

# MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9

---

PLU de la ville de Rueil-  
Malmaison

**Aperçu des incidences  
environnementales – Mai 2024**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
CONTEXTE DE LA DEMARCHE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	4
LES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR LE DOCUMENT .....	4
LES THEMATIQUES ANALYSEES POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	5
METHODE UTILISEE AU COURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	6
Fondement juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale .....	6
Présentation de la méthode d'évaluation des impacts .....	6
APERÇU DES INCIDENCES PREVISIBLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°9 DU PLU ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT .....	7
Modifications concernant les annexes .....	7
Modifications concernant le glossaire .....	10
Modifications concernant toute zone du PLU .....	13
Modifications concernant la zone UA .....	18
Modifications concernant la zone UD .....	19
Modifications concernant la zone UE .....	20
Modifications concernant la zone UE abc .....	22
Modifications concernant la zone UE abcd .....	23
Modifications concernant la zone UE d .....	25
Modifications concernant la zone UE L .....	27
Modifications concernant les zones UA .....	29
Modifications concernant le secteur Neuve NOblet – USP14 .....	30
Modifications concernant le secteur Place Jean Jaurès – USP 13 .....	31
Modifications concernant les secteurs d'attente .....	32
CONCLUSION SUR LES INCIDENCES INDUITES .....	33
GLOSSAIRE .....	34



## CONTEXTE DE LA DEMARCHE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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 ville de Rueil Malmaison a souhaité engager une démarche de modification simplifiée, afin d'améliorer la qualité du PLU actuel et d'associer les habitants à cette démarche par la réalisation d'une concertation préalable. Ce document comprend une première évaluation des impacts de la procédure sur l'environnement. La précédente modification simplifiée (n°8) a également fait l'objet d'une évaluation environnementale qui portait principalement sur le secteur Rueil-sur-Seine, les îlots situés avenue de Colmar et avenue Victor Hugo, ainsi que la modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG).

Le public est informé des modalités et de la durée de la concertation préalable au moins une quinzaine de jours avant le début par voie dématérialisée et par voies d'affichage en mairie. Selon l'importance et la nature du projet, il est également affiché par voie de publication locale. La concertation préalable dure 17 jours et associe le public à l'élaboration des modifications du PLU. Cette procédure doit permettre à toutes les parties prenantes du projet de :

- Prendre connaissance de l'ensemble des modification envisagées sur le PLU ;
- Emettre un avis préalable ou formuler toute autre observations ou remarques utiles pour influencer la présente modification.

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.

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

## LES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR LE DOCUMENT

La modification simplifiée ciblera plusieurs pièces du PLU :

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

La présente modification a pour but :

- La rectification d'erreurs matérielles et l'ajout de précisions concernant des pièces règlementaires du PLU (plan de zonage, règlement écrit) ;
- L'évolution du patrimoine local (bâti et paysager) ;
- La concrétisation de projets au centre-ville facilitée par la mutation de deux secteurs de plan-masse : Neuve Noblet (USP 14) et 8/10 boulevard de Gaulle (USP13) ;
- La suppression des secteurs d'attentes qui motivait le refus des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme sur ces périmètres.

Il s'agit principalement de rectifier :

- Certaines règles relatives aux annexes, dispositifs de captage solaires et toitures, clôtures, hauteur des constructions, végétalisation, accès et voies, devantures commerciales, emprise au sol des construction et extensions, ITE (Isolations Thermiques par l'Extérieur), stationnement, ouvrages techniques, sites de protection de l'activité économique, vues et autres erreurs matérielles (**évolution du règlement écrit**) ;

- La volumétrie du bâti des secteurs de projet ;
- Les règles relatives au patrimoine à protéger notamment, à l'avenue de la Jonchère, à la rue de Gênes, au Boulevard Richelieu, à la liste des Arbres remarquables et d'Avenir (ARD) 2075/2076 ainsi que l'ajout d'un nouvel arbre remarquable à protéger.

**Le détail complet des modifications est disponible dans la notice explicative de la modification simplifiée.**

## **LES THEMATIQUES ANALYSEES POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'évaluation environnementale effectuée sur la modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison porte sur les périmètres de projet, et sur les thèmes suivants :

- Occupation du sol
  - o Consommation d'espaces : limiter la consommation des espaces naturels et l'étalement urbain
  - o Qualité des sols : prendre en compte et préserver la qualité des sols et des sous-sols
- Milieux naturels et biodiversité
  - o Habitats naturels : préserver la diversité des espèces et des habitats naturels
  - o Continuités écologiques : préserver les trames vertes et bleues
  - o Zones humides : préserver les zones humides et les écosystèmes aquatiques
- Ressource en eau, cycle de l'eau
  - o Gestion des eaux pluviales : améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales
  - o Qualité des eaux : assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines
  - o Ressource en eau potable : garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource

- Patrimoine et paysage
  - o Paysage : protéger, mettre en valeur et restaurer le patrimoine paysager
  - o Patrimoine : préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti
- Nuisances et pollutions
  - o Nuisances sonores : prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores, et préserver des zones de calme
  - o Pollution de l'air : prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques
- Risques
  - o Risques naturels : assurer la prévention des risques naturels
  - o Risques technologiques : assurer la prévention des risques technologiques et industriels
- Changement climatique
  - o Résilience : adaptation de la ville aux effets du changement climatique
  - o Energie : sobriété, efficacité énergétique et production d'énergies renouvelables
  - o Gaz à effet de serre (GES) : lutter contre les émissions de GES
- Santé
- Ressources et consommation
  - o Ressources : utilisation de ressources (hors énergie)
  - o Economie circulaire
- Déchets
  - o Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage

# METHODE UTILISEE AU COURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## Fondement juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article 40 de la loi ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique) n°2020-1525, en date de décembre 2020, un PLU doit désormais comporter une évaluation environnementale. Cet article vient compléter la directive européenne 2001/42/CE de juin 2001 qui liste les plans et programmes soumis à une évaluation environnementale, tels que les SCoT et les Schéma Régionaux.

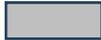
La directive européenne précise également que dans le cas d'une modification d'un tel plan, l'obligation de faire une nouvelle évaluation environnementale est conditionnée aux changements induits par la modification et à leurs effets potentiels sur l'environnement. En l'occurrence, les modifications qui s'inscrivent dans le cadre de la modification simplifiée n°9 sont de nature à pouvoir modifier les restrictions de construction et sont donc susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement.

Cela justifie donc la réalisation d'une évaluation des incidences environnementales de cette modification simplifiée du PLU.

## Présentation de la méthode d'évaluation des impacts

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la modification simplifiée n°9 du PLU de Rueil-Malmaison va impacter les différents thèmes ou compartiments environnementaux.

Une analyse transversale des différents éléments de la modification simplifiée, assure la prise en compte de potentiel effets cumulés. L'analyse des incidences illustre les différents impacts induits par chaque modification du PLU. Les incidences sont ainsi distinguées selon quatre niveaux d'impact :

-  Positives : la disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
-  Neutres : la disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement
-  Mitigées : la disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
-  Négatives : la disposition à des effet notables défavorables sur l'environnement

Le tableau qui suit est découpé en plusieurs sections, une par zone ou pièce du PLU concerné. Les colonnes de gauche présentent l'article et la modification concernés. Pour rappel, les justifications de ces modifications sont explicitées dans la notice. La partie de droite présente le degré d'incidence selon l'un des quatre niveaux présentés précédemment. Dans cet aperçu des incidences environnementales, ne sont pour l'instant justifiées que les incidences classées comme négatives.

**Ce premier aperçu des incidences demeure un préalable à l'analyse complète et détaillée qui sera faite dans la version finale de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée. En particulier, les mesures ERC seront précisées dans un second temps. Ces mesures seront proposées afin, dans l'ordre, d'éviter les incidences négatives et mitigées (E), de les réduire (R), et enfin de les compenser (C).**

# APERÇU DES INCIDENCES PREVISIBLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°9 DU PLU ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

## MODIFICATIONS CONCERNANT LES ANNEXES

Zone ou pièces du PLU concernées : Annexe 5.1			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
0	24 rue du Docteur Charcot et 23, avenue des Acacias	Ajouter <b>les cèdres en arbres remarquables</b>										
0	Actualiser l'adresse des ARD 2075 et 2076 (actuellement au 1 rue de Gênes "Clinique du Lac - Les Oblates de l'Eucharistie")	Nouvelle adresse : <b>5 rue Carnot</b> et <b>6 rue de Zurich</b> et du site qui deviendrait <b>"privé"</b>										

**Zone ou pièces du PLU concernées : Annexe 5.2**

Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification	Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
0	Bâtiment classé BT 102 Eléments remarquables du paysage : 2, avenue de la Jonchère	Supprimer dans l'annexe et sur le plan										
0	Eléments remarquables du paysage : 1, rue de Gênes/18, boulevard Richelieu	Ajouter la fiche avec les éléments à conserver : pour sa volumétrie, ses modénatures et ses éléments en fer forgé, ses matériaux, son pavillon de gardien et son mur d'enceinte										

Zone ou pièces du PLU concernées : Annexe règlement			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
0	Secteurs d'attente	<p>A supprimer du PLU car obsolètes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-Secteur des Bulvis</li> <li>• 2 et 3- Secteurs du rond-point du square Roger Jourdain</li> <li>• 4-Secteur Rue Gallieni-rue des Géraniums</li> <li>• 5 et 6 – Secteurs de la place du 8 mai 1945</li> <li>• 7-47 rue des Bons Raisins</li> </ul>										

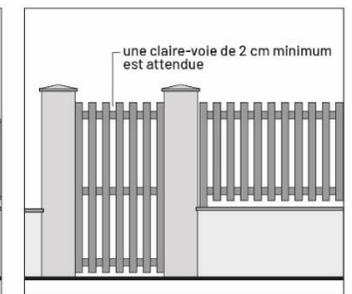
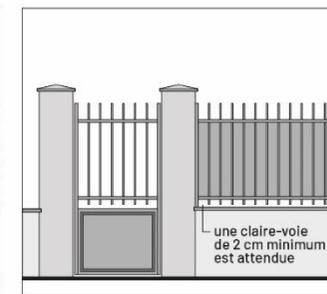
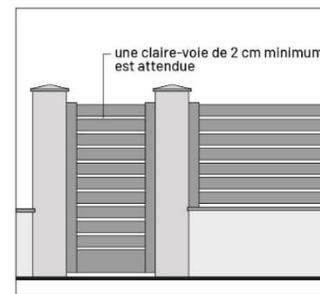
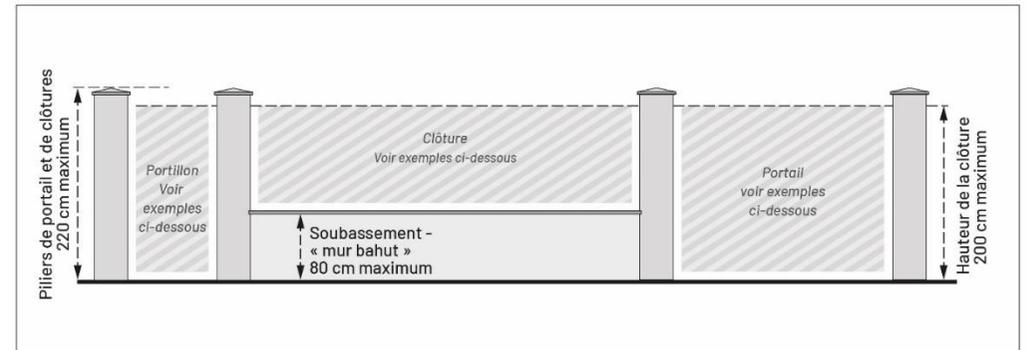
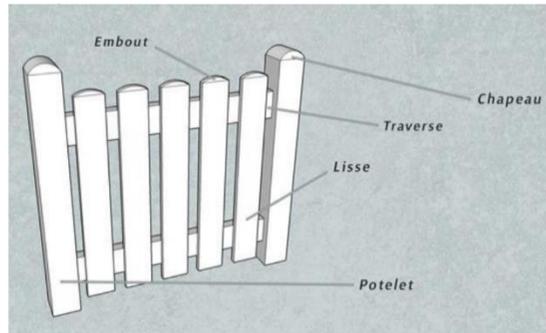
## MODIFICATIONS CONCERNANT LE GLOSSAIRE

Zone ou pièces du PLU concernées : Glossaire			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
NC	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, 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. <b>Les annexes de 25m<sup>2</sup> mal implantées doivent être à usage unique de stationnement.</b>										
NC	Modification du schéma	Ajout d'un croquis explicatif : 1.										
NC	Ajout d'un croquis explicatif	Ajout d'un croquis pour la définition de la « hauteur » : 2.										
NC	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>est</b> l'égout du toit le plus élevé.	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.										
Autre pièce	Les mots suivis d'un astérisque (force, cépée...)	Ajouter ces mots ( <b>force, cépée...</b> ) dans le glossaire avec renvoi à arbre et <b>ajouter la définition de force : la circonférence du tronc est mesurée à 1m du sol. Le résultat appelé "force" est donné :</b> -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										

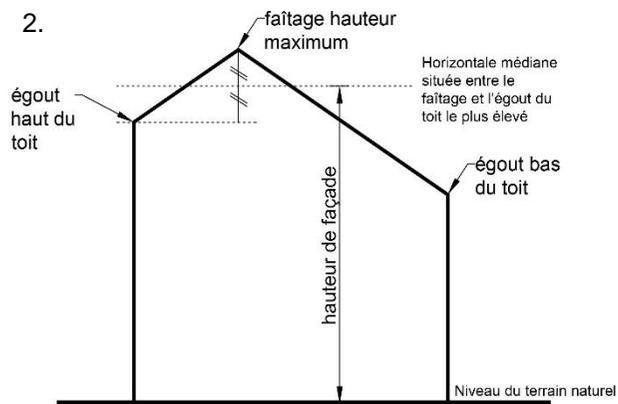
**Zone ou pièces du PLU concernées : Glossaire**

Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification	Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
0	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 et 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>										

1. Voici la définition en vigueur pour les clôtures à claire-voie : « 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. » Il est proposé de remplacer la définition ainsi que le schéma de gauche, par le schéma de droite, plus complet :



2.



## MODIFICATIONS CONCERNANT TOUTE ZONE DU PLU

Zone ou pièces du PLU concernées : Toutes zones			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
2	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	Sur les sites de protection de l'activité économique repérés au document graphique, la transformation de surfaces de bureaux*, d'artisanat* <b>de commerces*</b> ou d'industrie* en logement est interdite.										
3	<p>3- Disposition commune</p> <p>Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées :</p> <p>a) à un accès par tranche de 30m de façade entière</p> <p>b) à un accès supplémentaire par tranche de 30m de façade* entamée</p> <p>Chaque accès est limité à une largeur comprise entre 2.50 m minimum et 4m maximum.</p> <p>En cas d'opération groupée de maisons individuelles, chaque maison peut disposer d'un accès carrossable aux voies ouvertes au public. Il en est de même en cas d'ajout de maisons individuelles sur un terrain déjà bâti.</p> <p>En cas de réalisation d'une aire de stationnement prévue au 2.1 de l'article 6 un accès supplémentaire peut être autorisé sur la tranche de façade* concernée</p>	<p><b>4 - Disposition particulière</b></p> <p><b>Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*</b></p>	1.		1.							

**Zone ou pièces du PLU concernées : Toutes zones**

Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification	Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
6	<p>Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. 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. 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 et dans une limite de 0,30m;</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>				2.						
6	<p>Paragraphes relatifs aux agrandissements des bâtiments mal implantés. Aucune règle</p>	<p><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></p>										
11	<p>3- Toitures 3.1 Disposition générales [...] <b>3.3- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*</b></p>	<p>3- Toitures 3.1 Disposition générales [...] <b>3.3- Dispositions particulières Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*</b></p>										

**Zone ou pièces du PLU concernées : Toutes zones**

Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification	Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
11	4.2- façades commerciales [...] 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.	Ajout de précisions l'aspect des devantures commerciales (vitrines, stores, vitrages, notamment) afin d'obtenir des projets qui s'insèrent mieux dans l'environnement architectural et urbain de la ville.										
11	Aucune règle	3-Toitures (...) <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>										
11	Les tuiles de couleur noire ou anthracites sont interdites. Les tuiles et panneaux solaires peuvent néanmoins présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment	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 500m situé autour d'un monument historique. (condition cumulative)</b> Les tuiles et panneaux solaires peuvent néanmoins présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment										
12	Aucune règle	<b>2.4- Pour tout projet entraînant la création d'un logement ou plus, les places préexistantes seront obligatoirement conservées.</b>										
12	d'hôtel : 1 minimum place pour 2 chambres	d'hôtel : 1 minimum place pour 2 <b>unités d'hébergement</b>										

Zone ou pièces du PLU concernées : Toutes zones			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
12	Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.	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>										
12	Longueur des places de stationnement : 5m	Passer la longueur des places de stationnement de 5m à 4,80m.										
12	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m². 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m².	Cf. Notice explicative.  Les normes de stationnement seront désormais définies selon la proximité de transports en commun lourds (existants ou à venir). De manière générale le nombre de places de stationnement obligatoire est réduit.										
13	Tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)	Tiges en 14/16 cm ( <b>circonférence</b> du tronc à 1 mètre <b>de hauteur par rapport au collet</b> )										
13		Insérer une image précisant les plantations attendues pour assurer la pérennité des nouvelles plantations										

1. Pour cette section, une modification est classée comme ayant une incidence environnementale négative, en l'occurrence sur l'occupation du sol et plus particulièrement la consommation d'espaces.

En effet, la modification vise à dispenser de règle les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sur les largeurs d'accès carrossables autorisées. Cette modification est faite afin de donner plus de souplesse aux conditions de desserte applicables aux CINASPIC, où la largeur d'accès peut parfois être insuffisante. Néanmoins, la possibilité de réaliser des voies d'accès plus étendues pour ce type de bâtiment pourrait potentiellement amener une consommation d'espace plus importante, et donc une potentielle hausse de l'artificialisation du sol.

Par ailleurs, cette modification est aussi classée comme ayant une incidence mitigée sur la ressource en eau car l'artificialisation pourrait avoir un effet néfaste sur la gestion de l'eau en limitant l'absorption des eaux de pluie et en favorisant le ruissellement.

Cependant, cette modification aura dans les faits un impact faible sur le tissu urbain dans la mesure où elle ne concernerait que quelques situations.

2. Cette section est classée comme ayant une incidence environnementale mitigée, en l'occurrence sur le patrimoine et le paysage. En effet, cette modification a pour but de permettre plus d'isolations thermiques de se faire, notamment en autorisant la sailli sur la voie publique sous certaines conditions. Néanmoins, il faudra veiller à ce que soient préservées la qualité patrimoniale et l'homogénéité architecturale de la ville. L'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'aspect des constructions permettra de répondre à cette préoccupation.

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UA

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UA			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
4	Tous les ouvrages techniques (cheminées, pompe 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.	Remettre la même règle pour toutes les zones exceptées UD UG										
10	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> ( <i>apparaît barré dans le PLU</i> ) 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,										

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UD

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UD			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
11	<p>Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Elles peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...) soit constituée d'une haie</li> <li>-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.</li> </ul>	<p>Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Elles peuvent être <b>constituées</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...) soit d'une haie</li> <li>- <b>Soit</b> d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum <b>par rapport au terrain naturel</b>, et d'un dispositif majoritairement ajouré <b>ou doublé</b> d'une haie <b>végétale</b></li> </ul>										

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
3	<p>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,00m.</p> <p>Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largeur 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.</p>	<p>1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,00m.</p> <p>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.</p>										

**Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE**

Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification	Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
6	<p>Peuvent être implantés dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant :</p> <p>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.</p> <p>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 (...)</p>	<p>Peut être implantée dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant :</p> <p><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></p> <p><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 (...)</del></p> <p><b>2.4- Peuvent être implantées sans tenir compte de la marge de reculement 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 3025m<sup>2</sup> pour l'une et de 9m<sup>2</sup> pour l'autre</b></p>										
8	<p>Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage* ou à l'acrotère*), la <b>disposition</b> générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre <b>l'annexe</b> et les autres bâtiments</p>	<p>Pour les annexes* isolées des constructions à destination unique d'habitation*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage* ou à l'acrotère*), <b>la disposition</b> générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre <b>l'annexe</b> et les autres bâtiments</p>										

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE ABC

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE abc			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
3	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>										
3	Chaque accès est limité à une largeur comprise entre 3m <b>minium</b> et 4m maximum	Chaque accès est limité à une largeur comprise entre <b>2,5m minimum</b> et 4m maximum										
7	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) existante à la date d'approbation du PLU * <b>de la voie</b> (ou de chacune des voies) <b>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</b> existante à la date d'approbation du PLU * (ou de chacune des voies).										

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE ABCD

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE abcd			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
2	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 <b>à cette même date est permise dans la limite de 250m² sur l'unité foncière.</b>	En cas d'extension de bâtiments à destination <b>de</b> 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.	1.	1.	1.	1.	1.	1.		1.		1.
7	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 faitage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de <b>25m²</b> pour l'une et de 9m² 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 faitage* ou à l'acrotère*) et d'une emprise au sol* maximale de <b>30m²</b> pour l'une et de 9m² pour l'autre.	2.		2.							
7	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>- <b>Que la baie se situe à 1.90 m minimum des limites séparatives ;</b></li> <li>- <b>Que la baie se trouve face à une façade aveugle ;</b></li> <li>- <b>Que l'agrandissement de cette baie soit mesuré (maximum 15% de sa surface).</b></li> </ul>				3.			3.	3.		

1. Pour cette section, une modification est classée comme ayant une incidence environnementale potentiellement négative sur trois domaines : l'occupation du sol et plus particulièrement la consommation d'espaces, ainsi que la biodiversité et en particulier la nature en ville, et la ressource en eau. En effet, la modification vise à permettre l'extension des bâtiments de bureaux, d'hôtels ou d'artisanat proportionnellement à la surface existante à la date de la dernière révision, dans la limite de 30%. Cette modification est justifiée par la volonté de permettre aux commerces et autres activités de pérenniser leur activité (et/ou de se mettre en conformité) en ce qui concerne les TPE et PME, et ainsi de renforcer le tissu économique local. Cela serait donc susceptible d'exercer une influence sur l'occupation des sols, et donc pourrait mener à une hausse de l'artificialisation des sols et une gestion moins simple des eaux pluviales. Néanmoins, l'impact réel de cette modification est à nuancer, étant donné que cela ne concernera que quelques cas minoritaires, et que la limite de 30% de la surface existante est conservée.

Il est enfin à noter que cette modification aurait un impact mitigé sur plusieurs catégories que sont le paysage et le patrimoine, les nuisances et pollutions, les risques, la santé ainsi que les déchets. Ces incidences ont été classées comme tel notamment en raison du fait que cela dépendra grandement de la nature des entreprises cherchant à s'implanter ou à se développer dans ce secteur. Pour rappel, un impact est noté mitigé quand il peut avoir à la fois une incidence négative et une incidence positive.

2. Cette section est classée comme ayant une incidence environnementale négative, en l'occurrence sur l'occupation du sol et la ressource en eau. En effet, la modification vise à permettre une plus grande emprise au sol pour les annexes, passant de 25m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup> maximum. Cette modification est justifiée par la volonté d'améliorer les conditions de stationnement en augmentant de 5m<sup>2</sup> la dimension des places de stationnement. Néanmoins, une plus grande emprise au sol des annexes engendrera une légère hausse de l'artificialisation des sols et peut donc amener à de l'imperméabilisation supplémentaire si les matériaux utilisés ne sont pas perméables. Cela peut perturber le cycle de l'eau en empêchant l'infiltration et en favorisant le ruissellement et le risque d'inondations.

3. Cette proposition de modification a pour but de permettre aux bâtiments plus anciens de bénéficier d'un agrandissement de leurs baies vitrées sous certaines conditions et répondre ainsi à une adaptation des usages dans ce bâtiment.

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE D

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE d			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
7	<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 avec un prolongement en retour de 0.60m.</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-avec un <b>prolongement en retour de 0.60m. (à supprimer) 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>										
9	<p>Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m 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 175m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m 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>200m<sup>2</sup></b></li> </ul>	1.		1.							

1. Pour cette section, une modification est classée comme ayant une incidence environnementale négative, en particulier sur l'occupation du sol ainsi que sur la ressource en eau. En effet, la modification vise à permettre une plus grande emprise au sol pour les bâtiments, passant de 175m<sup>2</sup> maximum à 200m<sup>2</sup>. L'objectif est d'offrir davantage de constructibilité aux propriétaires de pavillons afin d'améliorer le confort, l'habitabilité et l'accessibilité des pavillons. Néanmoins, une plus grande emprise au sol des annexes engendrera une hausse de l'artificialisation des sols et peut donc amener à de l'imperméabilisation supplémentaire si les matériaux utilisés ne sont pas perméables. Cela peut perturber le cycle de l'eau en empêchant l'infiltration et en favorisant le ruissellement et le risque d'inondations.<sup>2</sup>

Il convient néanmoins de préciser que le règlement du PLU limite toujours l'emprise en sol des constructions par un ratio lié à la taille du terrain ce qui participe à encadrer la constructibilité et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE L

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE L			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
7	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 : [...]										
7	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.										
7	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										

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UE L			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
11	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										

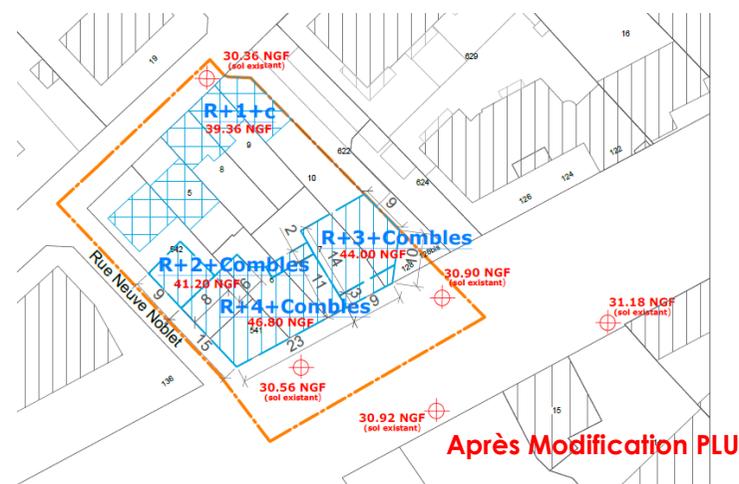
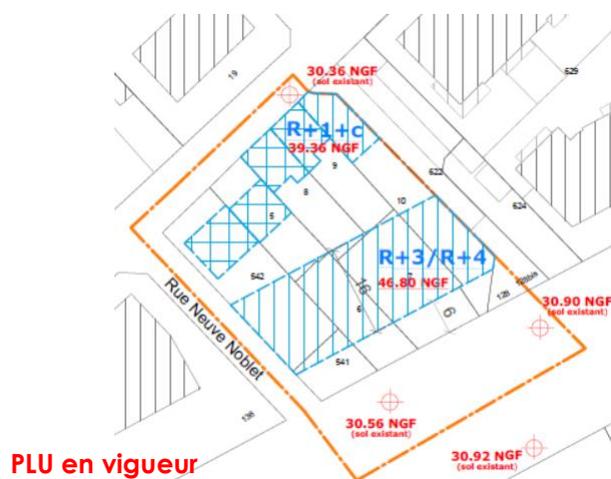
## MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES UA

Zone ou pièces du PLU concernées : Zones UA			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
11	Aucune règle	<p>3-Toitures (...) 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></p>							1.			

1. Cette proposition de modification concerne la possibilité d'installer des panneaux solaires de toiture : « Afin de préserver le patrimoine Rueillois il est souhaité d'intégrer une règle visant à encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques en centre-ville. ». Etant donné le rythme d'évolution du changement climatique, la mise en place de systèmes d'énergie renouvelable en ville peut contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'où un impact globalement positif pour le changement climatique. A l'inverse, cette disposition pourrait limiter la possibilité de lutter contre le changement climatique et donc avoir un impact plus négatif. Au global, cela donne donc une incidence mitigée.

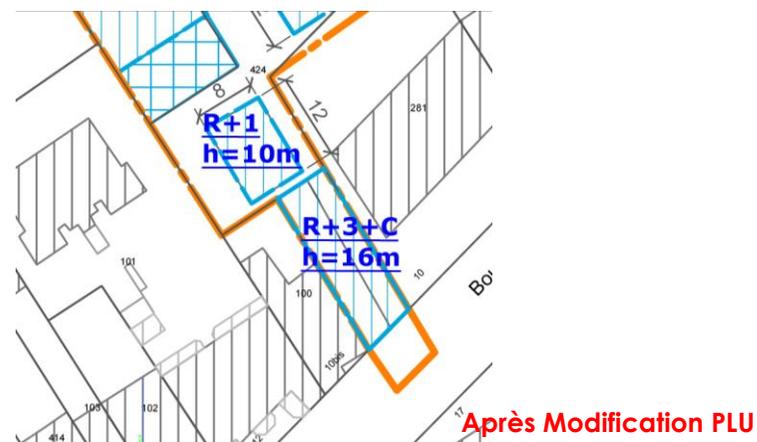
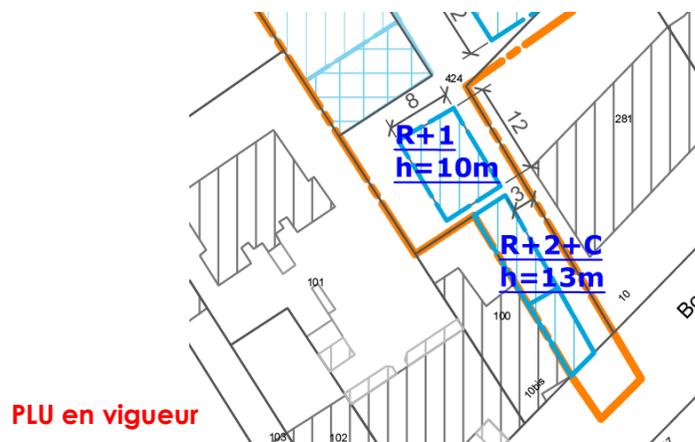
## MODIFICATIONS CONCERNANT LE SECTEUR NEUVE NOBLET – USP14

Zone ou pièces du PLU concernées : Neuve Noblet			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
USP 14	Hauteur progressive (épannelage) + modification de l'emprise au sol	Intégration des questions patrimoniales, paysagères, de l'eau pluviale et de la nature en ville dans le secteur de projet										



## MODIFICATIONS CONCERNANT LE SECTEUR PLACE JEAN JAURES – USP 13

Zone ou pièces du PLU concernées : Secteur Place Jean Jaurès			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
<b>USP 13</b>	Hauteur de plus de 3m	Intégration des questions patrimoniales, paysagères, de l'eau pluviale et de la nature en ville dans le secteur de projet										



## MODIFICATIONS CONCERNANT LES SECTEURS D'ATTENTE

Zone ou pièces du PLU concernées : Secteurs d'attente			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
-	Secteur d'attente limitant la constructibilité des secteurs dits mutables	La durée de vie de ces secteurs d'attente est de 5 ans. Instauré en 2017 ces secteurs sont désormais obsolètes et doivent donc être supprimé du plan de zonage et du règlement écrit.	1.	1.	1.				1.			

1. Pour cette section, la modification est classée comme ayant une incidence environnementale potentiellement négative sur l'occupation du sol et plus particulièrement la consommation d'espaces, sur la biodiversité à travers la place de la nature en ville ainsi que sur la gestion des eaux pluviales. Ceci est lié au fait que, suite à la disparition des secteurs d'attente, de nouveaux projets de construction pourraient voir le jour, avec ce que cela pourrait impliquer de consommation supplémentaire d'espaces, et donc de conséquences sur l'artificialisation des sols, la biodiversité, et la gestion de la ressource en eau. Néanmoins, cela dépendra directement des caractéristiques des projets d'aménagements qui seront proposés, mais ces derniers pourront avoir un impact sur la consommation d'énergie, via les nouveaux bâtiments construits, mais aussi sur de potentiels nouveaux îlots de chaleur. L'aménagement de ces terrains reste tout de même encadré par les règles applicables à chaque zone du règlement écrit. Il est à garder en tête que ces incidences sont uniquement potentielles, et que dans le cas où les projets d'aménagement étaient menés dans une logique vertueuse (logique de sobriété foncière, intégration d'espaces naturels et de pleine terre, bonne gestion des eaux pluviales...), l'impact sur l'environnement serait finalement limité.

# CONCLUSION SUR LES INCIDENCES INDUITES

La modification simplifiée n°9 du PLU proposée, à l'issue de l'évaluation environnementale, a globalement un impact positif ou neutre sur l'environnement et la santé humaine à l'exception mesurée d'un très petit nombre de modifications. Les incidences potentiellement négatives concernent par ailleurs des zones ou des thématiques circonscrites (clôtures, devantures commerciales, voies d'accès, etc). Les modifications n'auront donc, quoi qu'il arrive, pas une incidence significative au regard des aménagements que cela pourrait représenter :

- La facilitation de l'accessibilité des CINASPIC (toutes zones, article 3) pourrait avoir pour principal impact négatif une consommation potentielle d'espace accrue et donc entre autres une hausse de l'artificialisation des sols ;
- L'extension limitée de bâtiments d'activités économiques en zone UE abcd a été évaluée comme ayant potentiellement une incidence négative sur l'environnement dans trois thématiques, à savoir l'occupation du sol, les milieux naturels et la biodiversité, et la ressource en eau. En effet, en raison de l'assouplissement des limites liées à l'accroissement des surfaces de bâtiments d'activités économiques, cela pourrait potentiellement conduire à une hausse toutefois réduite de consommation d'espace et donc de l'artificialisation des sols, et par la même d'un accroissement du ruissellement et donc une perturbation du cycle de l'eau. Dans une moindre mesure, la nature des activités des bâtiments liés à cette modification du PLU pourrait également entraîner des conséquences mitigées sur les nuisances sonores, le risque technologique ou encore la production de déchets ;
- La disparition des secteurs d'attente pourrait amener de nouveaux projets de construction, avec ce que cela implique de nouvelles surfaces consommées sur des espaces naturels et donc d'incidences négatives sur la biodiversité et la ressource en eau.

Pour ces trois modifications, il conviendra donc que les projets de construction futurs sur ces secteurs soient examinés par la ville de Rueil-Malmaison avec attention, et que soient prises des mesures visant à réduire au maximum ces incidences négatives. Aussi, dans le cadre de l'évaluation environnementale plus large menée sur la modification simplifiée du PLU, des mesures de type ERC (Eviter, Réduire, Compenser) seront proposées prochainement pour répondre à ces enjeux. Il s'agit, pour chaque modification ayant une incidence environnementale négative voire mitigée, de proposer des actions à mettre en place au regard des aménagements concernés, pour, dans l'ordre, éviter cet impact, le réduire, ou le compenser d'une autre manière. Il s'agit d'un exercice obligatoire dans ce type de procédure. A titre d'exemple, une mesure « réduire » pourrait être de privilégier des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le cas des extensions des voies d'accès évoqué dans l'un des articles.

# GLOSSAIRE

- Acrotère :** Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.
- Annexes :** 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.
- Artisanat :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.
- Baie** Ouverture, fermée ou non, ménagée pour une porte ou une fenêtre.
- 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.
- Bureaux :** Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercés principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif - CINASPIC**

Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) s'entendent comme toutes constructions ou installations destinées à satisfaire le besoin réel de la population.

A titre d'exemple sont considérées comme CINASPIC : les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, les établissements de santé, les établissements culturels, les salles de spectacle, les établissements sportifs, les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les foyers, les résidences pour étudiants et travailleurs, les résidences médicalisées pour personnes âgées, les cliniques privées, les établissements d'enseignement, les crèches, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris, le projet de prolongation de tramway T1 ....

D'autres équipements peuvent être concernés par ce classement s'ils présentent un caractère d'intérêt général. Pour chaque projet, le caractère d'intérêt général devra être justifié et discuté en liaison avec la commune.

**Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-dessus).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.

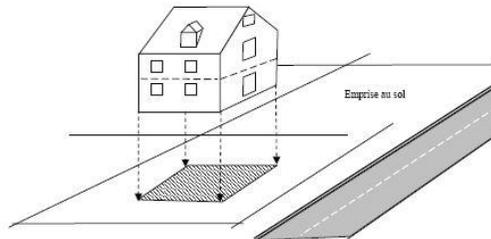
**Corniche :**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

**Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exclusion faite :

- Des ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions
- Des balcons jusqu'à 1,5 m de profondeur
- Des escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- Des corniches
- Des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Des terrasses d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du terrain naturel.



- Façade (ou partie de façade) :** Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment hors toitures et ses éléments. L'existence d'une baie principale qualifie de principale toute la façade qui la comporte.
- Seront considérées comme façades différentes des façades non parallèles, ou si elles le sont dont les nus décrochent de 0.80 m minimum.
- Faîtage** Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.
- Habitation :** Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.
- Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher (SDP) d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher (SDP) occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.
- 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.
- Industrie :** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.
- Jours de souffrance :** Percement, dans une façade, qui apporte la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Au sens du présent règlement ces jours de souffrance ne pourront de plus être situés qu'à 2,60 m au moins au-dessus du plancher si la pièce se situe au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au moins au-dessus du plancher pour les pièces situées en étages.
- Par ailleurs, si la façade du bâtiment est implantée à moins 1,90 m de la limite séparative ces ouvertures devront comporter un châssis fixe.
- Si la façade du bâtiment est implantée à au moins 1,90m de la limite séparative ces ouvertures pourront comporter un châssis mobile.

**Limites séparatives de propriété :**

Limite entre l'unité foncière du projet et la propriété privée ou publique qui lui est contiguë.

**Marquise :**

Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron pour servir d'abri contre la pluie. L'armature en métal est scellée profondément dans le mur et souvent soutenue par des consoles.

**Rampant :**

Élément dont l'axe principal est oblique ou en pente.

**Recullement (marge de) :**

Recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

**Saillies :**

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, oriel etc... sont des saillies.