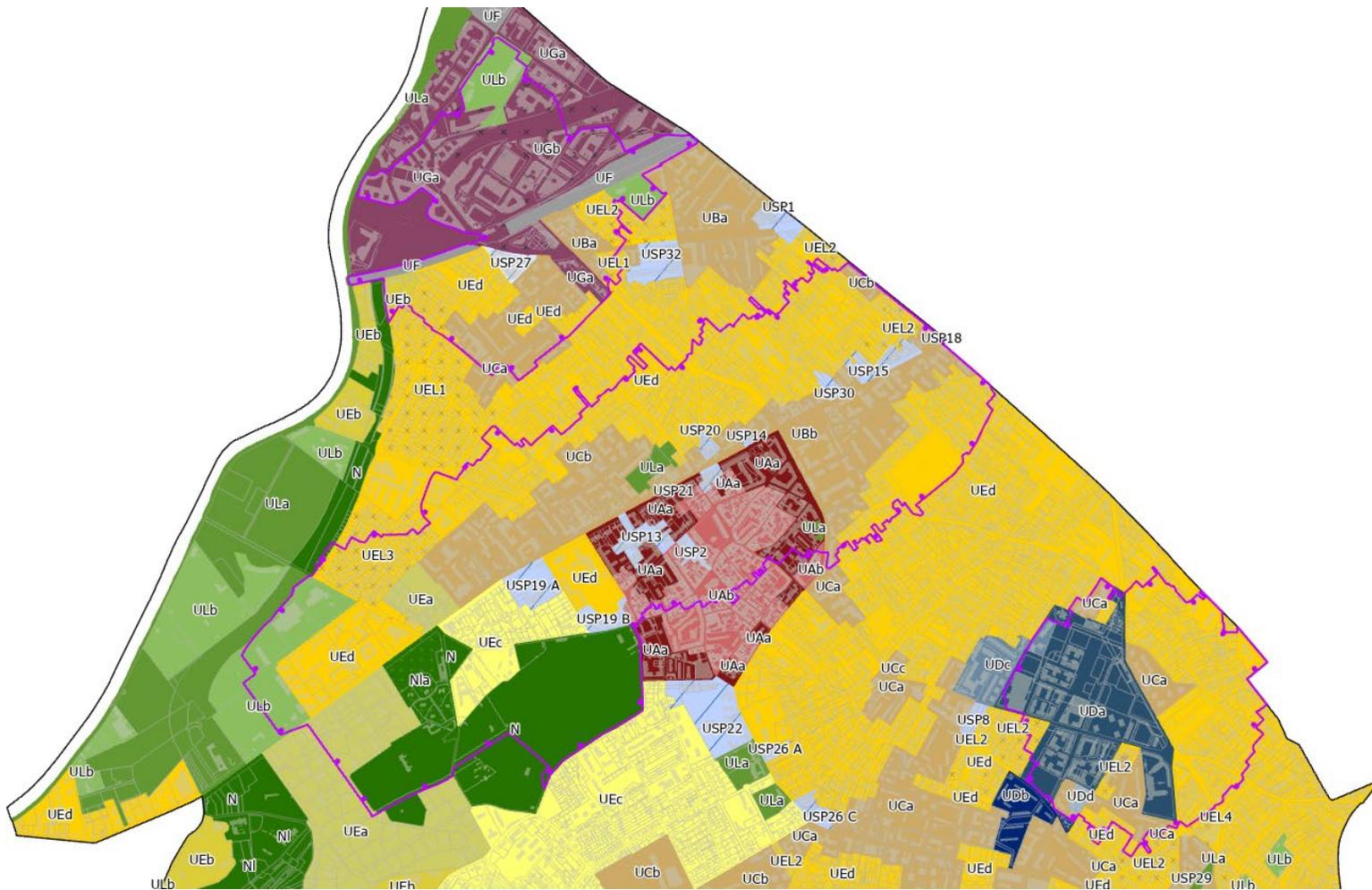
## 6. MODIFICATION DES PERIMETRES DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

---

Afin de prendre en compte l'évolution de l'offre de transports en commun à venir sur le territoire et de tenir compte des pratiques et besoins des habitants en matière de stationnement, la présente procédure de modification comprend des modifications des périmètres de bonne desserte en transports en commun, en application des articles L.151-35 et 36 du Code de l'Urbanisme.



Périmètres de bonne desserte en transports en commun après modification



# 7. ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

---

Afin de prendre en compte les évolutions de documents portant sur la préservation des espaces naturels sensibles du Département des Hauts de Seine, il convient d'actualiser le rapport de présentation du PLU.

## 7.1 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le rapport de présentation du PLU en vigueur présente les espaces naturels sensibles du Département des Hauts-de-Seine. Il identifie notamment le périmètre du Parc Naturel Urbain qui bénéficie d'un droit de préemption du Département couvrant une superficie de 44 hectares.

Pour actualiser les informations présentées dans le Rapport de Présentation, il conviendra d'ajouter les éléments suivants à l'additif au Rapport de présentation :

### Les espaces naturels sensibles

Les espaces naturels sensibles sont définis « afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110 [du Code de l'Urbanisme] » (article L.142-1 du Code de l'Urbanisme). Ce même article précise que « le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ».

En application de l'article L.142-3 du Code de l'Urbanisme et afin de mettre en œuvre la politique évoquée ci-dessus, le Département peut créer des zones de préemption. Dans ces zones, le Département dispose d'un droit de préemption qui lui permet d'acquérir les terrains lui permettant de mettre en œuvre sa politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles. A Rueil-Malmaison, la zone de préemption au bénéfice du Département des Hauts-de-Seine couvre une superficie de près de 44 hectares située sur les Gallicourts. En 2011, 6,5% de la superficie avait été acquise par le Département.

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles a été approuvé le 3 avril 2001 et son bilan a été approuvé par le Conseil départemental le 14 décembre 2018. En 2021, souhaitant fédérer l'ensemble des dispositifs de protection et de gestion d'espaces naturels (schéma d'aménagement de la Seine et de ses Berges, schéma des parcours buissonniers, pan de gestions paysagers des ENS) qu'il gère au sein d'un même outil, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a approuvé une stratégie départementale des espaces de nature pour la période 2021-2025 dont l'objectif est de permettre à chaque habitant du territoire de se situer à moins de 15 minutes à pieds d'un espace de nature.

Dans le cadre de cette stratégie, la définition retenue par le Département des Hauts-de-Seine pour les ENS est la suivante : « Un espace naturel sensible dans les Hauts-de-Seine, est un espace de nature ouvert au

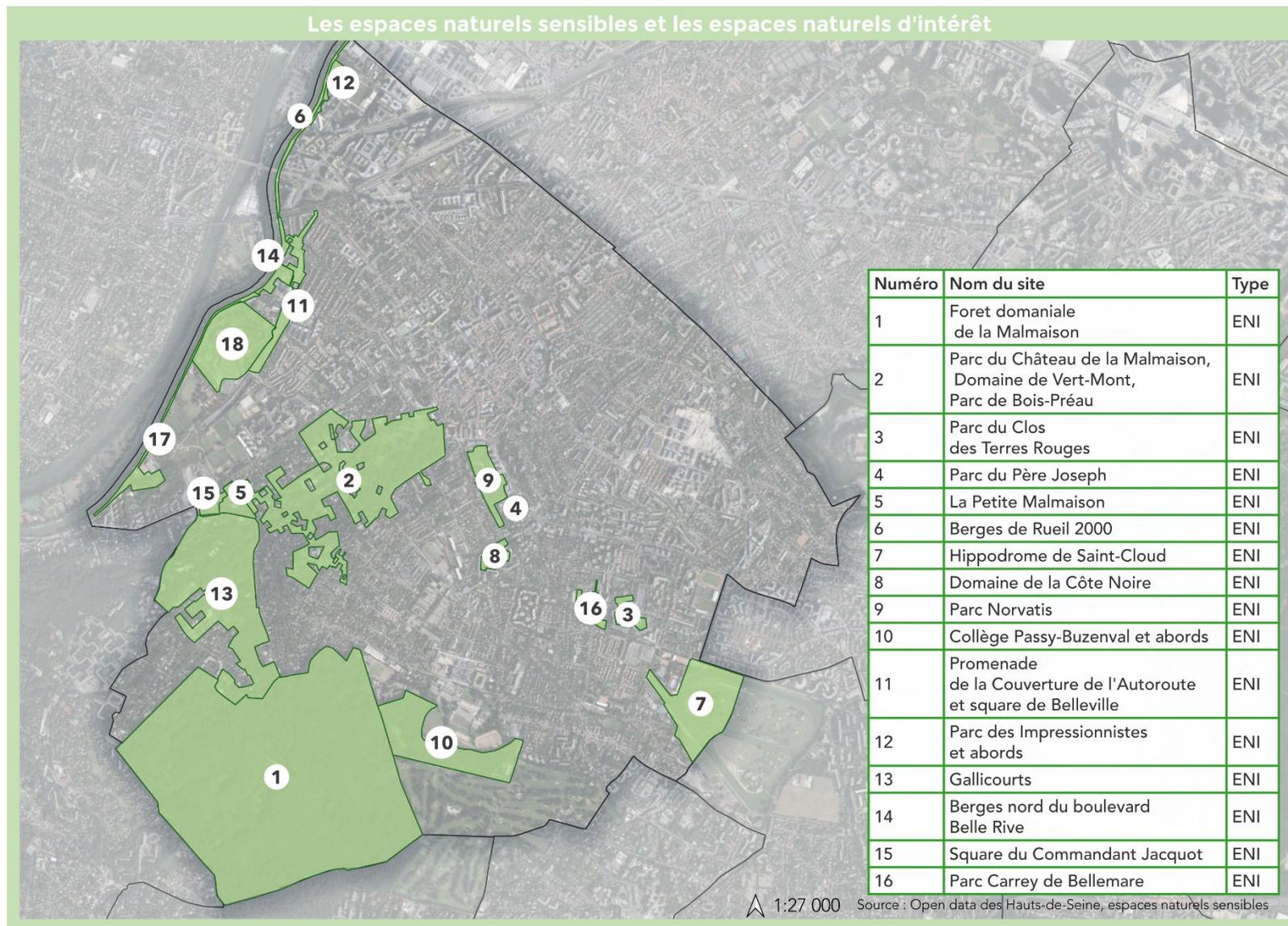
public, reconnu d'intérêt patrimonial pour ses qualités paysagères, écologiques, sociales et culturelles ; dont le Département est propriétaire et assure la pleine responsabilité de sa gestion. »

La ville de Rueil-Malmaison est donc concernée par les ENS suivants :

Parc et promenade départemental Jacques-Baumel (Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre), 6 Ha ;

Les sites ne répondant plus à la nouvelle définition retenue par le Département sont désormais considérés comme des « Espaces Naturels d'Intérêt » (ENI). Ceux-ci conservent leur intérêt patrimonial mais restent sous la responsabilité de leur propriétaire. « l'appellation ENI est donc octroyée aux sites affichant un intérêt patrimonial au niveau paysager, écologique et culturel. C'est une reconnaissance départementale, à valeur d'inventaire pour les porteurs de projets d'aménagement et autorités publiques décisionnaires. ». A Rueil-Malmaison, les ENI sont :

- Les berges de Seine de Rueil-Malmaison à Issy-les-Moulineaux ;
- La plaine des Closeaux ;
- Les parcs ;
- Les Gallicourts ;
- La forêt domaniale de la Malmaison à Rueil-Malmaison et Vaucresson ;





[agence@ville-ouverte.com](mailto:agence@ville-ouverte.com)

26 rue André Joineau  
93310 Le Pré Saint-Gervais  
01 41 63 14 41