



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa modification simplifiée n°8  
Rueil-Malmaison (92)**

N°MRAe APPIF-2023-015  
en date du 23/02/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison, porté par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, dans le cadre de sa modification simplifiée n°8, et sur le rapport qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 18 novembre 2022.

Cette modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme vise à :

- préserver le cœur économique de Rueil-Malmaison que représente le pôle tertiaire de Rueil-sur-Seine, par une scission de la zone UG en deux zones : une zone mixte UGa (logements, activités, commerces) et une zone UGb consacrée au maintien des activités principalement tertiaires où il ne sera désormais plus possible de créer des logements ;
- permettre la modernisation des immeubles de bureaux existants ;
- procéder à un changement de zonage afin d'engager la mutation d'un site tertiaire qualifié d'« *obsolète* », aux abords de la gare du RER A ;
- ajuster les normes de stationnement automobile dans les secteurs situés à proximité de la gare du RER A afin de favoriser le recours à co-voiturage.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- les nuisances sonores et la pollution atmosphérique ;
- le risque d'inondation ;
- l'adaptation au changement climatique et les îlots de chaleur ;
- le paysage urbain ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier la séparation en deux zones du quartier de Rueil-sur-Seine ainsi que la vocation exclusivement tertiaire de la zone UGb ;
- compléter l'état initial de l'environnement par une analyse des nuisances notamment sonores du quartier de Rueil-sur-Seine et de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » et de prendre le cas échéant, des mesures d'évitement ou de réduction adaptées ;
- approfondir la réflexion sur les mesures permettant de limiter l'apport de populations nouvelles dans le quartier de Rueil-sur-Seine, situé en zone inondable, et de mieux protéger celles qui y résident ;
- prendre des mesures plus efficaces contre les phénomènes des îlots de chaleur.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de modification simplifiée n°8.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification simplifiée n°8.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Nuisances sonores et pollution atmosphérique.....	14
3.2. Risque d'inondation.....	15
3.3. Adaptation au changement climatique et îlots de chaleur.....	16
3.4. Paysage urbain.....	16
3.5. Mobilités.....	17
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>18</b>
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison (92) à l'occasion de sa modification simplifiée n°8 et sur son rapport de présentation daté du 18 novembre 2022.

Le plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison est soumis, à l'occasion de sa modification simplifiée n°8, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale n°DKIF-2022-113 du 13 juillet 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 25 novembre 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 1<sup>er</sup> décembre 2022. Sa réponse du 13 janvier 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 23 février 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison (92) à l'occasion de sa modification simplifiée n°8.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de modification simplifiée n°8

La commune de Rueil-Malmaison se situe à l'ouest de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine. Elle accueille 78 265 habitants et 42 347 emplois<sup>2</sup> et fait partie de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, au sein de la Métropole du Grand Paris. Première commune des Hauts-de-Seine par sa superficie, (14,70 km<sup>2</sup>), elle se compose de plus de 81 % d'espaces artificialisés<sup>3</sup>.

Le nord de la commune, autour de la gare du RER A, est essentiellement occupé par des activités économiques à dominante de bureaux, parmi lesquels d'importants sièges sociaux d'entreprises. Le quartier d'affaires « Rueil-sur-Seine » est intégré dans la zone d'aménagement concerté (Zac) de Rueil 2000 qui a été créée en 1986 et doit être bientôt close selon le rapport d'évaluation environnementale (p. 72).

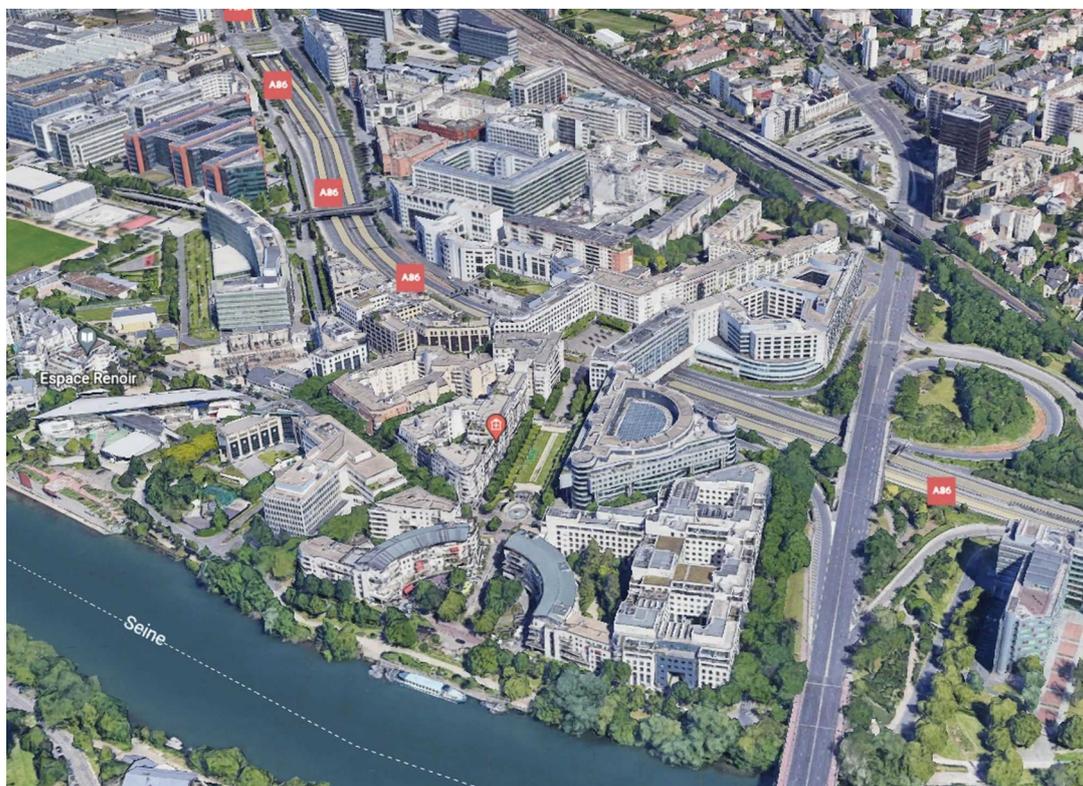


Figure 1: Vue Google Earth du quartier Rueil sur Seine depuis l'ouest (2016)

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison a été approuvé le 21 octobre 2011 et a fait l'objet de plusieurs évolutions : huit modifications de droit commun, sept modifications simplifiées et deux mises en compatibilité.

2 Insee, recensement de la population 2020 (population municipale) et 2019 (nombre d'emplois dans la zone).

3 Mode d'occupation des sols – Institut Paris Région, 2021

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Rueil-Malmaison poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le cœur économique de Rueil-Malmaison que représente le pôle tertiaire de Rueil-sur-Seine en le scindant en deux zones UGa et UGb ;
- permettre l'évolution d'un site tertiaire qualifié d'« *obsolète* » situé avenues de Colmar et Victor Hugo en le classant en zone UGa plutôt qu'en zone UBa ;
- augmenter de deux mètres les hauteurs maximales des constructions au sein de la zone UG ;
- introduire des mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement, et notamment de la santé des populations, dans le règlement de la zone UG ;
- favoriser le recours à l'autopartage et aux véhicules propres par la modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.

■ Dans le quartier de Rueil-sur-Seine, scission de la zone UG en deux zones UGa (mixte) et UGb (dominante de bureaux) et article UG1

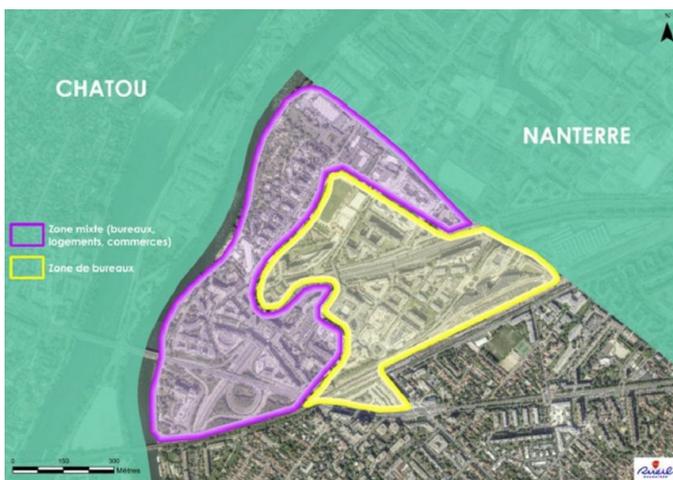


Figure 3: Secteurs concernés par la scission de la zone UG : UGa en violet, UGb en jaune (rapport d'évaluation environnementale, p.6)

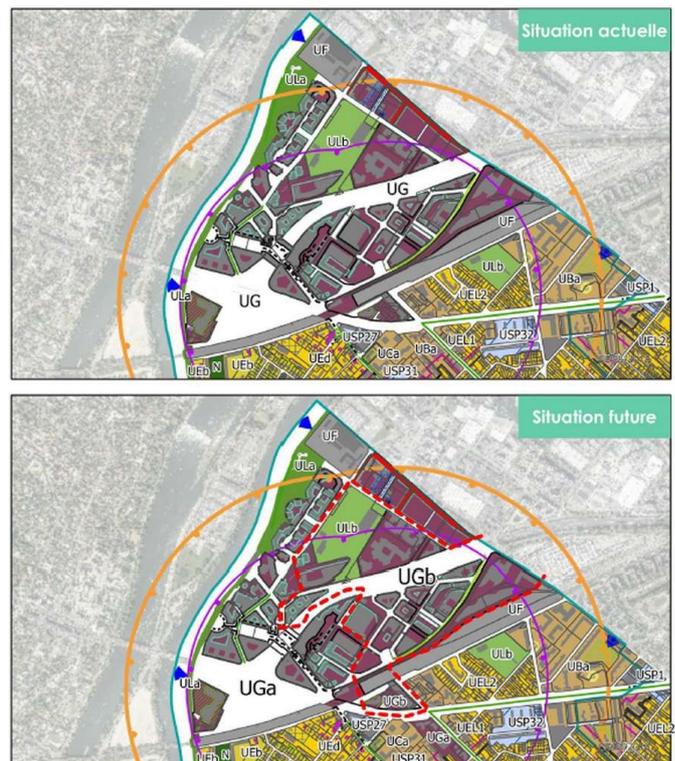


Figure 2: Projet de scission de la zone UG en zones UGa et UGb (rapport d'évaluation environnementale p.7)

Selon le dossier (rapport d'évaluation environnementale, p.6), la scission de la zone UG en deux sous-secteurs vise à « *refléter plus justement les fonctions urbaines souhaitées* » :

- la zone UGa, schématisée en violet sur la figure 2, a vocation à correspondre au « *secteur mixte de Rueil-sur-Seine mêlant commerce, logement et activité* » : les règles y demeurent inchangées par rapport à celles de la zone UG du PLU en vigueur avec des mutations possibles vers les différentes destinations citées ;
- la zone UGb, schématisée en jaune sur la figure 2, a vocation à correspondre au « *cœur économique du secteur* » : les constructions d'habitations et les changements de destination vers de l'habitation y sont désormais, à travers l'article UG1, interdites.

Le rapport d'évaluation environnementale (p.72) justifie cette évolution du secteur de Rueil-sur-Seine par deux motifs principaux : « *anticiper la fermeture prochaine de la ZAC* » et « *éviter un risque de décrochage concurrentiel* ». Il ajoute que suite au départ de certaines entreprises du quartier depuis la crise sanitaire et à la transfor-

mation de locaux d'activités en logements il est nécessaire de « *préserver la visée économique du quartier* » et d'« *adapter les immeubles aux nouveaux modes de travail* » (rapport d'évaluation environnementale, p.73).

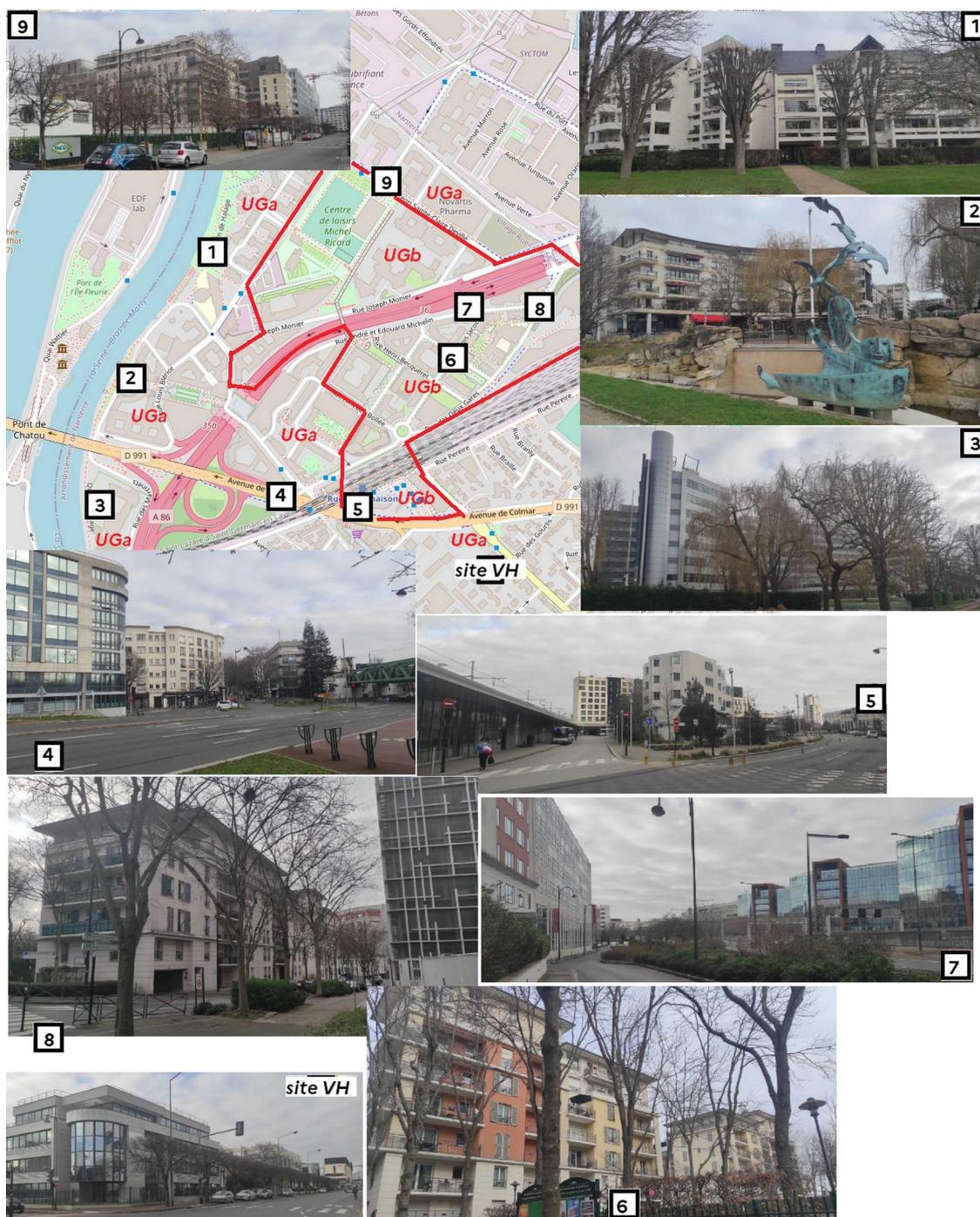


Figure 4: Photographies du secteur et report de la délimitation schématique des zones UGa/UGb par la MRAe

## ■ Mutation de l'îlot Colmar / Victor Hugo : reclassement en zone UGa

La modification simplifiée n°8 du PLU intègre à la zone UGa un ensemble de sept parcelles (AD 66, 67, 68, 462, 456, 457 et 463) d'environ 11 000 m<sup>2</sup> situé le long de l'avenue de Colmar et de l'avenue Victor Hugo, comportant quatre immeubles de bureaux et deux pavillons, actuellement en zone UBa (cf. photo « site VH » sur la figure 4).

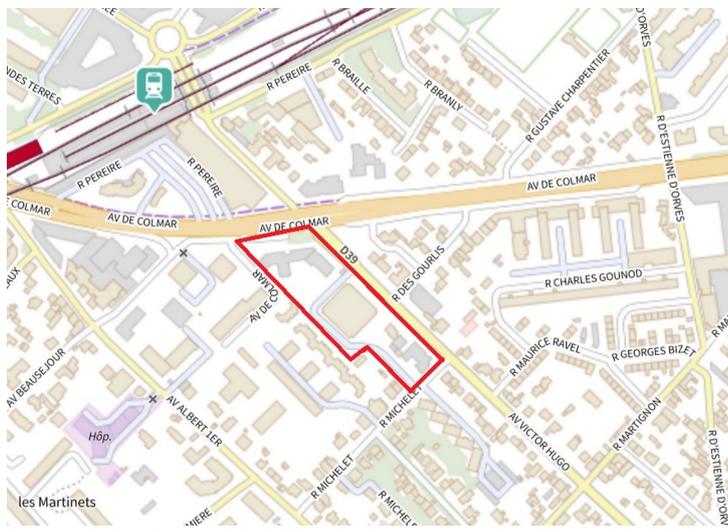


Figure 6: Visualisation de l'îlot Colmar / Victor Hugo à partir du Géoportail ( MRAe)

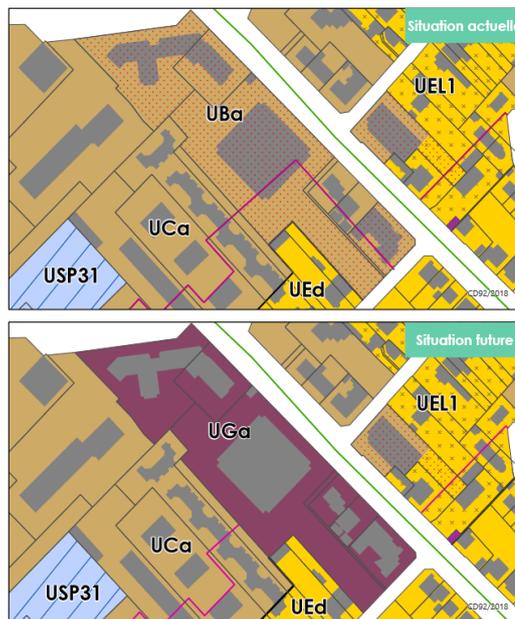


Figure 5: Reclassement de UBa à UGa (rapport d'évaluation environnementale, p.8)



Figure 7: Vue Google Earth de l'îlot Colmar / Victor Hugo depuis le sud-ouest (consultation février 2023)

Ce reclassement a pour objet de permettre la mutation et la densification de l'îlot en cherchant une harmonisation des hauteurs sur l'avenue de Colmar. Ainsi les hauteurs maximales autorisées de constructions augmentent sensiblement, puisque des bâtiments hauts de trente mètres (et non plus de 18 m au maximum) pourront être édifiés.

## ■ Augmentation de deux mètres des hauteurs maximales des constructions en zone UG

La modification simplifiée n° 8 du PLU augmente de deux mètres les hauteurs maximales des constructions en zone UG (évolution de l'article UG10), pour des raisons liées à l'aménagement des toitures (aménagement d'espaces communs, édicules techniques liés à l'amélioration thermique des constructions, toitures bio solaires) :

- la règle s'appliquant à la zone UG « par défaut », établit une hauteur plafond des constructions à 64,10 m NGF contre 62,10 m NGF auparavant ;
- l'augmentation de deux mètres concerne également l'ensemble des secteurs soumis à des hauteurs maximales particulières, s'échelonnant ainsi de 62,00 m NGF à 65,50 m NGF pour 60,00 m NGF à 63,50 m NGF

auparavant.

Les règles relatives aux gabarits maximaux (nombre d'étages) des immeubles d'habitation dans la zone demeurent inchangées.

### ■ Éloignement des populations de dix mètres des voies bruyantes en zone UGa

La modification simplifiée n° 8 du PLU prévoit des dispositions spécifiques à la zone UGa (mixte) :

- un nouvel article UG2.10 interdit, en zone UGa, dans une bande de dix mètres depuis certaines voies bruyantes, d'une part « les constructions à destination d'habitation et les services d'intérêt collectif accueillant du public sensible »<sup>4</sup>, et d'autre part « les changements de destination vers des logements et de l'accueil de public sensible, des surfaces de plancher existantes situées à une hauteur inférieure à 10 m comptée depuis le sol existant » (rapport d'évaluation environnementale, p. 76) ;
- l'article UG6.1 impose un retrait d'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles, correspondant à une bande de dix mètres comptés depuis certaines voies bruyantes.

Le tracé de référence de la bande de dix mètres depuis le bord externe de la chaussée de certaines voies bruyantes (autoroute et avenue de Colmar) est commun à la mise en œuvre des évolutions des articles UG2.10 et UG6.1.

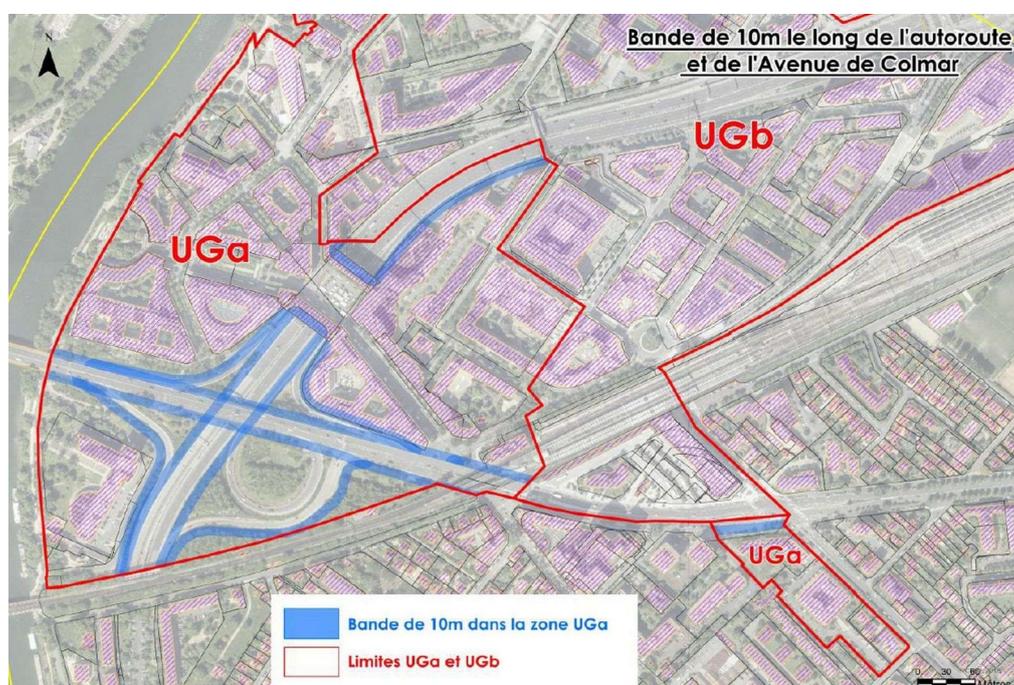


Figure 8: Délimitation de la bande de dix mètres de certaines voies dans le projet de modification simplifiée n°8 du PLU pour la mise en œuvre des articles UG2.10 et UG6.1 du règlement (rapport d'évaluation environnementale, p.80)

### ■ Autres évolutions réglementaires de la zone UG : articles UG2.3, UG11 et UG13

La modification simplifiée n° 8 du PLU fait évoluer certaines autres dispositions de la zone UG :

- la modification de l'article UG2.3 induit que « les espaces libres situés au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiés sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant » (rap-

4 La notion de « public sensible » renvoie implicitement à celle de « population sensible » définie à l'article D. 556-1 A du code de l'environnement.

port d'évaluation environnementale, p. 8) ;

- la modification de l'article UG11 ajoute une précision sur la nature « *semi-intensive (avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 et 30 cm)* » (rapport d'évaluation environnementale, p. 85) de la végétalisation en cas de toiture terrasse non accessible ;
- la modification de l'article UG13 oblige au minimum à conserver des espaces de pleine terre existants dans le cadre de projets de rénovation.

#### ■ **Recours à l'auto-partage et aux véhicules propres : article 12 des zones UB, UC et UG**

La modification simplifiée n° 8 du PLU introduit à l'article 12 des zones UB, UC et UG « *une disposition permettant une réduction de 15 % minimum des places de stationnement imposées par le PLU en contrepartie d'un service d'auto-partage ou de véhicules propres dès lors que les projets se trouvent dans le rayon de 700 mètres autour de la gare* » (rapport d'évaluation environnementale, p. 10). Cette disposition met en œuvre l'article L.151-31 du code de l'urbanisme.

## **1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification simplifiée n° 8**

Le dossier (rapport d'évaluation environnementale, p. 58) comporte une partie titrée « *7. Concertation et co-construction de l'évaluation environnementale* » qui mentionne l'approche conduite par la municipalité en termes d'échanges et d'analyse partagée des incidences environnementales, les retours d'expérience et recommandations formulées par divers organismes (BruitParif, Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), concernant le portage des objectifs précités.

Toutefois, l'Autorité environnementale constate que le dossier n'explique pas le contenu de ces recommandations à l'exception de l'extrait de l'étude d'AirParif qui affirme que la pollution atmosphérique est plus dispersée lorsqu'on s'éloigne en hauteur de l'axe de circulation à l'origine de cette pollution (rapport d'évaluation environnementale, p. 77). Aussi, le dossier ne permet pas de comprendre en quoi ces recommandations ont guidé les choix effectués. Par ailleurs, le dossier ne précise pas si le public, en l'espèce les habitants et usagers de la zone UG, ont été associés en amont de l'enquête publique, et le cas échéant sous quelles modalités.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le projet de modification simplifiée n° 8 du PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi.**

## **1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale**

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Rueil-Malmaison a été soumise à évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme, par décision de l'Autorité environnementale n° DKIF-2022-113 du 13 juillet 2022.

La décision a été notamment motivée par le fait que cette évolution concerne le renouvellement urbain d'un secteur particulièrement exposé aux pollutions sonores et atmosphériques du fait d'infrastructures de transport et est de nature à affecter le paysage urbain.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- les nuisances sonores et la pollution atmosphérique ;
- le risque inondation ;
- l'adaptation au changement climatique et les îlots de chaleur ;
- le paysage urbain ;
- les mobilités.

## 2. L'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale observe que l'évaluation environnementale réalisée ne porte pas sur l'ensemble du PLU, mais a été ciblée en raison de la nature de la procédure et de la décision n° DKIF-2022-113, sur ce que le dossier nomme à plusieurs reprises « le site de projet », qui est en réalité la zone UG sur laquelle portent la grande majorité des évolutions. L'Autorité environnementale note que les modifications nécessaires à une meilleure prise en compte des pollutions sonores et atmosphériques dans le PLU concernant la zone UG pourraient utilement être appliquées à d'autres secteurs de la commune également très exposés à ces nuisances. Cette restriction n'est pas conforme au code de l'environnement, l'articulation de la zone avec l'ensemble des autres quartiers faisant de cette modification une partie intégrante du projet d'ensemble qui est le PLU. En tant que tel, l'évaluation environnementale de l'ensemble du PLU doit être actualisée pour tout ce qui touche aux modifications projetées.

Le rapport d'évaluation environnementale comprend une présentation générale de la modification simplifiée n° 8 du PLU, un état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution, la méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale, une présentation de l'articulation de la modification simplifiée avec les documents cadres, une analyse des incidences prévisibles et les mesures associées à leur prise en compte, une présentation de la charte promoteur de Rueil-Malmaison qui vise à promouvoir un urbanisme durable, une définition d'indicateurs et modalités de suivi du PLU ainsi qu'un résumé non technique.

Après examen du dossier, l'Autorité environnementale observe que quelques ajustements sont intervenus par rapport au projet ayant donné lieu à la décision n° MRAe DKIF-2022-113 du 13 juillet 2022. Il s'agit de l'évolution relative à l'éloignement de dix mètres des constructions à usage d'habitation et d'accueil de public sensible de certaines voies bruyantes en zone UGa, ainsi que des évolutions relatives aux espaces libres, à la végétalisation des toitures terrasses non accessibles et à la conservation des espaces de pleine terre existants dans le cadre de projets de rénovation.

L'évaluation environnementale a une teneur principalement informative sur les enjeux de l'état initial de l'environnement et sur les incidences. Le résumé non technique se situe en fin de rapport (p.113-136). Il reprend succinctement son contenu (enjeux hiérarchisés de l'évaluation environnementale, description des évolutions, analyse des incidences). Il apparaît accessible pour le grand public, auquel il est destiné mais devrait faire l'objet d'un fascicule séparé.

Cependant, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique « *les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* ».

En l'espèce, le rôle de l'évaluation environnementale en tant que processus d'aide à la décision vis-à-vis des choix d'aménagement portés par la modification simplifiée n°8 du PLU fait défaut.

La définition spatiale des zones UGa et UGb succédant à la zone UG est motivée par des destinations différentes de ces secteurs.

Mais le dossier ne donne pas à voir la répartition spatiale des occupations et usages du sol entre bureaux, autres activités et îlots d'habitat collectif actuellement observée dans la zone, ni leurs évolutions prévisibles à court et moyen terme. Les fondements de la modification simplifiée ne sont dès lors pas exposés.

Or, l'Autorité environnementale, constate, à l'appui de l'inventaire numérique du mode d'occupation des sols (MOS) de l'Institut Paris Région — bien qu'il ne fournisse qu'une approche approximative des usages du sol — que la zone UG est, à l'heure actuelle, très majoritairement composée de bureaux, à l'exception, notamment, de quelques îlots d'habitat collectif, comme le montre la cartographie ci-dessous.

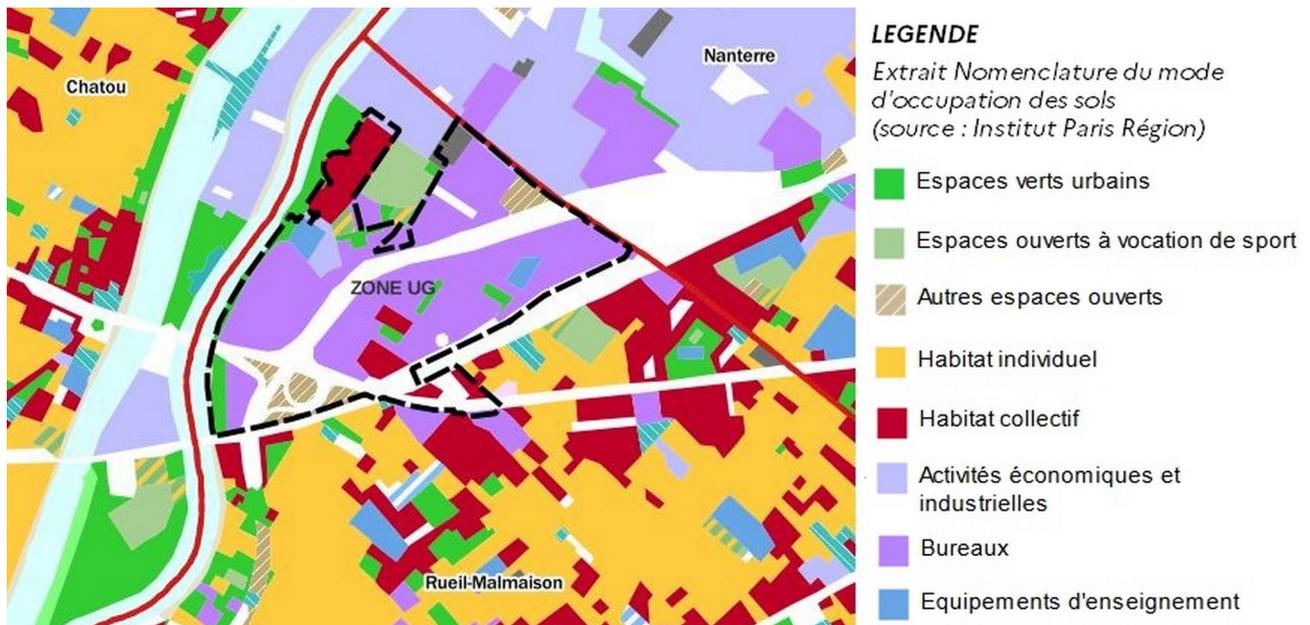


Figure 9: Carte schématique des occupations du sol de la zone UG réalisée par la DRIEAT pour la MRAe à partir de l'inventaire numérique mode d'occupation des sols (MOS) en 24 postes de l'Institut Paris Région

En cours d'instruction, la commune a transmis à l'Autorité environnementale des extraits du règlement du PLU relatifs aux zones UB, UC et UG faisant apparaître les modifications apportées par la procédure, objet du présent avis. Il conviendra d'insérer ce document dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier ne présente aucun scénario alternatif interrogeant le fonctionnement urbain du quartier à venir, en termes de lieux de vie ou d'activités. Il ne présente pas non plus le taux de vacance des logements non plus que la surface de bureaux vacants depuis plus de quatre ans. Or le questionnement itératif des choix d'aménagement par présentation de solutions de substitution raisonnables au regard de critères environnementaux et sanitaires, et permettant d'atteindre les objectifs du PLU est requis par le code de l'environnement.

Au regard des documents d'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, le rapport (p. 59-70) exprime une articulation globalement cohérente entre la modification simplifiée n° 8 et les orientations des différents documents. Toutefois, s'agissant du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du territoire de Paris Ouest La Défense, adopté le 25 juin 2019, le dossier se limite à indiquer que la modification simplifiée n° 8 du PLU de Rueil-Malmaison se propose d'intervenir pleinement dans son champ d'action en agissant sur la répartition spatiale de l'activité tertiaire et en portant une attention à la santé des habitants et usagers du territoire. L'Autorité environnementale note que le dossier ne statue pas sur sa compatibilité avec les orientations et objectifs du PCAET, fondé sur quatre axes d'actions prioritaires (cf. rapport d'évaluation environnementale p.70), notamment « agir pour une facture énergétique maîtrisée des logements et du tertiaire », « faciliter les déplacements et limiter les pollutions » et « aménager en préservant le patrimoine naturel, la santé et la qualité de vie ».

L'état initial de l'environnement expose les principales sensibilités environnementales de la zone UG et de l'îlot situé le long de l'avenue de Colmar et de l'avenue Victor Hugo et hiérarchise les enjeux (rapport d'évaluation environnementale, p. 50) en retenant comme enjeux forts « l'exposition à la pollution de l'air », « les nuisances sonores », « le changement climatique et l'effet de chaleur urbain » et comme enjeux modérés « le risque lié au retrait-gonflement des argiles », « le risque d'inondation » et « l'impact [...] paysager et architectural ».

L'analyse des incidences (p. 71-108) est développée pour les principaux items d'évolution : le secteur de Rueil-sur-Seine, l'îlot « Victor Hugo » et la modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.

Le secteur de Rueil-sur-Seine apparaît particulièrement vulnérable au vu des enjeux précités. Or, l'Autorité environnementale constate que le projet de modification simplifiée du PLU ne tire pas les conséquences des

impacts environnementaux et sanitaires potentiels liés à l'exposition, soit de nouveaux habitants, soit de personnes venant travailler sur la zone. .

L'Autorité environnementale remarque en outre que la modification simplifiée se limite à modifier l'occupation du sol en vue de « refléter les fonctions urbaines existantes » et ne s'inscrit donc pas dans une réflexion prospective. De la sorte, elle tend à figer le quartier d'affaires existant sans s'interroger sur son avenir dans un contexte de vacance croissante des surfaces de bureaux.

Le sujet du devenir souhaité du secteur au regard des modes de vie, de la santé et de l'environnement n'est pas abordé. Alors que la vocation économique du quartier d'affaires est priorisée dans certains secteurs (zone UGb), une approche multi-critères portée par l'évaluation environnementale aurait pu permettre de comparer divers scénarios et aboutir potentiellement à une détermination géographique plus fine de la délimitation entre les nouvelles zones UGa et UGb, voire de l'absence de nécessité de les distinguer.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de :**

- préciser si le PLU modifié sera compatible avec le PCAET ;
- expliquer les raisons qui ont conduit à prévoir une séparation stricte entre espaces mixtes (zone UGa) et espaces à dominante d'activités (zone UGb) ;
- justifier la vocation exclusivement tertiaire de la zone UGb du secteur Rueil-sur-Seine, sur la base d'une analyse élargie des enjeux environnementaux et sanitaires de la zone UG.

Le dispositif de suivi de l'ensemble du PLU et pas seulement de sa modification n° 8 (rapport d'évaluation environnementale, p. 111-112) se limite à quelques indicateurs, repris sous forme de tableau. Il s'attache à décrire des évolutions chiffrées pour certaines thématiques illustrées par des données publiques, en fonction des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. L'Autorité environnementale note que des valeurs de référence sont indiquées, en remontant parfois jusqu'en 2006, mais que les valeurs cibles ne sont pas précisées, non plus qu'un calendrier, ce qui fait obstacle à un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi du plan local d'urbanisme par des valeurs cibles et un calendrier.**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Nuisances sonores et pollution atmosphérique

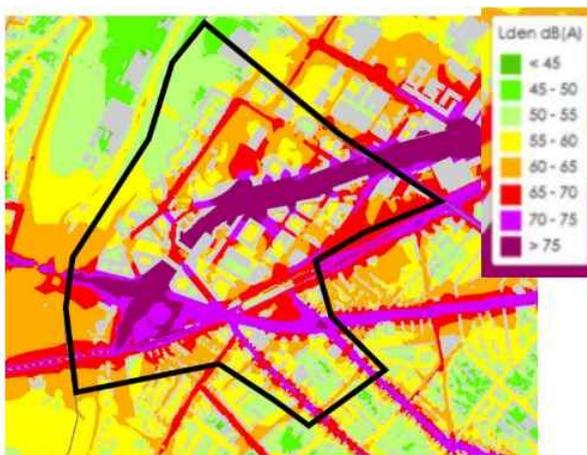


Figure 10: périmètre du secteur concerné par la modification n° 8 du PLU (en noir) sur un fond de carte de Bruitparif montrant les niveaux d'intensité sonore (source MRAe IdF)

Au vu des données agrégées par BruitParif et AirParif, la zone UG de Rueil-Malmaison est particulièrement exposée aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques, liées notamment aux infrastructures de transport (voie ferrée, autoroute, avenue de Colmar, etc.). Si l'état initial de l'environnement cible son propos synthétique sur la qualité de l'air et le bruit routier, celui-ci devrait être complété par un état des lieux du bruit ferroviaire particulièrement présent sur la zone, du fait du passage fréquent des trains. Le dossier ne permet pas de comparer les niveaux d'exposition des futures populations aux valeurs limites de l'Organisation mondiale de la santé.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de complé-**

### **ter l'état initial de l'environnement par une analyse des nuisances liées notamment au bruit ferroviaire en prenant en compte les pics de bruit et leur répétitivité, et de prendre le cas échéant, des mesures adaptées.**

Le dossier mentionne (rapport d'évaluation environnementale, p. 74) une évolution de la zone UG qui conduit à « limiter ainsi la population potentiellement exposée aux pollutions (air et bruit) le long de l'A86 et sur le secteur tertiaire ». Toutefois, l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique reste prégnante en zone UGa au voisinage des infrastructures de transport.

L'introduction de mesures d'éloignement des populations, notamment sensibles, des nuisances sonores et atmosphériques vis-à-vis des axes routiers bruyants et polluants en zone UGa constitue, sur le principe, une mesure de réduction des incidences de l'urbanisme en matière de santé publique. Cependant, l'Autorité environnementale note que le dossier ne comporte aucune quantification de l'atténuation des nuisances à dix mètres du bord externe des chaussées identifiées, au regard notamment des valeurs cibles de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) soit, dans la journée, 53 dB(A) pour le bruit routier et 54 dB (A) pour le bruit ferroviaire. L'Autorité environnementale relève par ailleurs qu'une disposition similaire n'est pas transposée en zone UGb.

### **(5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier l'effet de l'éloignement de dix mètres des logements et établissements accueillant du public par rapport aux voiries, en termes de moindre exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations concernées, au regard des valeurs-cibles définies par l'OMS et de définir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires complémentaires.**

Au vu de la mutation envisagée, l'îlot « Colmar/Victor » ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques en termes de conception urbaine et architecturale permettant de limiter l'exposition des futures populations aux nuisances, et notamment vis-à-vis des nuisances sonores de l'avenue de Colmar.

### **(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences en matière de nuisances sonores et de pollution atmosphérique, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » et de prescrire le cas échéant, des dispositions permettant de les réduire.**

## **3.2. Risque d'inondation**

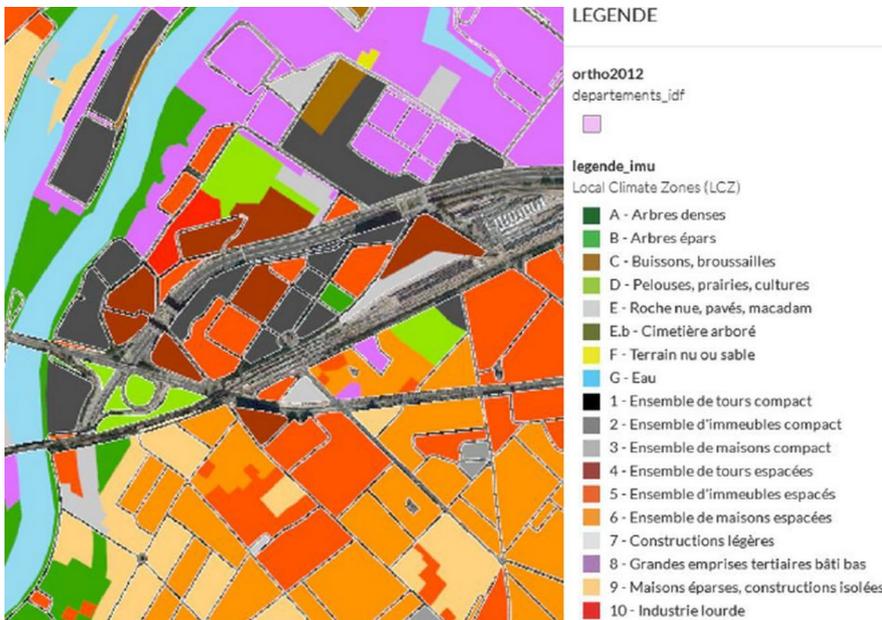
La commune de Rueil-Malmaison est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Seine et est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine. Le secteur de Rueil-sur-Seine est totalement inscrit dans le zonage réglementaire du PPRI (cf figure 10).

En zone C du PPRI, la disposition générale 3.0 du PPRI précise que « dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C ». Des transformations de bureaux en logements en zone C du PPRI conduiraient à une augmentation de la population exposée au risque d'inondation. L'Autorité environnementale remarque que le projet de scission de la zone UG n'a pas donné lieu à une réflexion sur l'éloignement nécessaire des populations en fonction du risque d'inondation par débordement de la Seine. Ainsi, rien n'est prévu dans la zone UGa pour y limiter les logements et le règlement du PLU permet même de transformer des constructions à destination d'activités ou de commerces en logements.

Le dossier n'expose pas non plus les conséquences qui ont été tirées de la comparaison du projet à la stratégie locale de prévention et de gestion du risque d'inondation (SLGRI) de la métropole francilienne. Il est rappelé qu'il convient d'apprécier la conformité de l'ensemble du PLU à la SLGRI (2016 – 2022) pour, le cas échéant, prévoir sa mise en conformité au plus tard dans les trois ans après l'adoption de la SLGRI.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur les mesures permettant de limiter l'apport de population dans le secteur de Rueil-sur-Seine et de mieux protéger les populations qui y résident déjà face aux risques d'inondation.

### 3.3. Adaptation au changement climatique et îlots de chaleur



Le dossier identifie un enjeu fort du secteur de Rueil-sur-Seine concernant le changement climatique et l'effet de chaleur urbain et l'illustre par les propos suivants (rapport d'évaluation environnementale, p. 49) : « Les périmètres étudiés sont eux-mêmes fortement minéralisés, peu végétalisés, ne présentent que très peu de pleine terre et ne sont pas construits de manière bioclimatique. Ils participent donc eux-mêmes aux îlots de chaleur urbains. »

Figure 11: Occupation des sols en lien avec l'îlot de chaleur sur le périmètre concerné (rapport d'évaluation environnementale, p.49 selon l'Institut Paris Région)

S'agissant du changement climatique, l'impact résiduel de la modification simplifiée est jugé, selon le dossier, positif, après la mise en œuvre de mesures réglementaires visant à :

- conserver au minimum les espaces de pleine terre existants dans le cadre de projets de rénovation ;
- modifier l'emprise des « espaces libres à conserver » qui doivent être préservés par les constructions au-dessus du terrain naturel « sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5 % minimum et d'un seul tenant » ;
- favoriser le développement de dispositifs « bio-solaires » valorisant la synergie entre les panneaux photovoltaïques et la végétation en toiture, en permettant une augmentation supplémentaire possible de 1,5 m de la hauteur maximale de construction ;
- limiter les inconforts d'été au dernier étage en autorisant des toitures terrasses non accessibles végétalisées.

L'Autorité environnementale note, d'une part, que la notion « d'espace libre à conserver » n'étant pas précisément définie peut correspondre à des périmètres artificialisés et, d'autre part, que ces dispositions, restent insuffisantes compte tenu notamment de la rareté des espaces de pleine terre et végétalisés

(8) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir, à l'échelle du secteur de Rueil-sur-Seine, l'étude des mesures permettant de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain.

### 3.4. Paysage urbain

Le dossier affirme (rapport d'évaluation environnementale, p. 82) que l'augmentation des hauteurs maximales de construction en zone UG doit permettre de « favoriser l'aménagement de toiture comme espace commun

(ex. aménagement de pergola) » et de faciliter « l'implantation d'édicules techniques destinés à améliorer le confort, notamment thermique des immeubles ». Les dispositifs bio-solaires sont encouragés, en intégrant la faculté d'élever le volume des constructions de 1,5 m supplémentaires. Le dossier précise par ailleurs que « le gabarit des immeubles d'habitations reste identique (« les bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation ne pourront excéder 5 niveaux + comble sur rez-de-chaussée, ou 4 niveaux + 2 attiques maximum sur rez-de-chaussée ou à 5 niveaux + 1 attique sur rez-de-chaussée » ). L'impact sur le paysage urbain est jugé nul (p. 84) « dans la mesure où les équipements devront être intégrés au volume de la construction ».

L'îlot « Colmar/Victor Hugo » se trouve actuellement à l'interface entre le tissu résidentiel et le secteur de la gare. Il est visiblement intégré à la zone 5 de hauteur maximale des constructions 62,5 m NGF (rapport d'évaluation environnementale p. 83). Le dossier explique (rapport d'évaluation environnementale, p. 94) que « du fait de la topographie », cela représente « une réalisation de bâtiments pouvant aller jusqu'à 30 mètres de hauteur », avec un impact limité sur les façades Victor Hugo et Michelet du fait de la règle de rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé (hauteur=largeur+10) prévue par l'article UG10. Le dossier statue sur « une homogénéisation des hauteurs » et un critère d'« harmonie » (rapport d'évaluation environnementale, p. 24-25).

Toutefois, l'Autorité environnementale note que l'homogénéisation se base principalement sur les hauteurs de l'avenue de Colmar tandis que l'îlot se développe dans la profondeur du tissu résidentiel le long de l'avenue Victor Hugo . . Il eut été intéressant d'analyser plus finement l'évolution du paysage urbain induite en termes de gabarits projetés sur l'îlot et de compléter la règle UG 10-1-2 qui limite la hauteur à proximité des voies publiques et privées.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de mieux analyser les incidences en matière de paysage urbain, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » afin de ne pas nécessairement généraliser la hauteur des immeubles sur l'avenue de Colmar à l'ensemble de l'îlot et de prendre, le cas échéant, des mesures permettant de réaliser une transition paysagère entre le secteur résidentiel et le secteur de Rueil-sur-Seine.**

### 3.5. Mobilités

La disposition de l'article 12 des zones UB, UC et UG incite à l'auto-partage et à l'usage de véhicules propres, en mettant en œuvre l'article L.151-31 du code de l'urbanisme dans un rayon de 700 m autour de la gare. Elle est cohérente avec le respect de l'objectif de prise en compte des enjeux de déplacement et de mobilité par le PLU défini au titre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (« diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile »).

L'Autorité environnementale relève l'utilité de cette disposition au service de la limitation de la place de la voiture en ville (rapport d'évaluation environnementale, p. 104) et de la réduction de l'empreinte carbone liée à l'usage des véhicules individuels. Toutefois, ces mesures ne traitent que des déplacements automobiles. À cet égard, si le règlement contient quelques dispositions favorables aux mobilités actives (piétons et vélos), ces mesures auraient pu être complétées et renforcées , notamment dans la zone UG, en lien avec l'intermodalité suscitée par la présence de la gare.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures en faveur des mobilités actives notamment à proximité de la gare.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison envisage de tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 23 février 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**

**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le projet de modification simplifiée n° 8 du PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser si le PLU modifié sera compatible avec le PCAET ; - expliquer les raisons qui ont conduit à prévoir une séparation stricte entre espaces mixtes (zone UGa) et espaces à dominante d'activités (zone UGb) ; - justifier la vocation exclusivement tertiaire de la zone UGb du secteur Rueil-sur-Seine, sur la base d'une analyse élargie des enjeux environnementaux et sanitaires de la zone UG.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi du plan local d'urbanisme par des valeurs cibles et un calendrier.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse des nuisances liées notamment au bruit ferroviaire en prenant en compte les pics de bruit et leur répétitivité, et de prendre le cas échéant, des mesures adaptées.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier l'effet de l'éloignement de dix mètres des logements et établissements accueillant du public par rapport aux voiries, en termes de moindre exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations concernées, au regard des valeurs-cibles définies par l'OMS et de définir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires complémentaires.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences en matière de nuisances sonores et de pollution atmosphérique, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » et de prescrire le cas échéant, des dispositions permettant de les réduire.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur les mesures permettant de limiter l'apport de population dans le secteur de Rueil-sur-Seine et de mieux protéger les populations qui y résident déjà face aux risques d'inondation.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir, à l'échelle du secteur de Rueil-sur-Seine, l'étude des mesures permettant de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de mieux analyser les incidences en matière de paysage urbain, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » afin de ne pas nécessairement généraliser la hauteur des immeubles sur l'avenue de Colmar à l'ensemble de l'îlot et de prendre, le cas échéant, des mesures permettant de réaliser une transition paysagère entre le secteur résidentiel et le secteur de Rueil-sur-Seine.....17
- (10) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures en faveur des mobilités actives notamment à proximité de la gare.....17