



**MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°8 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

30 mars 2023

REF : 2022 0803 E02 F

Rédigé par : Judith LACHNITT

Vérifié par : Jean-François PAPOT



SOMMAIRE

Table des matières

Partie 1	Présentation générale de la modification simplifiée n°8 du PLU	3
1	Contexte	3
2	Présentation générale	6
Partie 2	Etat initial et perspectives d'évolution	11
1	Milieu physique	11
2	Patrimoine paysager	22
3	Patrimoine naturel	29
4	L'eau	33
5	Risques et nuisances d'origine anthropique	37
6	Adaptation au changement climatique	50
7	Synthèse des enjeux	52
Partie 3	Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale	54
1	Fondements juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale	54
2	Appréhension du contexte et des enjeux	56
3	Analyse de la modification simplifiée	57
4	Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifiée vis-à-vis des documents cadres	57
5	Présentation de la méthode d'évaluation des impacts	59
6	Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation	60
7	Concertation et co-construction de l'évaluation environnementale	60
Partie 4	Articulation de la modification simplifiée du PLU avec les documents cadres	61
1	Législation	61
2	Documents et programmes cadres	63
Partie 5	Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement	74
1	Secteur Rueil-sur-Seine	74
2	Ilot avenues de Colmar et Victor Hugo	99
3	Modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.	107
4	Ajout de l'OAP du secteur Colmar	112
5	Modification de l'article 12 de toutes les zones.	114

6	Synthèse des incidences	117
Partie 6	La charte promoteur de Rueil-Malmaison	118
Partie 7	Mesures proposées	Erreur ! Signet non défini.
Partie 8	Indicateurs et modalités de suivi du PLU	121
Partie 9	Résumé non technique	124
1	Préambule	124
2	État initial de l'environnement et principaux enjeux	126
3	Description succincte de la modification simplifiée	140
4	Analyse des effets de la modification simplifiée sur l'environnement	145

Présentation générale de la modification simplifiée n°8 du PLU

1 Contexte

1.1 Historique du PLU

La Ville de Rueil-Malmaison d'une superficie de **1 454 ha** est une commune française située dans le département des **Hauts-de-Seine en région Ile-de-France**. Elle fait partie de l'**Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense (POLD)**.



Figure 1 : Situation géographique de Rueil-Malmaison dans la Métropole du Grand Paris, PLU Rueil-Malmaison, 2020

Avec **77 986 habitants en 2018**, la population ruelloise augmente très légèrement depuis 1999 (+0,3% en 50 ans entre 1968 et 2018). Néanmoins cette croissance est marquée par un flux migratoire négatif puisqu'on observe que le nombre de ruellois ayant quitté la commune est supérieur au nombre de personnes venues s'installer sur la commune entre 2013 et 2019 (-1%) (*Insee*).

Rueil-Malmaison est une ville très diversifiée par ses activités, sa population et ses formes urbaines (grands immeubles, pavillons, petites copropriétés...). La qualité de son maillage viaire (A86, RD 913) et de son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) garantissent aux habitants et usagers de la Ville un bon accès aux grands pôles urbains de la région contribuant ainsi à placer Rueil-Malmaison au cœur de la Métropole du Grand Paris. Toutefois, l'offre actuelle devient insuffisante et la Ville reste dans l'attente de la réalisation de projets essentiels pour l'équilibre de son territoire. Dans les années à venir, ce réseau a vocation à se développer grâce au projet de prolongation de tramway T1 sur la RD913 et à l'arrivée d'une gare du réseau grand Paris Express sur le Mont-valérien contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur la Commune.

Le PLU de Rueil Malmaison a été approuvé le 21 octobre 2011. Sur la base du diagnostic territorial, la ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire réponde à plusieurs exigences à savoir :

- Maîtriser le développement urbain, et maintenir une évolution démographique mesurée,

- Conserver les grands équilibres entre les secteurs bâtis et les secteurs plus naturels,
- Offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi,
- Diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale, en réalisant des logements sociaux pour conserver à minima une proportion d'environ 25 % du parc, développer le locatif intermédiaire et l'accession aidée.

Ces objectifs ont permis de fonder le projet urbain de la commune de Rueil-Malmaison, inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce dernier s'articule autour de cinq thèmes principaux qui convergent tous vers un même objectif simple qui est de **garantir la qualité de vie des Rueillois, de « faciliter la ville » en respectant et favorisant les liens de proximité.**

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

du RER A afin de favoriser le recours à l'auto partage et aux véhicules propres.

Source : Notice explicative de la modification simplifiée n°8 du PLU de Rueil-Malmaison, 2022

Depuis, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (huit modifications de droit commun, sept modifications simplifiées et deux mises en compatibilité dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1 et du projet de gare du grand paris express lige 15 Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2020).

Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le PADD et ont de ce fait contribué à protéger plus efficacement l'environnement et le paysage communal.

L'ensemble des ajustements apportés au document d'urbanisme n'a pas eu pour effet d'entraîner une hausse de la consommation des espaces non bâti et/ou des espaces naturels. En effet, les secteurs mutables avaient été identifiés lors de l'élaboration du PLU. En dehors de ces zones, aucun projet immobilier d'envergure n'a été réalisé.

Les procédures de modifications de droit commun avaient essentiellement pour objectifs de mieux maîtriser la densification des zones pavillonnaires, de protéger les sites économiques stratégiques, de mieux protéger le caractère paysager de la Ville et d'ajuster les règles applicables sur les secteurs mutables afin d'améliorer les projets. La dernière modification simplifiée s'inscrivait également dans cette lignée.

Les six premières modifications simplifiées avaient pour objet la rectification d'erreurs matérielles.

Enfin, les mises à jour et les mises en compatibilité ont uniquement permis d'intégrer les dernières servitudes d'utilité publique et d'assurer la conformité

du PLU aux projets de transport en commun lourd en cours d'étude. Les modifications en question étaient d'ordre mineur (tracé des emplacements réservés rectifié, ajustement des règles applicables aux locaux poubelles et aux espaces vélos/poussettes) et n'ont eu aucune incidence sur la Ville et l'environnement.

A l'occasion d'une mise en conformité du PLU avec la loi GRENELLE, une série d'indicateurs de suivi a été intégrée au PLU. Cet outil a permis d'effectuer une évaluation de l'application du PLU et de s'assurer que le cadre réglementaire en vigueur était bien conforme aux orientations communales.

Depuis 2018, l'ensemble des procédures d'évolutions du document d'urbanisme ont été soumises à l'analyse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. Au vu de leur nature les quatre dernières procédures de modification ont été dispensées d'étude d'impact.

1.2 Objectifs de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée poursuit les objectifs de:

- Préserver le cœur économique de la Ville que représente le pôle tertiaire de Rueil sur Seine en assurant la sauvegarde et en permettant la modernisation des immeubles de bureaux existants par la scission de la zone UG en deux sous-secteurs reflétant plus justement les fonctions urbaines et l'adaptation des articles 2 et 10 de la zone UG ;
- Permettre l'évolution d'un site tertiaire obsolète (ensemble de parcelles situées avenue de Colmar et avenue Victor Hugo actuellement classées en zone UB) par son classement en zone UG ;
- Favoriser le recours à l'autopartage et aux véhicules propres par la modification de l'article 12 zones UB, UC et UG ;
- Introduire, dans le cadre de l'évaluation environnementale, diverses 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.

2 Présentation générale

2.1 Evolution du plan de zonage

2.1.1 Scission de la zone UG

La présente modification simplifiée a pour objectif de scinder la zone UG en deux sous-secteurs reflétant plus justement les fonctions urbaines souhaitées :

- La zone UGa correspondra au secteur mixte de Rueil-sur-Seine mêlant commerce logement et activité ;
- La zone UGb correspondra au cœur économique du secteur.

La distinction entre ces deux sous-zones sera traduite à l'article 1 du Plan Local d'Urbanisme.

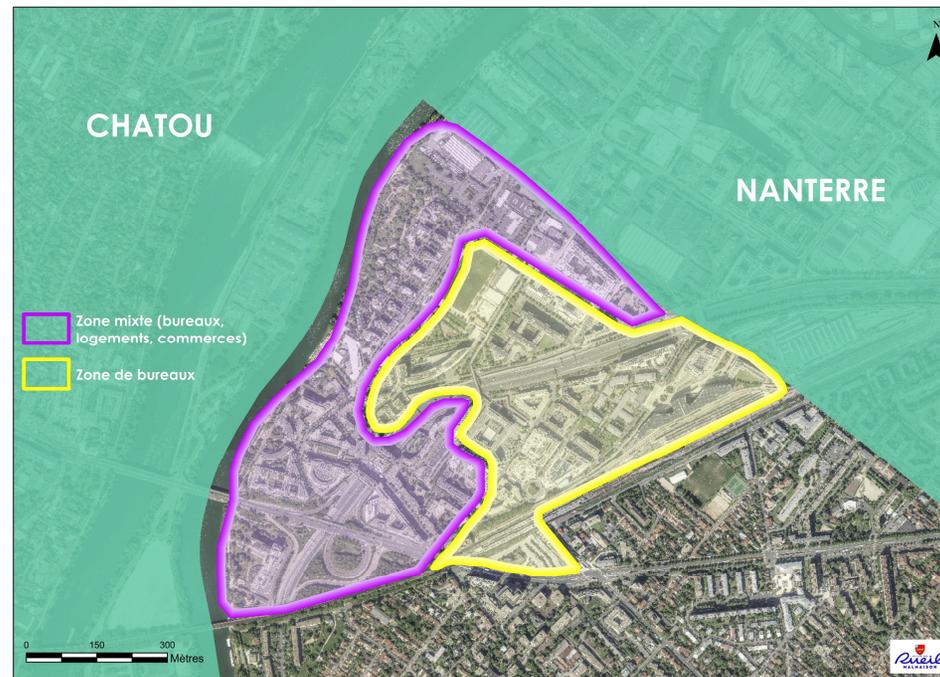
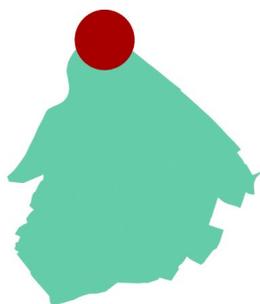


Figure 2 : Localisation des secteurs concernés par la modification simplifiée n°8 du PLU

Mise à jour du zonage

Division de la zone UG en deux sous zones (UGa et UGb) distinctes

----- Séparation des deux zones UG



Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
Mai 2022

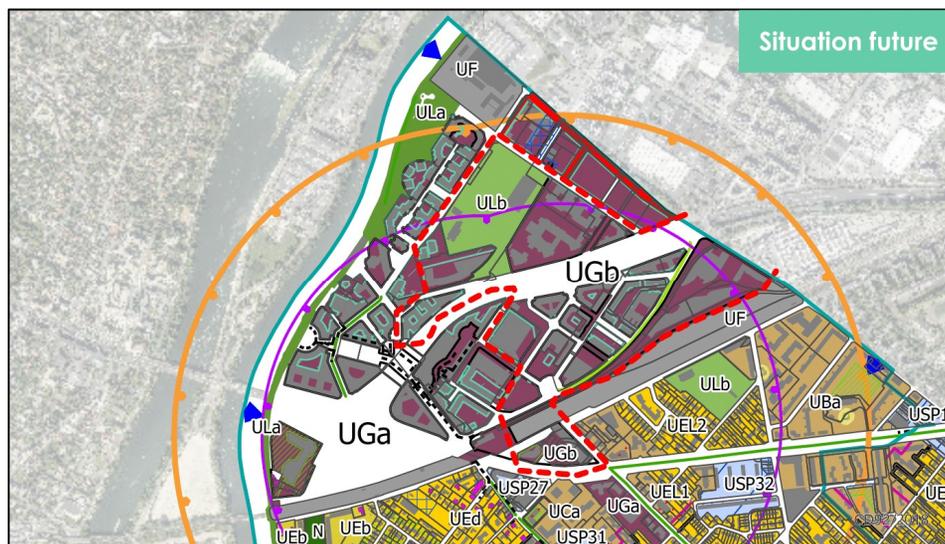
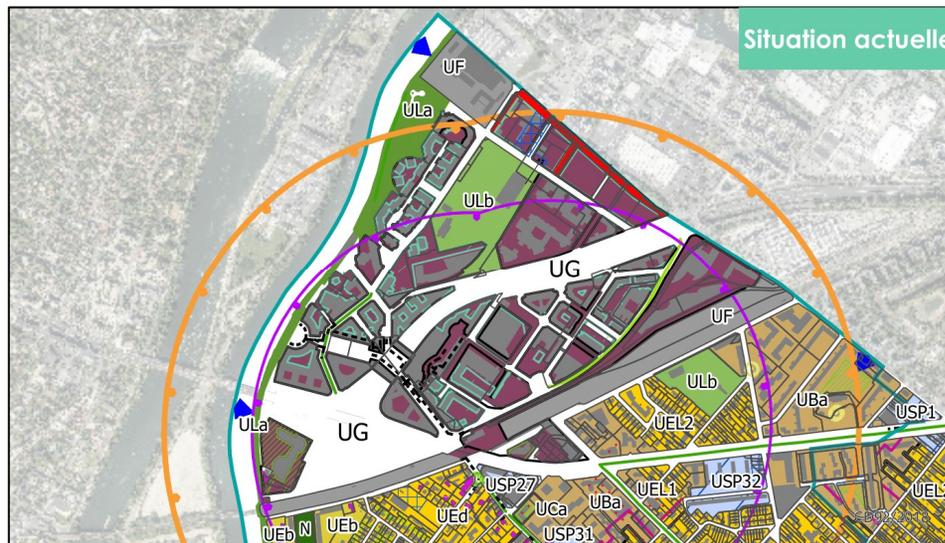


Figure 3 Scission de la zone UG en UGA et UGB (source : modification simplifiée n°8 du PLU) – avant (en haut) / après(bas)

2.2 Evolution du zonage de l'ensemble de parcelles situées avenue de Colmar et avenue Victor Hugo

La modification simplifiée du PLU consiste au passage d'un tènement foncier en Zone UGa d'environ 11 000m² (composé de sept parcelles AD 66, 67, 68, 462, 456, 457 et 463) sis le long de l'avenue de Colmar et de l'avenue Victor Hugo actuellement classé en zone UBa.

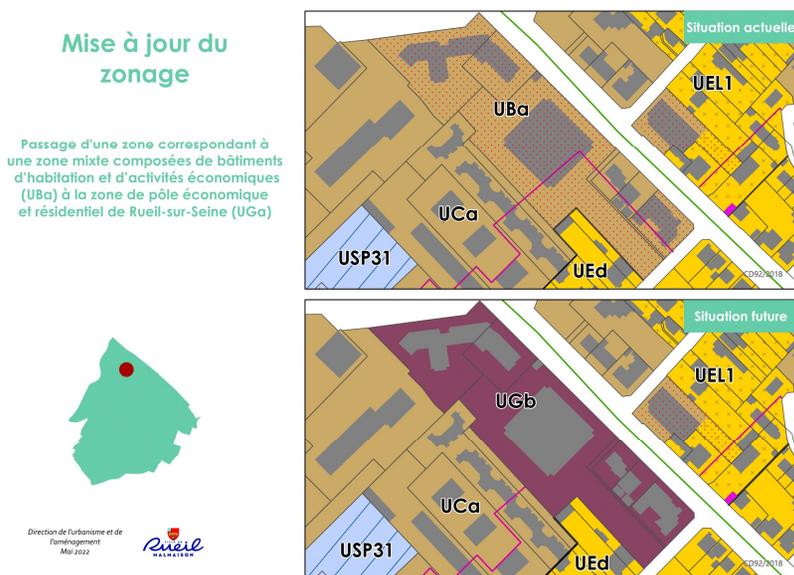


Figure 4 Modification zonage îlot Colmar/Hugo (source : dossier de modification simplifiée n°8)

2.3 Evolution du règlement

2.3.1 Evolutions sur la zone UG

2.3.1.1 Modification de l'article 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) de la Zone UG

La modification simplifiée introduit l'interdiction des constructions à destination d'habitations en zone UGb. L'article 1 de la zone UG demeure, pour le reste, identique aux zones UGa et UGb.

2.3.1.2 Modification de l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UG

La modification de l'article UG2.3.1.2 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.

La création d'un article UG2.10 consiste à interdire la construction de logements et l'accueil de public sensible le long des axes routiers (identifiés au document graphique) en dessous de 10 m hauteur.

2.3.1.3 Modification de l'article 6.1 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UG

La modification de l'article UG6.1 consiste à réglementer l'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles et situés à proximité des axes routiers. Il est ainsi proposé que ces dernières soient implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.

Compte tenu de la complexité du réseau routier, il est proposé de définir graphiquement le tracé de référence pour le calcul du retrait de 10m tant le long de l'A86 que de l'avenue de Colmar en prenant comme référence le bord externe de la chaussée. Ce tracé est également le repère altimétrique pour le calcul des 10 m de hauteur (modification article UG2.10).

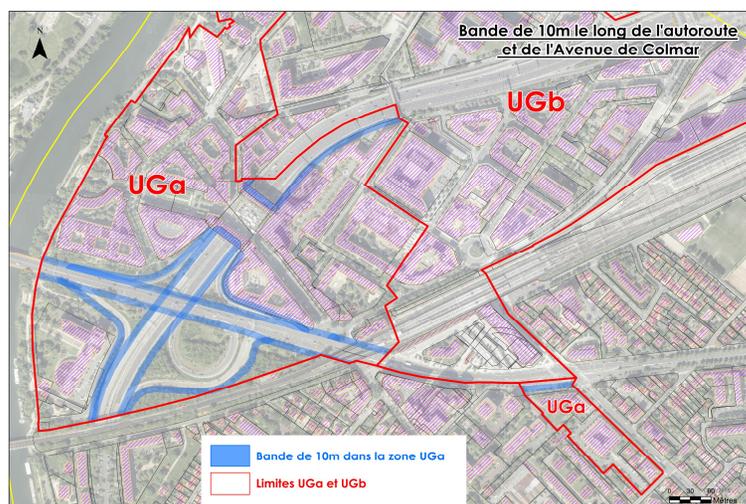


Figure 5 : Identification des secteurs où un recul de 10M est imposé, document à annexer au document graphique du PLU de Rueil

2.3.1.4 Modification de l'article 10 (Hauteur maximale des constructions) de la Zone UG

La modification de l'article 10 de la zone UG fait passer la limite de hauteur maximale des constructions de 62,10 m NGF à 64,10m NGF en zone UG. Cette hauteur supplémentaire de 2 mètres permet de favoriser l'aménagement des toitures comme espace commun (ex : aménagement de pergola) mais également de faciliter l'implantation des édicules techniques destinés à améliorer le confort, notamment thermique, des immeubles.

La modification de l'article UG10 permet également de compléter la règle existante d'augmentation de la hauteur des constructions en contrepartie de la mise en place de dispositifs bio solaires afin de favoriser le développement des énergies renouvelables.

2.3.1.5 Modification de l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) de la zone UG

Il est proposé d'ajouter une précision sur la nature a minima semi extensive (épaisseur de substrat supérieure à 10 cm) de la végétalisation permettant de retenir une toiture terrasse non accessible, pour les projets de construction/rénovation.

2.3.1.6 Modification de l'article 13 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations) de la zone UG

Il est proposé d'ajouter une prescription pour les projets de rénovation et de construction afin que ceux-ci conservent à minima les espaces de pleine terres existants.

2.3.2 Modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.

La modification simplifiée introduit à l'article 12 des zones UB, UC et UG une disposition permettant une réduction de 15% minimum des places de stationnements 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.

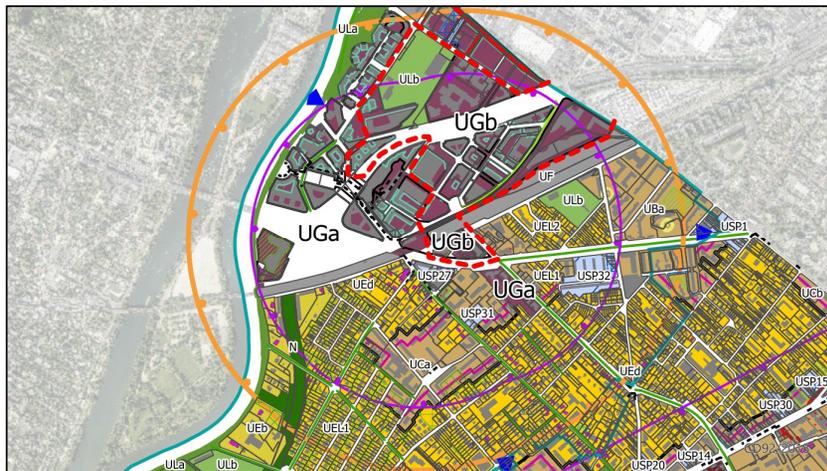


Figure 6 Rayon de 700 mètres autour de la gare (dossier de modification simplifiée n°8)

Etat initial et perspectives d'évolution

1 Milieu physique

1.1 Climat

1.1.1 Températures, précipitations

Le climat de Rueil-Malmaison est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de L'Île-de-France. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularités locales (rapport de présentation, PLU).

Les données sont collectées par Météo-France à la station du parc Montsouris. La température moyenne est de 11,7° C. Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C. Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. Sur les trente dernières années, le 17 janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9° C. En moyenne, il gèle 25 jours par an. Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le Bassin Parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : La chaleur a atteint son paroxysme le 11 août 2003 avec un acmé à 39,5° C.

Les données météorologiques des observations Météo-France de la station de Longchamps située à environ 6 km au sud-est de Rueil-Malmaison révèlent que sur la période du 01/01/2016 au 31/12/2018, les principaux résultats de cette analyse sont les suivants :

Répartition mensuelle de la direction et de la force du vent



Figure 7 : Rose des vents 2016 - 2018, station Météo-France de Longchamps

- Les roses des vents montrent deux directions privilégiées :
 - Une direction dominante : vents de secteur sud-ouest (23,7 % des occurrences du vent mesuré ont une direction comprise entre 200° et 240°),
 - Une direction secondaire : vents de secteur nord (27,2 % des occurrences du vent mesuré ont une direction comprise entre 340° et 40°).

Sur l'ensemble des directions, les vents ont une vitesse moyenne de 2,3 m/s (8,2 km/h) ;

- Les vents les plus fréquents sont les vents de vitesse comprise entre 3 m/s et 6 m/s soit respectivement 10,8 km/h et 21,6 km/h ;
- Les vents faibles (de vitesse inférieure ou égale à 2 m/s) sont très fréquents et représentent 56,1 % des observations dont 21,3 % de vents calmes (vents inférieurs à 0,9 m/s) qui sont les plus pénalisants pour la dispersion des polluants ;

- Les vents forts (de vitesse supérieure à 7 m/s) sont peu fréquents et représentent 0,9 % des observations.

La température de l'air, autre paramètre intervenant dans le processus de dispersion des polluants, est en moyenne de 12,6°C sur les trois années étudiées. La Figure ci-dessous présente les variations mensuelles de la température minimale, moyenne et maximale sur les 3 années étudiées.

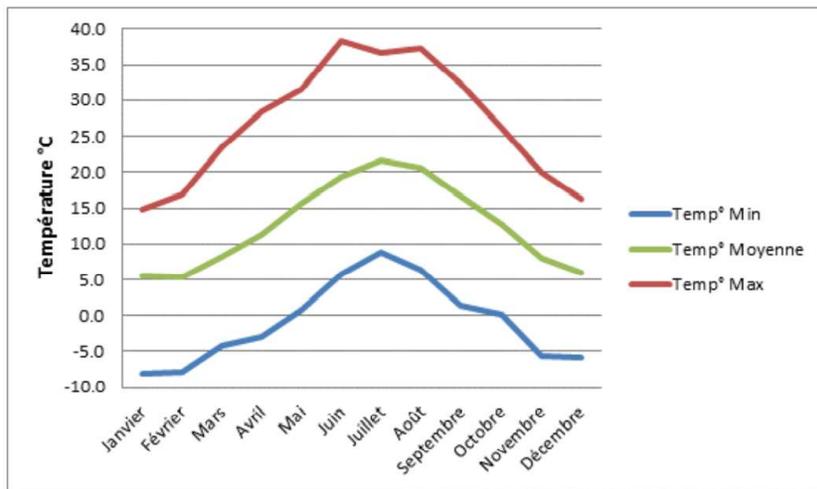


Figure 8 : Variation de la température sur l'année (période du 01/01/2016 au 31/12/2018)

La répartition des vents de la station de Paris-Montsouris met en avant que la majorité des vents est orientée nord-est et sud-ouest. Les vents les plus forts sont orientés sud-ouest. Les vents moyens sont plutôt homogènes sur le territoire autour de 11 km/h. Les plus hautes rafales enregistrées entre 1987 et 2018 ont eu lieu lors de la tempête du 26 décembre 1999.

Répartition mensuelle de la direction et de la force du vent



Figure 9 : Rose des vents à la station de Paris-Montsouris - Source : windfinder.com 2010-2021

La moyenne annuelle des précipitations est de 640,8 millimètres. La moyenne mensuelle est comprise entre 45 et 62 millimètres. Le nombre moyen de jours de pluie (une précipitation supérieure ou égale à 2,5 millimètres) est de 75. L'orage décennal est d'une intensité de 32 millimètres rapport de présentation, PLU).

1.1.2 Ensoleillement

L'ensoleillement moyen est de 1662 heures par an.

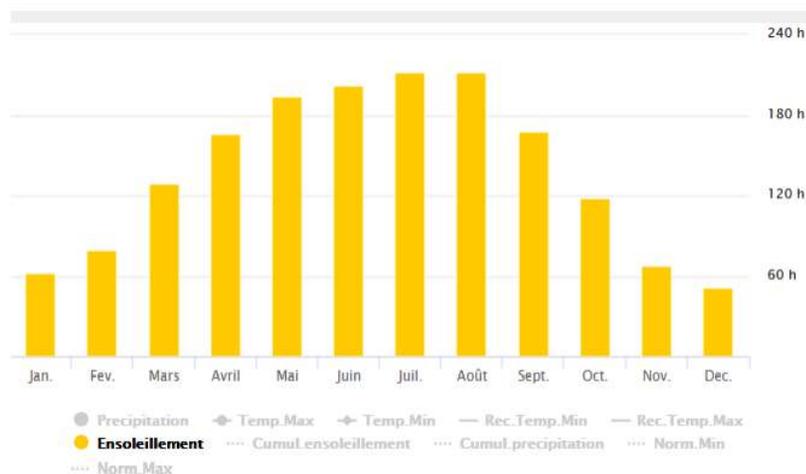


Figure 10 : Moyennes d'ensoleillement (en heures) 1991-2010

Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée.

1.2 Evolution du climat

1.2.1 Evolutions passées

Les données Climat HD de Météo France nous renseignent sur l'évolution du climat passé.

Comme partout en France métropolitaine, le changement climatique est bien visible sur les températures en Île-de-France, avec une hausse marquée depuis les années 1980. Que ce soit pour les températures minimales ou les températures maximales, les tendances annuelles sur la période 1959-2009 avoisinent $+0.3^{\circ}\text{C}$ par décennie. C'est en été et au printemps que le réchauffement est le plus important (en été, la tendance moyenne atteint $+0.4^{\circ}\text{C}$ par décennie).

En cohérence avec cette augmentation des températures, on compte depuis 1959 entre 3 et 4 jours de gel en moins par décennie. La tendance est inverse sur les journées chaudes (dépassant 25°C) avec une augmentation de 4 à 6 jours par décennie.

En ce qui concerne les précipitations, l'ampleur du changement climatique est plus difficile à apprécier, en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, en Île-de-France, les tendances annuelles sur la pluviométrie sont néanmoins légèrement orientées à la hausse tout en entraînant des sécheresses plus fréquentes et plus intenses.

1.2.2 Evolutions futures

Les scénarios d'évolution socio-économique les plus récents ont été présentés dans le dernier rapport du GIEC (Rapport AR5 publié en 2014). Dans ce 5e rapport d'évaluation, la communauté scientifique a défini un ensemble de quatre nouveaux scénarios appelés profils représentatifs d'évolution de concentration (RCP).

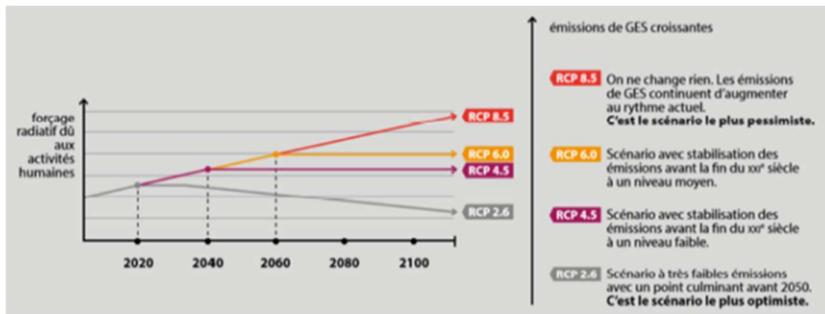


Figure 11 : Trajectoire des différents scénarios (RCP) – ONERC

Les données Climat HD de Météo France permettent d'analyser les évolutions climatiques futures. **En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario** (cf. Figure 6). Sur la seconde moitié du *XXI*^e siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario RCP2.6 (lequel intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO₂, cf. figure 5). Selon le RCP8.5 (scénario sans politique climatique, cf. Figure 5), le réchauffement pourrait dépasser 4°C à l'horizon 2071-2100.

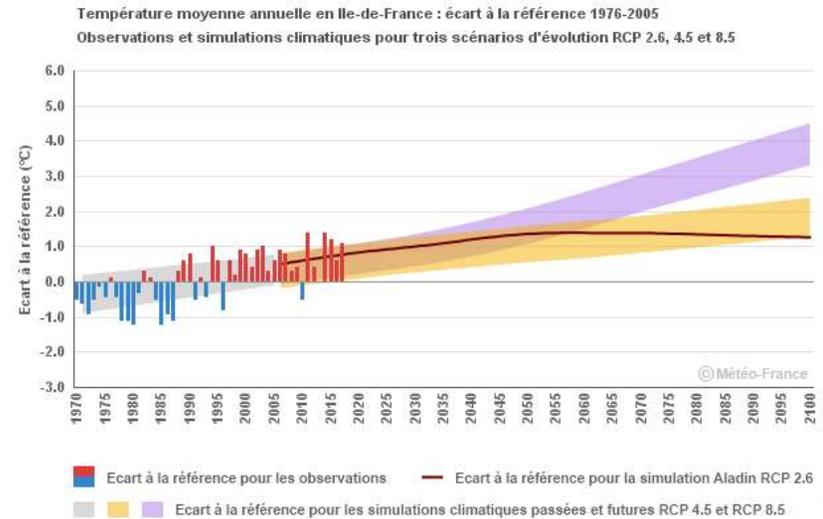


Figure 12 : Evolution de la température moyenne annuelle en Île-de-France (Climat HD de Météo France)

Concernant les précipitations, les projections climatiques pour la région Île-de-France montre une **évolution peu marquée d'ici la fin du *XXI*^e siècle**. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des **contrastes saisonniers**.

En effet, les données hivernales montrent que sur la seconde moitié du *XXI*^e siècle, selon le scénario RCP8.5, les précipitations hivernales augmenteront. Les données estivales quant à elles, ne semblent pas montrer d'évolution significative.

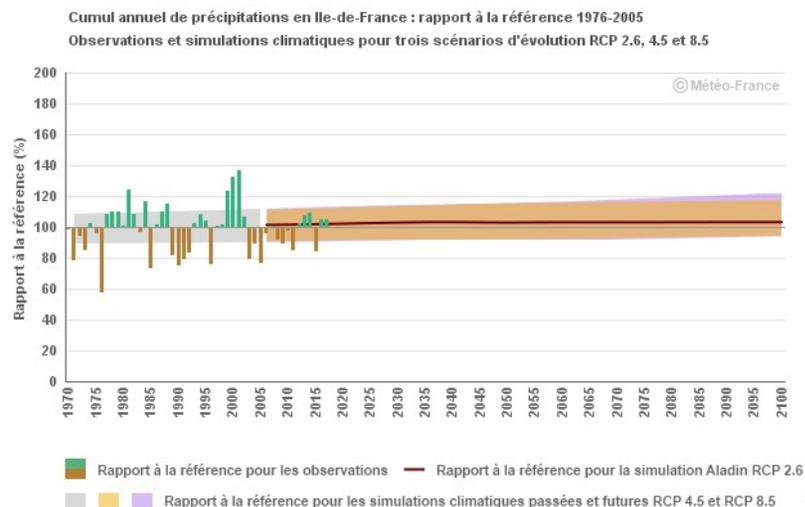


Figure 13 : Evolution des précipitations annuelles en Île-de-France (Climat HD de Météo France)

La comparaison du cycle annuel d'humidité du sol en Île-de-France entre la période de référence climatique 1961-1990 et les horizons temporels proches (2021-2050) ou lointains (2071-2100) sur le XXI^e siècle (selon un scénario SRES A2) montre un **assèchement important en toutes saisons**.

Une **augmentation du nombre de journées chaudes est à prévoir dans les décennies à venir**, en lien avec la poursuite du réchauffement. Sur la première partie du XXI^e siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre. À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario RCP4.5 (scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂) et de 45 jours selon le RCP8.5. Concernant les jours de gels, une diminution du nombre de jours de gel similaire d'un scénario à l'autre pourrait être observée jusqu'au milieu du XXI^e siècle. Au-delà, à l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario RCP4.5 et de 30 jours selon le RCP8.5.

En synthèse, les modèles prédisent l'évolution climatique régionale suivante :

- Poursuite du réchauffement au cours du XXI^e siècle en Île-de-France, quel que soit le scénario ;
- Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait dépasser 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;
- Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI^e siècle, mais des contrastes saisonniers ;
- Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;
- Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^e siècle en toutes saisons.

1.3 Risque de tempêtes

On parle de tempête lorsqu'une perturbation atmosphérique (ou dépression) génère des vents qui dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds - degré 10 de l'échelle de Beaufort). Ces vents violents s'accompagnent de fortes précipitations et parfois d'orages.

Les tempêtes "classiques" des régions tempérées surviennent surtout au cours des mois d'automne et d'hiver, notamment en janvier et février, voire en novembre et décembre. Cette répartition temporelle des événements tempétueux explique la dénomination de "tempêtes d'hiver". Elle est notamment due au fait que les océans étant encore relativement chauds et l'air polaire déjà froid, le gradient de température (taux de variation d'un élément météorologie en fonction de la distance) entre les deux masses d'air en jeu est important. La puissance de la tempête est d'autant plus forte que ce gradient est élevé.

(Source : www.gouvernement.fr/risques/tempete, 2021)

La commune de Rueil-Malmaison et donc les sites étudiés sont sujets au risque de tempête (Plan communal de sauvegarde de Rueil-Malmaison).

Les simulations et scénarii actuels sur le changement climatique ne permettent pas de dégager de tendance sur l'évolution des tempêtes au XXIème siècle en Île-de-France.

1.4 Topographie

Source : Thema Environnement, analyse des effets du projet sur l'environnement

Le territoire communal couvre une superficie de 1 474 hectares, et forme grossièrement un trapèze irrégulier et étiré dont la base principale (le boulevard National et la limite avec le territoire de Nanterre) est orientée selon l'azimut 135, les bases longues d'environ 5 et 2 kilomètres, la hauteur grande d'environ 5 kilomètres. L'axe principal du trapèze est marqué de biais par l'ancienne route royale de Normandie (la route nationale 13, récemment devenue la route départementale 913).

Il présente deux aspects distincts :

- La « plaine », au nord-ouest ;
- Le « plateau », au sud-est.

Son altitude moyenne est de 94 mètres.

La « plaine » couvre le lit majeur (l'espace occupé par les eaux lors de plus fortes crues) et les basses terrasses alluviales de la Seine, à une altitude d'environ 30 mètres. La pente est régulière, de 24 mètres sur les berges à 31 mètres au pied du parc de la Malmaison et 43 mètres au niveau du cimetière ancien.

Le « plateau » couvre environ la moitié du territoire communal. Il est occupé par le manteau forestier de la forêt de la Malmaison, ainsi que par des lotissements. La pente est régulière, de 40 mètres sur la limite du domaine de la Malmaison, à 164 mètres au sommet du Mont Valérien, mais parfois plus forte, comme dans les secteurs de la Jonchère, d'Haby-Sommer, du Mont Valérien, de Buzenval...

Le relèvement du plateau n'est toutefois pas uniforme : Il est entaillé par deux thalwegs, le premier, à l'ouest, orienté vers la forêt de Saint-Cucufa, le second, à l'est, enserrant un plateau intermédiaire au pied du Mont Valérien et orienté vers le plateau de Suresnes.

Le relief offre de remarquables points de vue, depuis le Mont Valérien ou du haut de la coulée verte, sur l'ensemble du territoire communal et sur la vallée de la Seine. Le Mont Valérien est en outre un repère visuel – et historique – pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Le site des travaux de forage se situe quant à lui à une altitude d'environ 88 mNGF.

Au niveau du site de projet, le niveau topographique varie entre 28,80 m NGF au niveau de l'A86 et 31,07 m NGF au niveau du cours Ferdinand de Lesseps.

La topographie légèrement marquée sur le site induit une contrainte modérée à prendre en compte dans le cadre du projet.

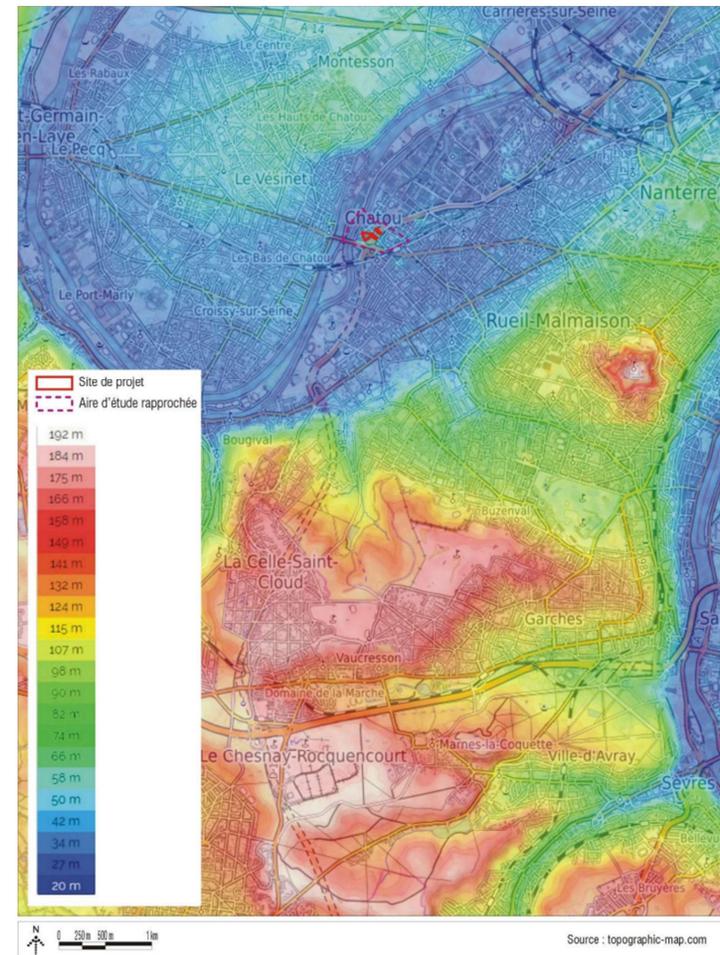
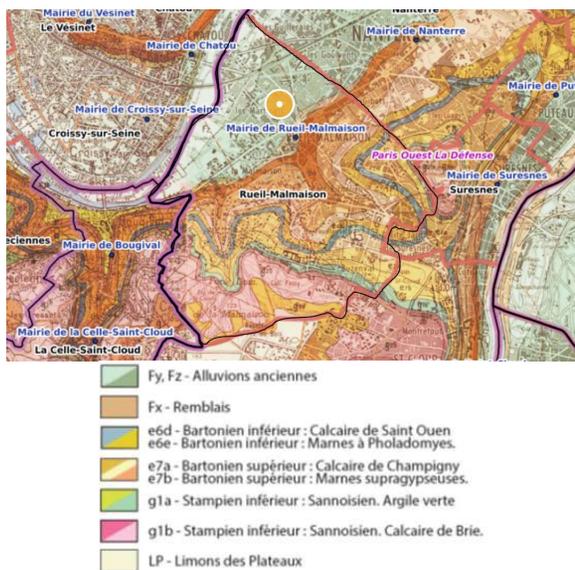


Figure 14 : contexte topographique, Thema environnement, 2022

1.5 Géologie

Le territoire de Rueil-Malmaison voit se superposer plusieurs strates géologiques :



Selon l'examen de la carte géologique de Paris du BRGM, le site de projet repose sur les alluvions modernes de la Seine. Les alluvions modernes présentent un complexe d'éléments sableux et argileux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires. L'épaisseur des alluvions modernes atteint 5 mètres à Paris et 8 mètres à Saint-Cloud. La Banque de données du Sous-Sol du BRGM, répertoriée sur la base Infoterre, permet d'accéder à des données issues de forages réalisés dans le cadre de divers projets. Ainsi, à proximité du site de projet, les données du forage 01831C0194/SD2 (localisé à moins de 100 m vers le nord) permettent de préciser la nature des sols dans ce contexte urbain.

Les caractéristiques géologiques du secteur étudié ne présentent pas de contraintes majeures pour le projet envisagé.

1.6 Ressources naturelles

1.6.1 Terres agricoles

La commune de Rueil-Malmaison, située aux portes de Paris est très fortement urbanisée. Le secteur étudié est actuellement déjà construit et aucune terre agricole n'est présente.

La capacité d'accueil et la densification du tissu urbain constitué dans le contexte ruellois demeure un enjeu régional afin de limiter l'artificialisation des sols et l'impact des déplacements à plus large échelle.

1.6.2 Matériaux

Le plateau calcaire que la Seine a profondément entaillée lors de la formation de ses méandres et dont le Mont Valérien est le vestige a longtemps été exploité pour la production de matériaux : « La vallée de Sèvres forme sa limite à l'est, et celle de Marly sa limite à l'ouest. [...] En suivant ce plateau du sud au nord, on rencontre encore d'autres carrières qui en font voir la structure. On en trouve d'abord une derrière le palais de Saint-Cloud et dans l'enceinte même de ce palais. » source : G. Cuvier et Alex. Brongniart, Description Géologique des Environs de Paris, Paris, 1822.

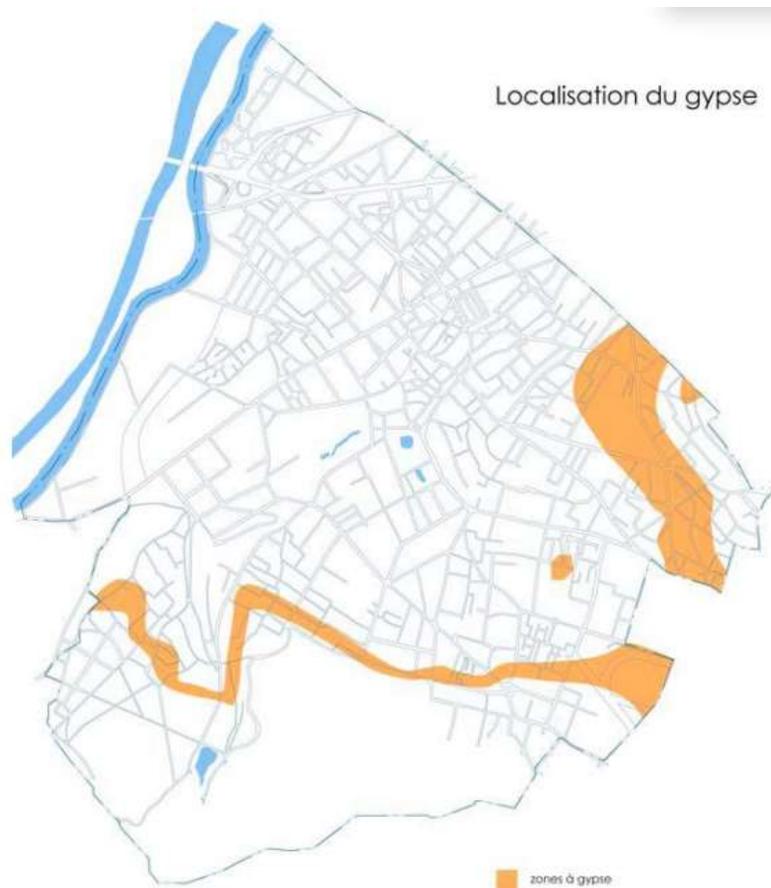


Figure 16 : Localisation du Gypse, rapport de présentation du PLU de Rueil-Malmaison

De cette longue histoire, le territoire de Rueil-Malmaison conserve, dans ses tréfonds, plusieurs cavités souterraines, situées sous les pentes du Mont Valérien.

1.7 Risques de mouvement de terrain

1.7.1 Anciennes carrières

Comme expliqué dans la partie précédente, il existe d'anciennes carrières connues sur la commune. La commune de Rueil-Malmaison est exposée à ce risque sur moins de 5% de sa superficie :

- Les abords du Mont-Valérien au niveau de la rue des Landes ;
- Le secteur de la rue du Général Colonieu ;
- Deux zones dans les environs du Château de Vert Bois ;
- L'intersection des avenues de Versailles et de l'Empereur ;
- Les abords de la rue des Clos Beauregards ;
- Un secteur dans le quartier de l'Hôtel de Ville.
- Le risque de mouvement de terrain par effondrement d'anciennes carrières affecte donc le secteur étudié.

Aucune cavité recensée au sein de l'aire d'études. La modification simplifiée du PLU ne sera pas de nature à accroître le risque de mouvements de terrain.

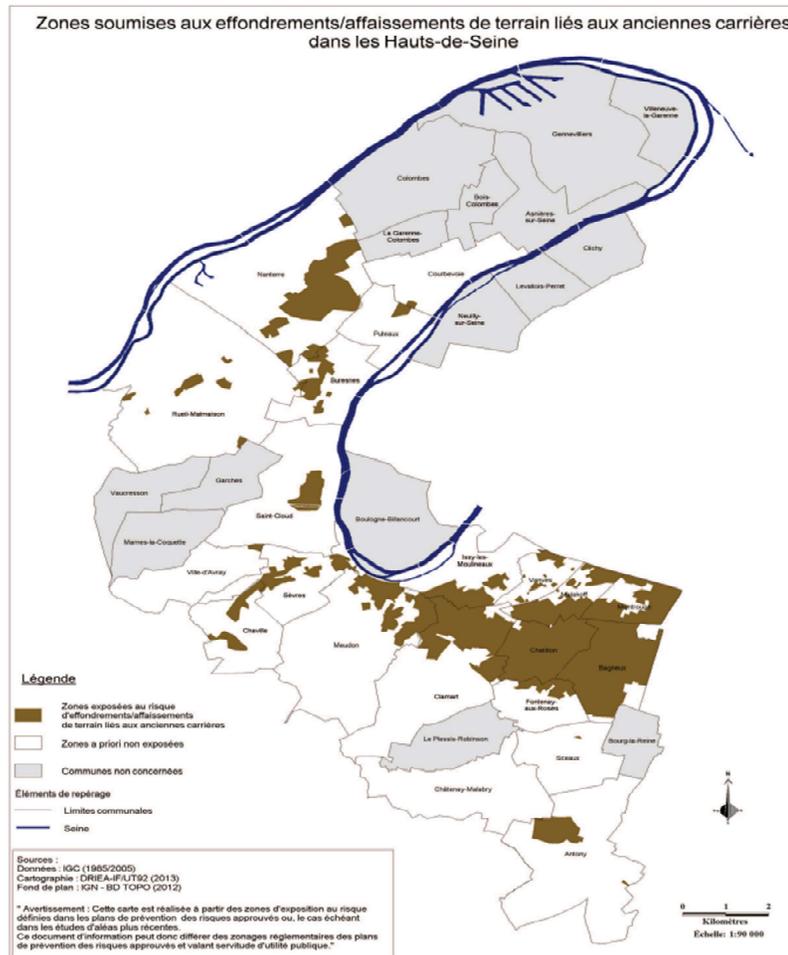


Figure 17 : Cartographie des zones soumises aux effondrements / affaissements de terrain liés aux anciennes carrières (DRIA/UTEA 92)

1.7.2 Retrait-gonflement des argiles

En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume pour donner suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies. Ce risque naturel, généralement consécutif aux périodes de sécheresse, peut entraîner des dégâts importants sur les constructions : fissurations en façade souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort. D'après la carte éditée par Géorisques, le site de projet s'inscrit dans son ensemble en secteur d'aléa moyen. Cela signifie que sur ce secteur, la probabilité de survenue d'un sinistre est limitée et l'intensité d'un potentiel phénomène relativement modéré, au regard des facteurs de prédisposition présents. La mise en œuvre de mesures constructives adaptées (par exemple l'approfondissement des fondations) permet de limiter ce risque.

1.8 Synthèse

Les sites étudiés présentent à l'heure actuelle un climat tempéré, océanique altéré. Cependant, les changements climatiques attendus entraîneront une augmentation de la température moyenne.

Le secteur est caractérisé par une topographie relativement plate et par la présence d'alluvions anciennes.

Ces sites ne présentent pas de ressources agricoles.

Le risque de mouvements de terrain est faible et aucune cavité n'est recensée au sein de l'air d'étude.

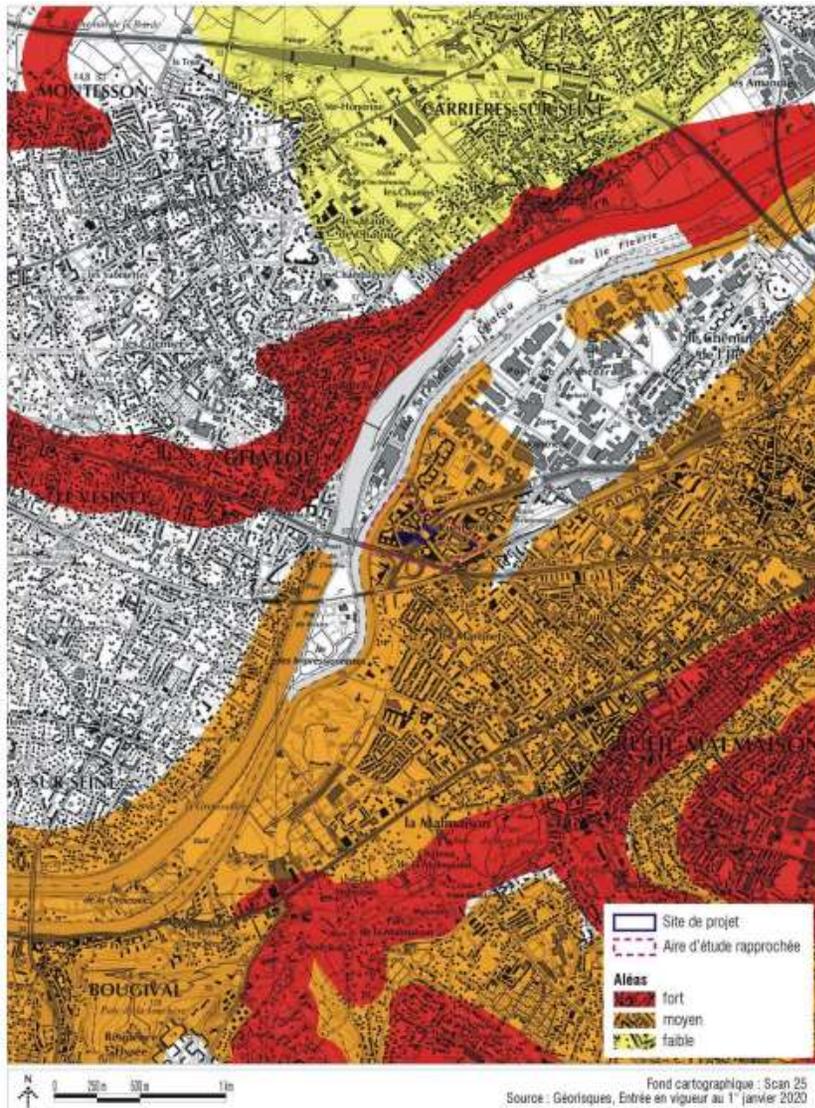


Figure 18 : Exposition au retrait/gonflement des argiles

2 Patrimoine paysager

2.1 Documents cadre

2.1.1 Convention Européenne du Paysage – adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe le 19 juillet 2000

Cette convention définit dans l'article premier le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

La Convention s'applique à l'ensemble du territoire et couvre les espaces naturels, ruraux, urbains et périurbains. Elle porte tant sur les espaces terrestres que sur les eaux intérieures et maritimes. Elle concerne les paysages pouvant être considérés comme remarquables, les paysages du quotidien et les paysages dégradés.

Le paysage est ainsi reconnu comme un patrimoine commun et culturel partagé par une société. Un paysage se définit donc comme la transcription, par un observateur, d'émotions que le territoire procure. Le paysage est donc un objet subjectif, qui interroge aujourd'hui le cadre de vie des habitants et des acteurs d'un territoire, ainsi que l'insertion qualitative des projets territoriaux dans l'espace. Selon cette convention, le paysage n'est pas une donnée figée mais évolutive.

2.1.2 Monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables

2.1.2.1 Monuments historiques

Un monument historique est un immeuble (bâti ou non bâti : parc, jardin, grotte...) ou un objet mobilier (meuble ou immeuble par destination) recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'il soit conservé, restauré et mis en valeur.

Ce statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de l'intérêt patrimonial d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

La protection au titre des abords des monuments historiques s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. Réaliser des travaux en abords des monuments historiques nécessite par conséquent le dépôt d'une autorisation préalable.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Dans les périmètres délimités des abords, tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF. À défaut de périmètre délimité, seuls les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord de l'ABF.

Source : Ministère de la Culture

2.1.2.2 Sites patrimoniaux remarquables

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables est le fruit d'un partenariat entre les collectivités territoriales et les services de l'État. La concertation avec la population à l'occasion de l'enquête publique est également un élément fondamental de la création d'un site patrimonial remarquable.

Les enjeux propres à chaque site patrimonial remarquable sont retranscrits dans un plan qui peut prendre deux formes : plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme) ou plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (servitude d'utilité publique).

Lors du classement d'un site en « site patrimonial remarquable », les implications sont les suivantes :

- Obligation d'une prise en compte dans la définition des documents d'urbanisme ;
- Expertise de l'architecte des Bâtiments de France pour les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- Possibilité d'avantages fiscaux et d'aide pour les travaux.

Source : Ministère de la culture

2.2 Caractéristiques paysagères du secteur de l'ilot Colmar/Victor Hugo

Le site le plus exposé à des modifications architecturales et paysagères du fait de la modification simplifiée est le périmètre passant d'un zonage UB à un zonage UG au niveau de l'avenue de Colmar se composant de sept parcelles représentant un total d'environ 11 000m².



Figure 19 Localisation ilot Colmar/Hugo

Pour donner suite à la remarque de la MRAE concernant l'impact paysager de la modification, les porteurs de l'évaluation environnementale ont mené une balade urbaine de manière à comprendre le tissu urbain dans lequel il s'inscrit, le patrimoine architectural qui lui est propre et plus globalement son intégration dans le paysage urbain.

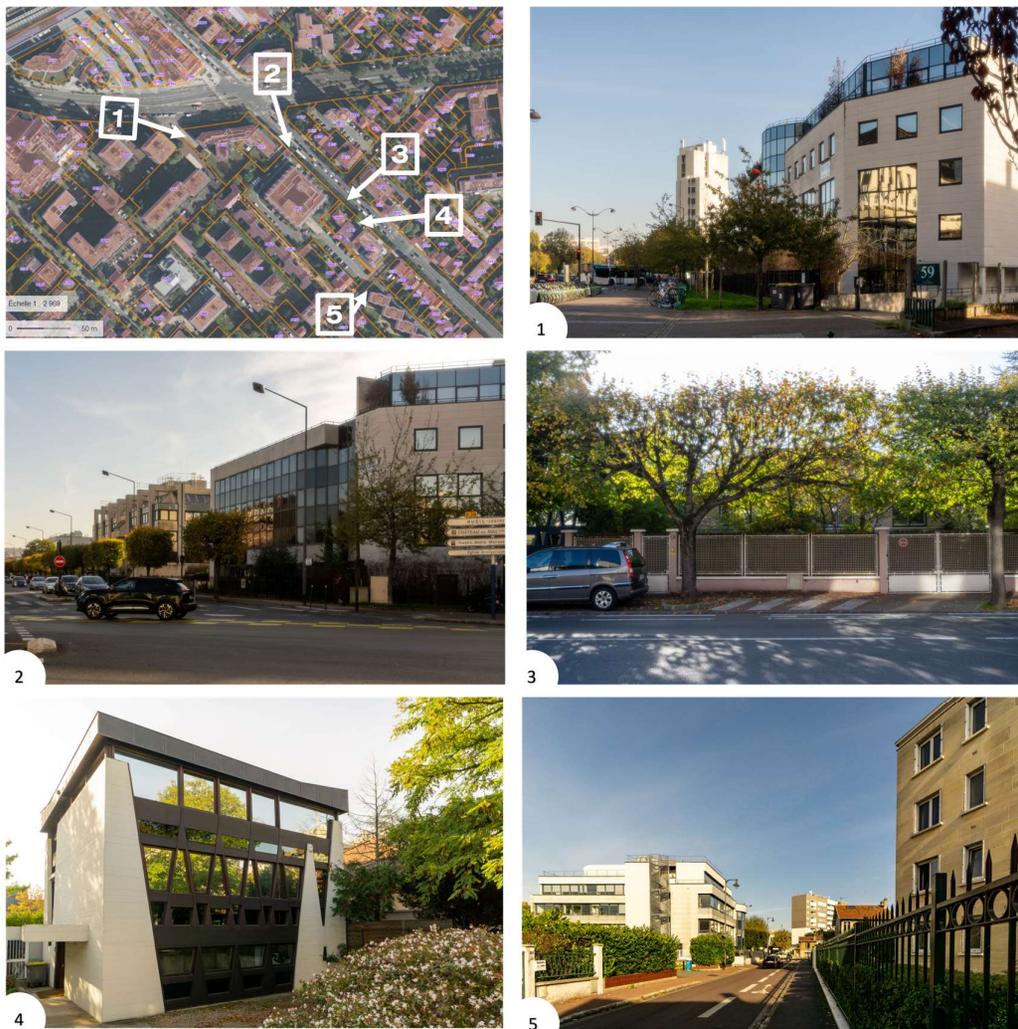


Figure 20 Visite urbaine Ilot Colmar (Vizea) 1-5

Cet îlot se caractérise par l'hétérogénéité des bâtiments qu'il contient. En effet, quatre immeubles de bureaux (photos 1, 2, 4 et 5) réalisés à la fin des années 1980 et deux pavillons (cachés par la palissade de la photo 3) sont actuellement implantés sur ce foncier.

Bien que de la même époque, l'architecture des bâtiments tertiaires est hétérogène tant en termes de façades (même si le verre prédomine) que d'écriture, de gabarit ou de hauteur.

Leur état est plutôt vétuste et leur hauteur contraste avec les immeubles de logements situés à proximité ce qui rend le tissu urbain hétérogène.

Au-delà de cet aspect esthétique, la vétusté des bâtiments de bureaux est également à souligner. En effet, la conception et les performances énergétiques de ces immeubles en rendent la location ou la vente complexe. Par ailleurs, leur état général, dont la vacance partielle ou totale, a pour certains accéléré la dégradation, rendrait trop onéreuse une opération de réhabilitation lourde.

Le retrait le long de la rue Victor Hugo n'est pas homogène et cette hétérogénéité est renforcée par le jeu de clôtures (tantôt absentes, tantôt semi-transparentes et parfois complètement opaques) qui renforce le flottement de cette entrée de rue et contraste fortement avec l'homogénéité qui se crée, une fois la rue Michelet franchie (voir photo 23).



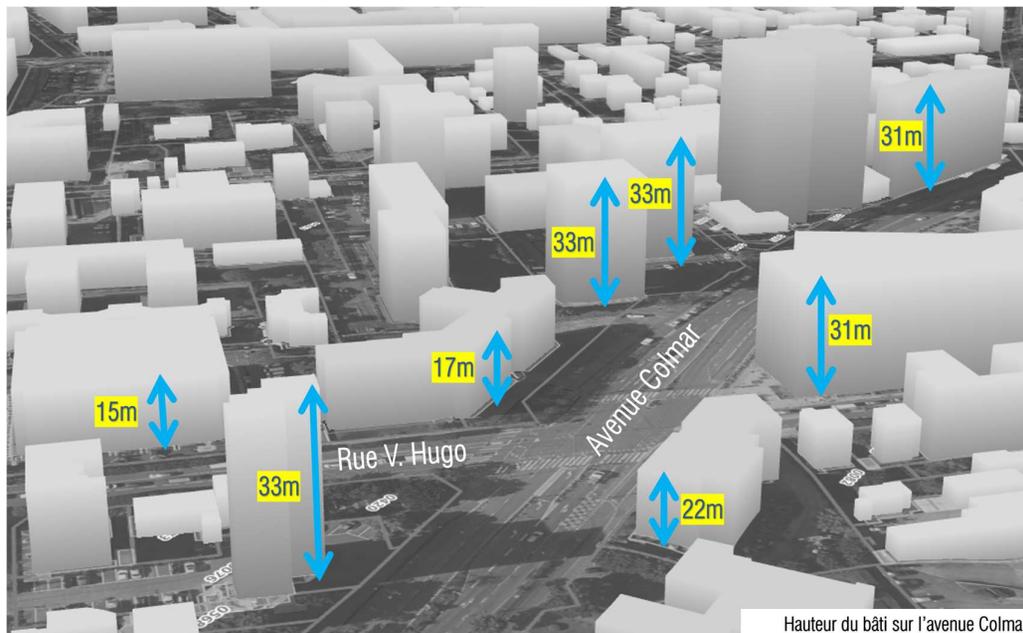
Cet îlot présente la particularité de se trouver au croisement de plusieurs échelles urbaines.

- L'avenue de Colmar, axe structurant de Rueil-Malmaison, est, sur ce secteur bordée, d'immeubles implantés soit à l'alignement soit en recul.

Ce manque d'harmonie est préjudiciable sur le plan urbain.

Par ailleurs, en amont et en aval de l'îlot Colmar/Victor Hugo prédomine un urbanisme de plots verticaux qui tranche avec l'horizontalité de l'immeuble qui fait l'angle entre l'avenue de Colmar et la rue Victor Hugo.

Figure 21 Visite urbaine Ilot Colmar 6-10 (Vizea)



La largeur de l'avenue Colmar, l'absence de vis-à-vis, propices au développement d'un urbanisme vertical, expliquent aujourd'hui la présence de bâtiments de hauteurs variable allant de 15 mètres à 56 mètres ne permettant pas de donner une silhouette cohérente de l'Avenue de Colmar.

Les illustrations ci-contre illustrent cette diversité de hauteur.

Le règlement du PLU en vigueur, et notamment le fait que l'îlot Colmar/ Victor Hugo soit en zone UB qui limite la hauteur des bâtiments au maximum à 18 mètres, ne permet pas d'autoriser une hauteur de construction supérieure qui permettrait pourtant d'homogénéiser le front urbain de l'entrée de ville que constitue l'avenue de Colmar.



Figure 22 Visite urbaine - hétérogénéité hauteur Colmar

- Le long de l'avenue Victor Hugo et à l'Ouest de l'îlot, les franges Est et Ouest de cet îlot se composent d'une zone d'habitat collectif et d'une zone pavillonnaire qui débute Rue Michelet.



Figure 23 Visite 19-23 – Rue Victor Hugo et Rue Michelet (Vizea)

Le tissu lâche de l'îlot côté rue Michelet (photo 22) contraste nettement avec le côté opposé de la rue. De même, comme évoqué, le traitement mouvant de la limite sur la rue Victor Hugo est hétérogène avant et après (photo 23) la rue Michelet.

Enfin, la rue Victor Hugo, relativement large (18 mètres) appellerait une hauteur plus importante (en gradient croissant entre avant la rue Michelet (plus pavillonnaire de ce côté-là) à la rue Colmar (plus urbaine) pour tenir la rue tout en répondant aux logements collectifs que le passant aperçoit à l'est et à l'ouest de la rue.

Cette situation n'est pas possible compte tenu de la zone UB qui d'une part limite la hauteur à 18 mètres mais qui d'autre part accentue cette hétérogénéité du fait des règles concomitantes de rapport H/L et de manière encore plus marquée en frange de la zone UE (hauteur limitée à 10 mètres).

Si le secteur Rueil sur Seine se caractérise par une relative homogénéité de la hauteur et de l'architecture des bâtiments, l'îlot Colmar/Victor Hugo offre actuellement une piètre qualité paysagère et un skyline très hétérogène, peu lisible et non cohérent. Ainsi la situation actuelle de l'îlot Colmar ne permet pas de respecter les objectifs paysagers d'homogénéiser les hauteurs sur la rue Colmar, de prendre en compte le tissu urbain avoisinant et d'autoriser le nécessaire gradient qui permettrait de passer de l'un à l'autre.

2.3 Un patrimoine architectural à préserver

Le projet est localisé au sein de nombreux périmètres de protection de monuments historiques. Le projet devra donc respecter les recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

Selon le Code du Patrimoine, les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. Le site de projet est ainsi concerné à sa pointe ouest par trois périmètres de protection de monuments historiques :

- La Nymphée de Soufflot, à Chatou, de l'autre côté de la Seine,
- Le restaurant de la Fournaise, au sein de l'Île des Impressionnistes à Chatou, ancienne guinguette qui accueillit peintres impressionnistes et autres artistes. Cet établissement a été inscrit à la liste des monuments historiques en juin 1982,
- L'église Notre-Dame de Chatou, inscrite à la liste des monuments historiques en juillet 1925.

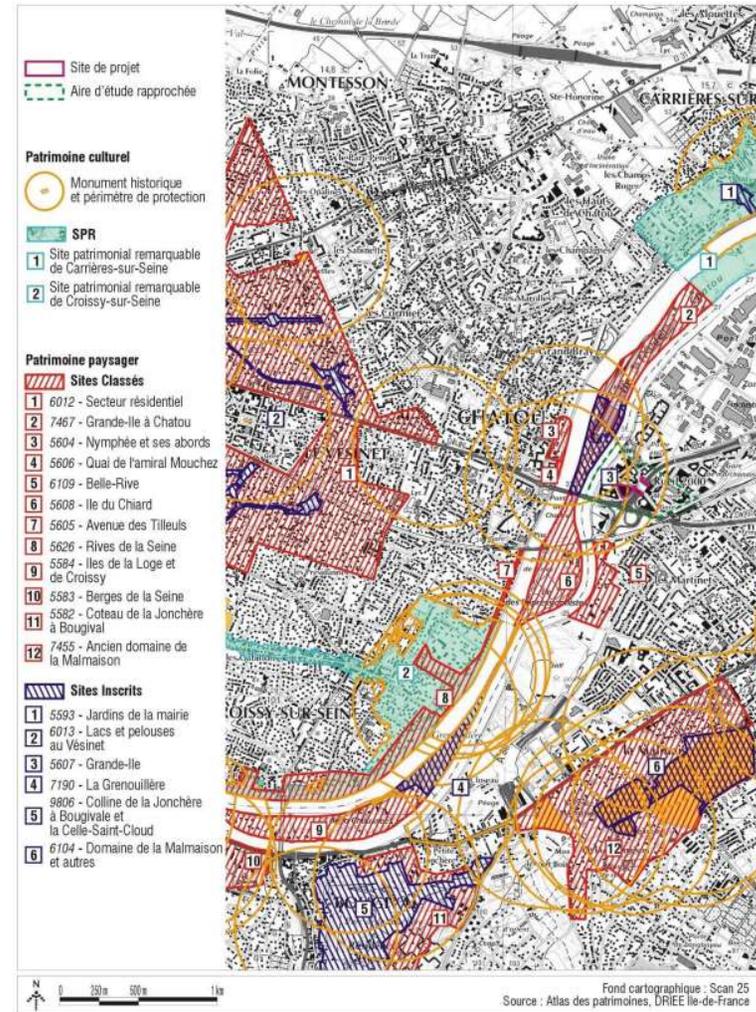


Figure 24 : Patrimoine culturel et paysager, source Thema Environnement, 2020

Le périmètre d'étude n'est inclus dans aucun site classé ou inscrit. Il n'intègre aucun élément du petit patrimoine ou du patrimoine bâti remarquable.

Plusieurs sites classés sont situés à proximité direct du secteur de projet :

- Las propriétés riveraines du boulevard de Belle-Rive, site inscrit s'étendant le long de la Seine, au sud, séparé du secteur de projet par la voie ferrée.
- Le secteur de l'île des impressionnistes, séparé du secteur de projet par un bras de la Seine, et regroupant le site classé et le site inscrit de la Grande-Île, ainsi que le site inscrit de l'Île du Chiard et l'Entre-deux-Îles, plus au sud.

La ville de Rueil-Malmaison présente des sites inscrits, des sites classés, des zones d'archéologie, des bâtiments préservés au titre du PLU mais la modification simplifiée du PLU n'impacte pas le patrimoine bâti rueillois. **Cependant, le site de projet est directement concerné par trois périmètres de protection de monuments historiques, induisant que le projet fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment sur le critère de covisibilité du projet avec les sites et bâtiments classés ou inscrits.**

3 Patrimoine naturel

3.1 Documents cadre :

Différents documents de portée régionale ou locale assurent la mise en œuvre de la trame verte et bleue.

3.1.1 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document-cadre qui régit la trame verte et bleue au niveau régional. Il a pour objectif principal **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent prendre en compte le SRCE et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire, et le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents sont susceptibles d'entraîner (art. L. 371-3 du Code de l'Environnement).

3.1.2 Le Schéma Directeur de la Régional Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Régional Île-de-France (SDRIF) a pour ambition de donner un cadre à l'organisation de l'espace francilien et d'affirmer une vision stratégique et spatialisée de l'Île-de-France, afin de garantir les équilibres territoriaux et d'offrir un cadre cohérent aux actions publiques.

Il intègre les enjeux de biodiversité et permet d'anticiper, à l'échelle régionale, les impacts de l'aménagement sur les continuités écologiques.

Ainsi, le SDRIF prévoit notamment, dans son défi 1 "Favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France", d'anticiper les mutations environnementales. Il met l'accent sur la nécessité de valoriser les

espaces agricoles, boisés et naturels et de garantir le fonctionnement des écosystèmes naturels.

Un des objectifs inscrits dans le SDRIF est de développer l'offre d'espaces verts publics de proximité afin de tendre vers 10 m² par habitant.

3.2 Contexte local

3.2.1 La trame verte et bleue locale

Rueil-Malmaison se distingue par la qualité de son paysage et la forte présence de la nature sur son territoire. En effet, la Commune compte 476 hectares d'espaces verts, soit plus d'un tiers de sa superficie. Cette surface est constituée de deux entités majeures, que sont la forêt de La Malmaison et la Seine, complétées d'un réseau dense de parcs, squares, espaces de loisirs (hippodrome, golfs), alignements d'arbres et jardins privés. Ces espaces se concentrent dans la partie Sud-Ouest du territoire, formant un « croissant vert ».

Sur le territoire de Rueil-Malmaison, le S.R.C.E. identifie des corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain le long des fleuves et rivières à préserver, sur la Seine ainsi qu'à l'ouest de la Commune. Les corridors alluviaux sont des corridors multifonctionnels combinant des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant à toutes les sous-trames. Le S.R.C.E. identifie également un corridor de la sous-trame arborée à préserver ou à restaurer qui relie la Forêt Domaniale des Fausses Reposes à la Forêt Domaniale de la Malmaison. Un obstacle est également indiqué au niveau du franchissement de la RD173.

La Ville de Rueil-Malmaison n'est pas située dans un secteur à enjeux environnementaux forts. En effet, la Commune se situe :

- Hors zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- Hors zone concernée par un arrêté de protection de biotope,
- Hors Parc Naturel Régional,
- Hors zone humide,
- Hors zone de répartition des eaux,
- Hors site Natura

Le site de projet n'apparaît pas comme un secteur d'intérêt au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Toutefois, la préservation et le renforcement d'espaces supports de biodiversité au sein du secteur de projet peut avoir un impact positif, renforçant l'axe écologique de la Seine à proximité.

3.2.2 Occupation de sols sur le site de projet

Source : Théma Environnement, analyse des effets du projet sur l'environnement

Le site du projet est marqué par un contexte urbain ayant une composante anthropique marquée. La faune et la flore présentes sur le site sont donc communes et restent très peu développées.

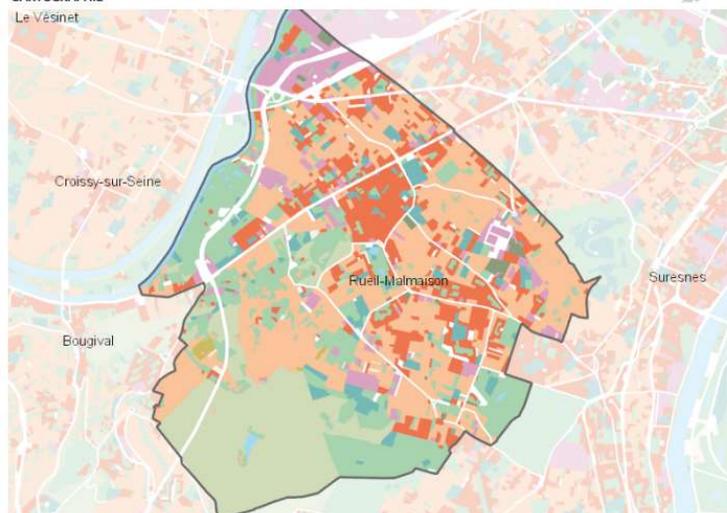
Il est à noter que la Z.N.I.E.F.F. des bois de Saint-Cucufa et coteaux des Gallicourts constitue un réservoir de biodiversité important sur le territoire. Il s'agit d'une Z.N.I.E.F.F. de type 1. La présente procédure n'a aucun impact sur cette Z.N.I.E.F.F. Le site s'inscrit en revanche en limite du corridor écologique lié à la Seine par sa proximité avec le fleuve.

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Rueil-Malmaison

CARTOGRAPHIE

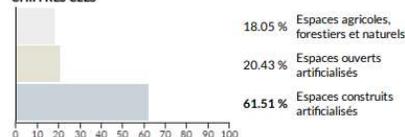
Le Vésinet



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	234.99	0	0	234.99	0
2 Milleux semi-naturels	5.19	0	0	5.19	0
3 Espaces agricoles	2.76	0	0	2.76	0
4 Eau	19.48	0	0	19.48	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	262.42	0	0	262.42	0
5 Espaces ouverts artificialisés	296.93	-2.74	2.79	296.99	0.05
Espaces ouverts artificialisés	296.93	-2.74	2.79	296.99	0.05
6 Habitat individuel	461.7	-2.48	0.59	459.81	-1.89
7 Habitat collectif	201.24	-0.92	1.67	201.99	0.74
8 Activités	95.93	-5.21	2.34	93.05	-2.88
9 Équipements	69.47	-2.66	0.61	67.43	-2.04
10 Transports	61	-1.52	1.75	61.23	0.23
11 Carrières, décharges, chantiers	4.79	-4.79	10.57	10.57	5.78
Espaces construits artificialisés	894.14	-2.79	2.74	894.08	-0.05
Total	1453.49	-5.53	5.53	1453.49	0

CHIFFRES CLÉS



© IAU IDF 2019
Source : IAU IDF, Mos 2012, 2017



Figure 25 : occupation du sol simplifiée, IAU, 2019

3.2.1 Site Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du site de projet sont localisés à une vingtaine de kilomètres :

- À environ 20 km au Nord-Est, la Zone de Protection Spéciale FR1112013 des Sites de Seine-Saint-Denis, Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la « petite couronne parisienne » directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.
- À environ 20 km au Sud-Ouest, la Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches.

Les modifications projetées n'ont pas pour effet d'affecter le réseau Natura 2000 (aucun site sur le territoire). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 20 km au Nord Est (Zone de Protection Spéciale FR1112013 en Seine-Saint-Denis) et à 20 km au Sud-Ouest (Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet).

3.2.1 Sites naturels sensibles

Source : Thema Environnement, analyse des effets du projet sur l'environnement

Le site de projet ne s'inscrit pas à proximité de sites naturels sensibles. La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique la plus proche se situe à 2 km au Sud sur le territoire de Rueil-Malmaison : il s'agit de la ZNIEFF de type 1 FR110030013 « Bois de Saint-Cucufa et coteaux de Gallicourt ».

Le site de projet n'est directement concerné par aucun zonage définissant les milieux sensibles de la région, et n'inclut aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.



Figure 26 : Site Natura 2000, carte issue de l'étude Thema environnement en 2020

Source : Thema Environnement, analyse des effets du projet sur l'environnement

4 L'eau

4.1 Documents cadre

4.1.1 Directive Cadre sur l'Eau

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000, déclinée dans le droit français en 2004, a pour but d'établir un cadre européen cohérent pour la politique de la gestion de l'eau. **Elle fixe pour objectif principal l'atteinte du « bon état » des eaux et des milieux aquatiques**, avec obligations de résultats (objectifs environnementaux), de méthode et de calendrier.

La DCE déploie une logique de planification (les « plans de gestions » que sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de gestion des Eaux -SDAGE- en France), associée à une politique de programmation (les « programmes de mesures » - Pdm), à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

4.1.2 SDAGE Seine Normandie

Le territoire du PLU est concerné par la mise en œuvre du **SDAGE Seine Normandie**. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 à la suite de l'annulation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

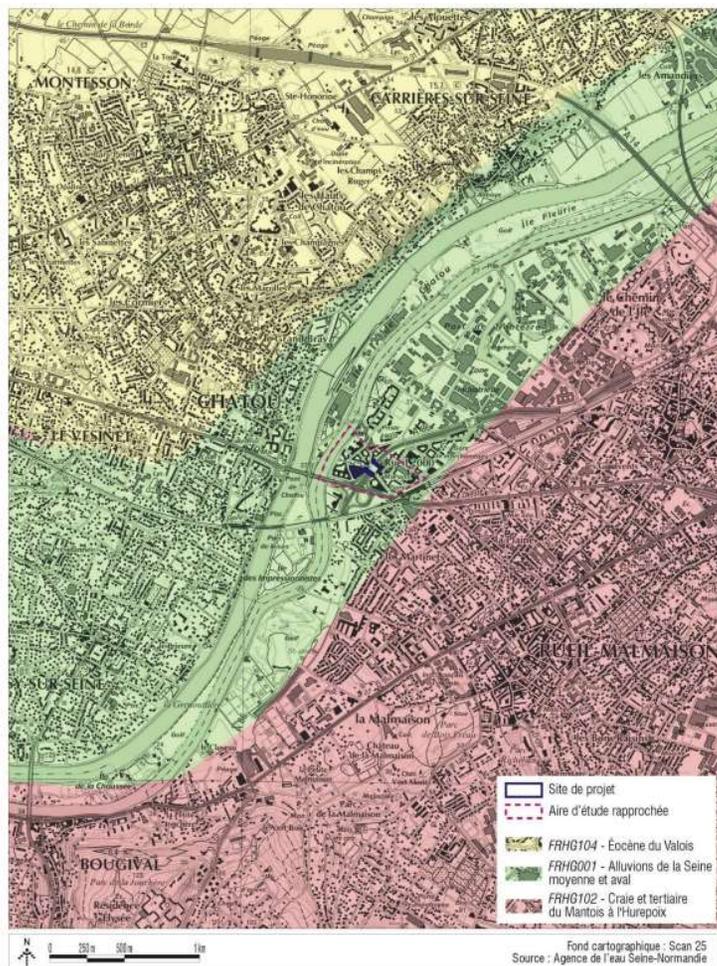
Cependant, à la suite de la décision de la cour administrative d'appel de Paris du 31 juillet 2020, les 50 dispositions du SDAGE 2016-2021 qui avaient été contestées sont considérées comme légales. Le SDAGE 2022-2027 est en construction depuis septembre 2019 pour être approuvé en mars 2022.

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux mais réalistes :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- Le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

4.2 Eaux superficielles

Le site du projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau.



4.3 Eau potable

Source : PLU de Rueil-Malmaison

La compétence eau potable à Rueil-Malmaison est déléguée au Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers. Le Syndicat délègue la production et la distribution de l'eau potable à son concessionnaire Eau et Force, dans le cadre d'un contrat de délégation de service public. Le réseau de distribution d'eau potable est alimenté à partir de deux points de production : L'usine du Mont-Valérien et l'usine d'Aubergenville.

- L'usine de traitement des eaux du Mont-Valérien procure l'eau potable sur la presqu'île de Gennevilliers. L'eau est prélevée dans la Seine à Suresnes, contrôlée en continu par une station d'observation, avant son traitement à l'usine. Elle est ensuite traitée dans l'une des deux tranches de traitement, l'une datant de 1959 et complétée en 1985, et l'autre de 1995. Cette deuxième tranche permet d'une part d'augmenter fortement la capacité de l'usine et d'autre part d'assurer l'autonomie de traitement en cas d'incidents sur la première tranche. Cette usine, pouvant produire 115 000 m³ d'eau potable par jour, contribue à l'alimentation en eau des habitants d'Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, et Villeneuve-la-Garenne.
- L'usine de traitement des eaux d'Aubergenville alimente une partie de l'ouest parisien en eau potable. L'eau est pompée dans des nappes alluviales, dans la première unité, construite en 1959, mais puisée dans la Seine, traitée dans l'usine, et puis infiltrée dans le sous-sol à travers le sable au fond des bassins de stockage. Cette eau constitue une réserve considérable, et de qualité stable, à l'abri de toute pollution. L'usine d'adduction d'Aubergenville peut produire 150 000 m³ d'eau potable par jour. Cette eau potable est acheminée dans l'ouest parisien, et alimente les réservoirs de Saint-Cloud et du Mont-Valérien, et renforce, le cas échéant, la capacité des réseaux de Poissy, de Saint-Germain-en-Laye,

de Marly, de Versailles, et de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans les Yvelines.

4.4 Assainissement

Source : PLU de Rueil-Malmaison

Le réseau de RUEIL-MALMAISON est séparatif. Les eaux pluviales sont récupérées par le biais de 13 déversoirs d'orage, et évacuées dans la Seine. Les eaux usées sont collectées par le biais d'ovoides et de collecteurs, puis dirigées vers les émissaires de Sèvres-Achères, branche de Rueil (S.A.R.), et de Sèvres-Achères, branche de Nanterre (S.A.N.). Ces deux ouvrages sont exploités par le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.).

4.5 Risque inondation

4.5.1 Risque inondation par débordement de cours d'eau

Source : PLU de Rueil-Malmaison

La vallée de la Seine, à RUEIL-MALMAISON, est soumise à un réel risque d'inondation, lié aux crues du fleuve, elles-mêmes liées à la pluviométrie et à l'imperméabilisation naturelle et artificielle de son bassin versant. Ce risque rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des crues.

Le PPRI. de la Vallée de la Seine, comme les autres PPRI vise trois objectifs :

- L'interdiction des constructions dans les zones dangereuses, et la limitation des constructions dans les autres zones inondables ;
- La préservation des capacités d'écoulement lors des crues ;
- La sauvegarde de l'équilibre des milieux naturels...

...Et met en œuvre trois principes :

- La sécurité des populations ;
- La préservation des champs d'inondations ;
- La limitation des endiguements et des remblaiements

Le débit moyen annuel de la Seine dans les Hauts-de-Seine est d'environ 260 m³ /s. Le débit moyen minimum mesurée sur une période de 5 ans (QMN5), caractérisant le débit d'étiage, est d'environ 79m³ /s. Le régime pluvial de la Seine et de ses affluents expose ponctuellement les versants de son bassin à des crues parfois exceptionnelles (comme en 1910). A Rueil-Malmaison, le tiers ouest de la commune est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine ; localisé hors zone de submersion, le site de projet n'est en revanche pas concerné par ce zonage.

4.6 Ruissellement et débordement de réseaux

Source : PLU de Rueil-Malmaison

Malgré son caractère unitaire, le fonctionnement du réseau est complexe. En effet, en fonction des précipitations et des volumes retenus par les 13 déversoirs d'orage, son fonctionnement par temps de pluie est souvent différent de son fonctionnement en période de sécheresse.

4.7 Synthèse

Le territoire couvert par la présente modification n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau. La modification simplifiée n'a pas d'impact significatif sur l'approvisionnement en eau, l'assainissement ou le débordement des réseaux.

Concernant le risque d'inondation, les secteurs concernés par la présente procédure se trouvent majoritairement en zone C selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine (à l'exception du complexe sportif Michel Ricard classé en zone ULb au PLU). Toutefois, les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine. Les secteurs en question sont déjà bâtis et les ajustements réglementaires proposés n'auront pas pour conséquence d'augmenter le potentiel constructible.

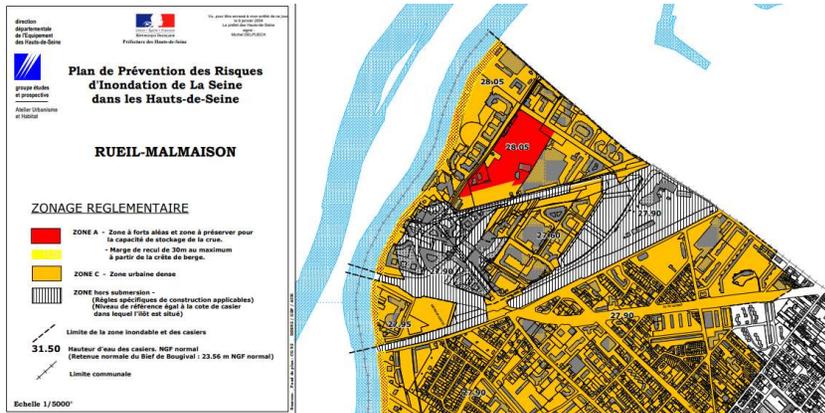


Figure 28 : Extrait du PPRI des Hauts-de-Seine

Concernant le risque d'inondation, les secteurs concernés par la présente procédure se trouve majoritairement en zone C selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine (à l'exception du complexe sportif Michel Ricard classé en zone ULb au PLU). Toutefois, les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine.

Les secteurs en question sont déjà bâtis et les ajustements règlementaires proposés n'auront pas pour conséquence d'augmenter le potentiel constructible.

5 Risques et nuisances d'origine anthropique

5.1 Risques technologiques

5.1.1 Transport matières dangereuses

Source : PLU de Rueil-Malmaison

La commune de Rueil-Malmaison est répertoriée sur le portail de prévention des risques majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, comme une commune pouvant être concernée par un risque majeur lié au transport des marchandises dangereuses.

Elle est en effet traversée par des axes (l'autoroute A.86, les routes départementales 991, 913, et 39) qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur des communes voisines.

Ce risque résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces matières par une voie routière, ferroviaire, fluviale, ou par une canalisation : une explosion, un incendie, ou un nuage toxique.

Le transport par la route est régi par le règlement de l'accord européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route (A.D.R.) du 5 décembre 1999, transcrit par l'arrêté du 1er juillet 2001. Ce règlement concerne la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises, les prescriptions techniques d'emballage des marchandises, de construction et de contrôle des véhicules.

Le transport par la voie ferrée est régi par le règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses (R.I.D.).

Le transport par canalisation est régi par différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées.

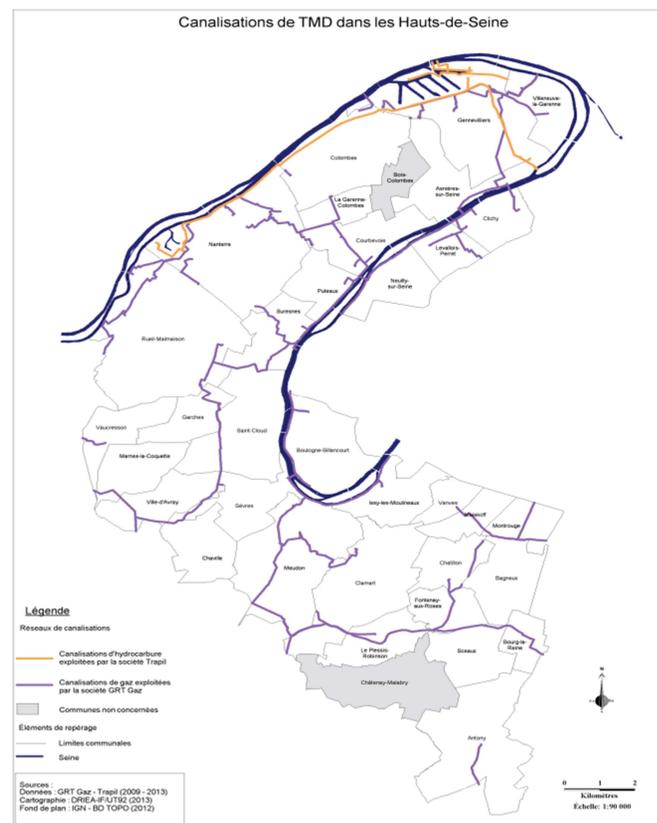


Figure 29 : Cartographie des canalisations de Transports de matières dangereuses (DRIEA, UTEA 92)

La cartographie du DDRM permet également de constater que la commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses en lien avec le réseau routier, notamment en raison de la présence d'axes routiers importants

du département qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels. A proximité du site de projet, l'A86 et la RD991 sont ainsi concernées.

5.1.2 Sites industriels

Source : PLU de Rueil-Malmaison

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) désignent les établissements (terrains ou bâtiments) accueillant des activités agricoles, industrielles, artisanales, ou commerciales, dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement naturel (pollutions ou déchets) ou pour le voisinage humain (bruits ou odeurs), voire des dangers envers la sécurité, la santé, ou la salubrité. Depuis la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les établissements occasionnant des nuisances ou présentant un risque sont soumis à une simple déclaration lorsque l'impact est mineur, ou à une autorisation préalable lorsque le risque est conséquent. Depuis l'ordonnance du 11 juin 2009, certaines installations sont soumises à un "enregistrement" préalable, un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

En ce qui concerne les installations industrielles, le territoire de Rueil-Malmaison compte environ 110 installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, au titre de la loi de 1976. Mais aucune de ces installations classées n'est plus liée à une activité industrielle, depuis la dépollution des usines occupées par la société 3M, par l'entreprise "Bernard-Moteurs", et de celles occupées par la compagnie parisienne du gaz de ville. Les autres installations classées correspondent pour la très grande majorité à des parcs de stationnement souterrain, à des "groupes froids", à des garages automobiles, et à des stations-services. Aucun site n'est classé au titre de la directive "SEVESO" sur le territoire communal.

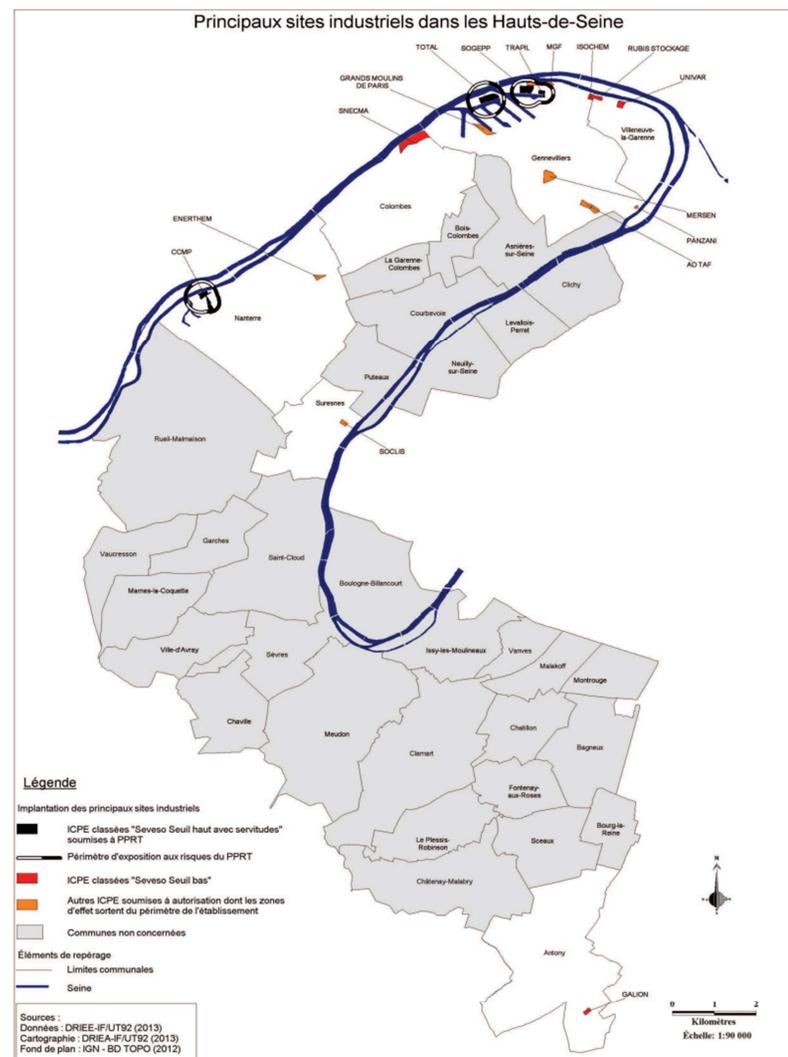


Figure 30 : Cartographie des principaux sites industriels dans les Hauts-de-Seine (DRIEA, UTEA 92)

5.2 Sites et sols pollués

Source : PLU de Rueil-Malmaison

La circulaire du 8 février 2007 a abrogé celle du 3 décembre 1993, et refondé les grandes lignes de la politique nationale en ce qui concerne les sites et les sols pollués. La base de données "BASOL" regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics. Ces sites sensibles sont en outre recensés – et suivis - par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (la D.R.I.R.E.), et listés dans le "porté à connaissance". Dans certains cas, les anciennes activités industrielles ont pu laisser des traces de pollution dans les sols ou dans les nappes phréatiques.

Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur le site de projet. Trois sites BASIAS sont toutefois identifiés à moins d'une centaine de mètres.

Selon le site du ministère de la transition écologique et solidaire 3 sites BASOL sont présents sur la commune de Rueil-Malmaison :

- ANCIENNE USINE A GAZ D'EDF GDF Site BASOL numéro : 92.0007
Situation technique du site : Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire
- RENAULT BERNARD ET MOTEURS 1 et 2 Site BASOL numéro : 92.0034
Situation technique du site : Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire
- RIBER SA Site BASOL numéro : 92.0080
Situation technique du site : Site traité avec restrictions d'usages, travaux réalisés, restrictions d'usages ou servitudes imposées ou en cours

5.3 Gestion des déchets

5.3.1 Documents cadres

Le **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France** (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe).

Il remplace et prend le relais des documents suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC), approuvé en 2015.

Il s'agit d'un plan unique pour tous les déchets de la Région Île-de-France qui comprend :

- Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets ;
- Une vision prospective à six et douze ans des quantités de déchets à traiter ;
- Des objectifs en matière de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets, avec des indicateurs de suivi du plan ;
- Une planification de la prévention et de la gestion des déchets, avec un calendrier des actions prévues est à prévoir par les différents acteurs concernés pour atteindre les objectifs ;
- L'adoption de mesures pour assurer la gestion des déchets des situations exceptionnelles ;

- Une planification spécifique de certains flux de déchets (biodéchets, BTP, déchets ménagers et assimilés - DMA, déchets amiantés, déchets d'emballages ménagers, véhicules hors d'usage, textiles...);
- Un plan régional d'actions en faveur de l'économie circulaire.

Deux lois précisent également les enjeux concernant la gestion des déchets :

- Loi de Transition énergétique pour la croissance verte (TECV)
 - Réduction des DMA de 10% entre 2010 et 2020
 - Réduction des quantités de déchets non dangereux non inertes admis en installation de stockage de 30 % en 2020 et de 50 % en 2025 (depuis 2010)
 - Trajectoire de recyclage matière : 50% d'ici 2020 et 60% d'ici 2025 des déchets dangereux non inertes
- Loi Anti-gaspillage et pour l'économie circulaire (AGEC)
 - Tri à la source des biodéchets au plus tard le 31 décembre 2023
 - Harmonisation des dispositifs de tri des emballages ménagers au plus tard le 31 décembre 2022
 - Au moins 70 % des déchets ne pouvant faire l'objet d'une valorisation matière sont valorisées sous forme énergétique d'ici 2025
 - Fin progressive de tous les emballages plastique à usage unique d'ici 2040
 - Réduction de 50% du nombre de bouteilles en plastique à usage unique d'ici à 2030
 - Décrets en attente de publication

5.3.2 Compétence et gestion

La loi relative à la nouvelle organisation territoriale de la République (Notre) a confié la **compétence « gestion des déchets ménagers et assimilés » au Territoire de Paris Ouest la Défense** depuis le 1er janvier 2016.

La **gestion** des déchets ménagers et assimilés recouvre d'une part la **collecte** des déchets des particuliers en porte à porte, en apports volontaire et en déchetteries et d'autre part le **traitement** des déchets collectés.

5.3.3 Collecte et traitement des déchets

Source : PLU de Rueil-Malmaison

Lancée dès 1997, la collecte sélective des déchets ménagers en porte à porte est le fer de lance de cette politique. Portée par une évolution des habitudes des Rueillois, elle marque un jalon important par l'implication des habitants dans le tri raisonnable de leurs déchets à la source.

La collecte sélective est renforcée par d'autres initiatives complémentaires, telles la déchetterie mobile, la collecte des déchets végétaux et l'incitation au compostage. L'enlèvement des déchets ménagers et industriels est assuré, sur le territoire de Rueil-Malmaison, par le prestataire de la Ville. Le ramassage des déchets ménagers est effectué plusieurs fois par semaine, à des heures différentes des journées concernées, selon les quartiers. La collecte s'effectue par le biais de conteneurs mis gratuitement à la disposition des Rueillois. Sur la commune, ont été distribués, 18 690 conteneurs pour les ordures ménagères, 11 521 pour les déchets secs, et 10 443 pour les verres. La Ville met en œuvre une politique de subvention pour l'enfouissement des conteneurs dans les résidences collectives.

Les "déchets verts" et les "encombrants" sont ramassés et traités selon un régime particulier. La collecte des déchets verts a lieu tous les ans, d'avril à juin

et de septembre à novembre, les lundis et les mardis, par le moyen de sacs biodégradables distribués gracieusement aux Rueillois.

Enfin, douze conteneurs spécialisés (destinés au papier et au verre) existent dans certains espaces publics. Les déchets ménagers résiduels représentent une masse annuelle de 22 450 tonnes (en 2008, et 21 517 tonnes en 2009), ce qui représente une masse de 275 kilogrammes par habitant. Les déchets verriers représentent une masse annuelle de 1 900 tonnes en 2008 (1 839 au porte-à-porte et 61 en apport volontaire). Les déchets verts communaux représentent une masse annuelle de 1 441 tonnes en 2008 (1 121 au porte-à-porte et 320 des services techniques), et de 1 741 tonnes en 2009. Les "encombrants" représentent une masse annuelle de 3 048 tonnes en 2008. Le territoire communal ne comprend pas encore de déchetterie fixe. Il comprend cependant une déchetterie mobile, située sur le parking de la caserne. Cet équipement, quoiqu'il soit insuffisant, permet déjà d'améliorer le tri des déchets ménagers et verts.

5.4 Pollution atmosphérique

5.4.1 Plans programmes et surveillance

Le Plan national de Réduction des Émissions de Polluants dans l'Atmosphère (PREPA) a été adopté en mai 2017 pour la période 2017-2021. Il fixe par décret les objectifs de réduction à l'horizon 2020, 2025 et 2030 (cf. tableau ci-dessous) détermine les actions de réduction des émissions à mettre en œuvre ou à renforcer à l'échelle nationale.

Ses objectifs et actions sont pris en compte dans les schémas régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et les plans de protection de l'atmosphère (PPA).

Le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)** de France est un document réglementaire de **planification qui vise des améliorations de la qualité de**

l'air, tant en termes de réduction des pollutions chroniques que de réduction du nombre d'épisodes de pollution. Le troisième PPA d'Île-de-France a été approuvé en janvier 2018. Le PPA en vigueur prévoit notamment de ramener les concentrations des polluants en dessous des valeurs limites européennes au plus tard en 2025.

Face à l'urgence climatique, les collectivités franciliennes ont souhaité, en mars 2018, consolider leur engagement pour l'atteinte de ces objectifs ambitieux en établissant une « feuille de route pour la qualité de l'air francilienne (2018-2025) ».

Cet engagement est repris par la Métropole du Grand Paris. C'est ainsi que la stratégie fixée par le **Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)** prévoit de ramener les concentrations de PM10 et NO2 à des niveaux conformes aux valeurs limites européennes avant 2024 et, pour l'ensemble des polluants, à des niveaux conformes aux recommandations de l'OMS avant 2030.

La surveillance de la qualité de l'air francilien est confiée à **AirParif** dans le cadre réglementaire défini par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie du 30 décembre 1996

De plus, Paris Ouest la Défense s'est doté d'un **Plan Climat Air Energie Territorial, terminé en décembre 2019**.

Rueil-Malmaison, et donc les périmètres d'étude, sont situés dans la zone sensible d'Île de France du fait des dépassement des concentrations d'Ozone O3.

5.4.2 Etat des lieux qualité de l'air

Source : Etude « Air et Santé », restructuration des bureaux B2/B3 – Rueil-sur-Seine.

Les concentrations dans l'air présentées correspondent aux concentrations moyennes annuelles : ces concentrations représentent les concentrations observées en moyenne sur l'année.

Les concentrations en NO₂ sont inférieures à la valeur limite fixée à 40 µg/m³ par la réglementation française au niveau des points cibles, **excepté au point PM1-sortie A86 où les concentrations atteignent cette valeur limite**. La cartographie montre cependant que les niveaux de concentrations en NO₂ restent élevés sur la zone d'étude, avec des dépassements de la valeur limite le long des routes, et notamment dans la rue Louis Blériot, ainsi que dans l'avenue Edouard Belin et la rue Auguste Perret. A noter que le bruit de fond reste important : il représente au minimum 80% des concentrations calculées pour le NO₂.

Pour les particules (PM₁₀ et PM_{2,5}), les concentrations inhalées sont supérieures aux nouvelles recommandations de l'OMS : les valeurs de pollution de fond (16 µg/m³ pour les PM₁₀ et 9 µg/m³ pour les PM_{2,5}) dépassent à elles seules les nouvelles recommandations OMS (15 µg/m³ pour les PM₁₀ et 5 µg/m³ pour les PM_{2,5}).

En somme, les émissions les plus importantes sont observées sur l'A86 en corrélation avec le trafic sur cet axe.

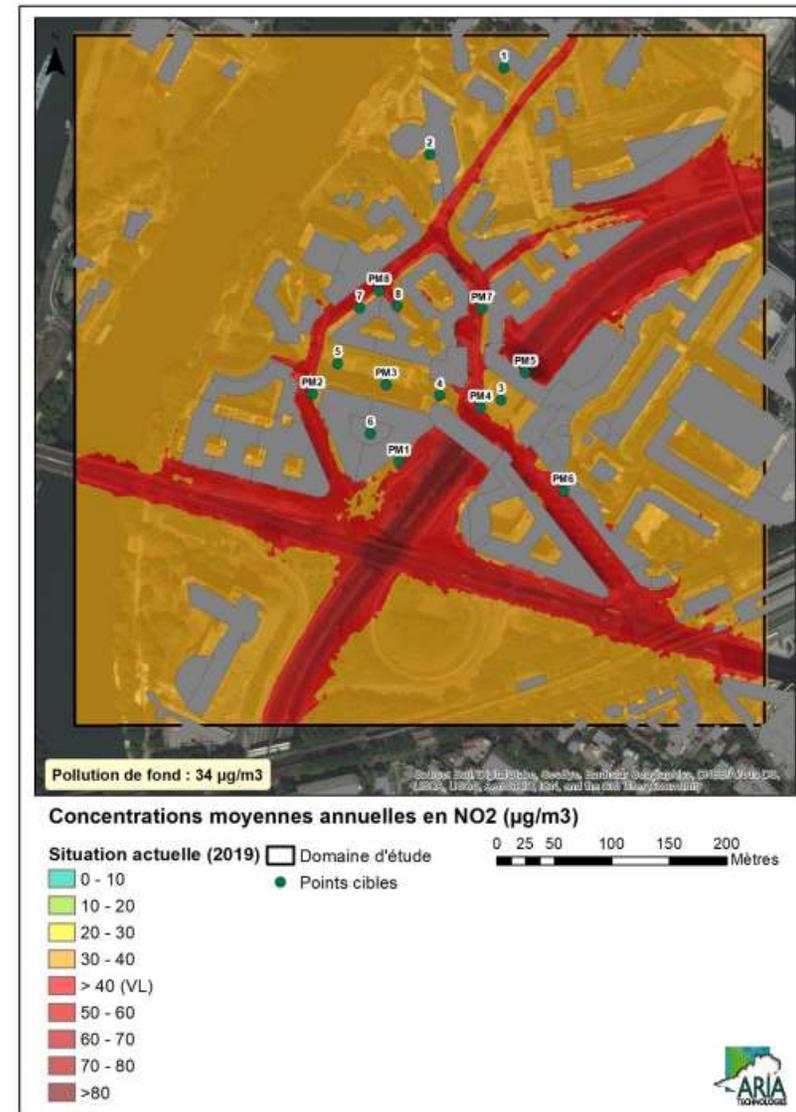


Figure 31 : carte de concentrations moyennes annuelles pour le NO₂ - situation actuelle (2019)

Moins précise mais plus récente l'analyse des cartographies d'AirParif montre une tendance identique de concentration autour de l'A86 avec toutefois une relative baisse de la pollution atmosphérique. Il est encore tôt pour déterminer si la tendance est durable ou une conséquence temporaire du COVID.

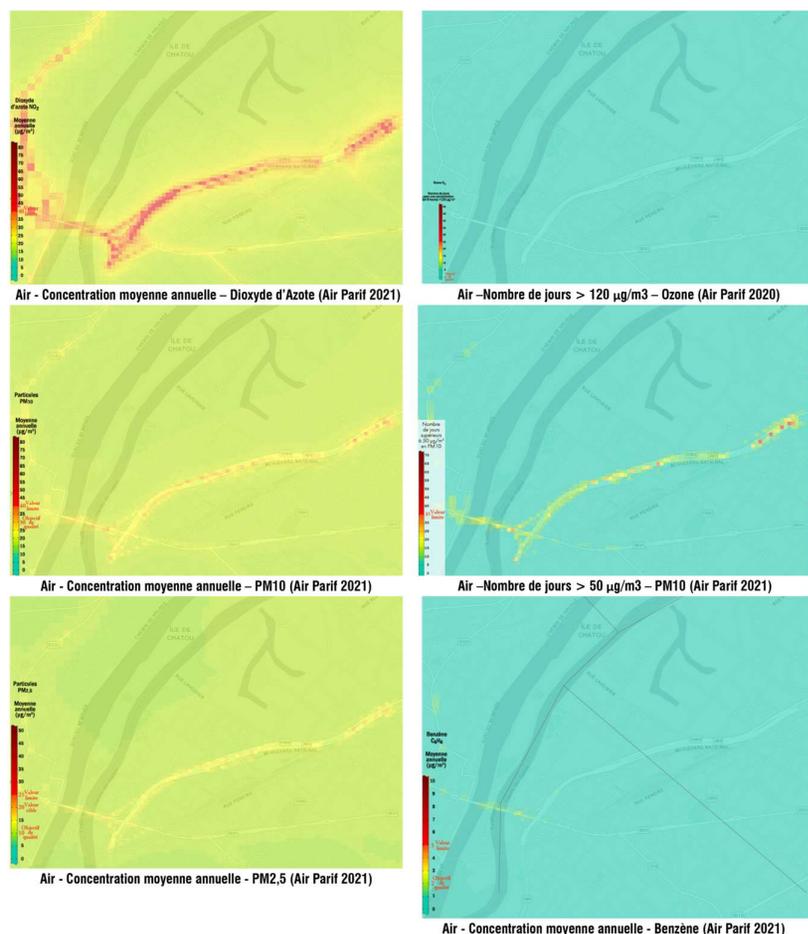


Figure 32 Cartographie Air Parif des principaux polluants

5.5 Ambiance sonore

5.5.1 Documents cadre

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, et ses textes d'application, imposent l'élaboration de cartes de bruit.

Source : www.prefectures-regions.gouv.fr

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Métropole du Grand Paris 2019-2024

Le PPBE élaboré par la Métropole du Grand Paris a vocation à être complémentaire des PPBE réalisés par les gestionnaires des grandes infrastructures de son territoire et arrêtés par les Préfets de département et les Présidents des conseils départementaux. Il complète également des PPBE et des actions de protection acoustique en cours de mise en œuvre par les communes.

Entre autres, dans l'objectif 7 du « Plan d'action de la Métropole du Grand Paris » "Urbanisme : amplifier la prise en compte du sonore via le SCOT*, les PLUi* et les PCAE**" est promue l'utilisation de prescriptions contraignantes et opposables qui permettent de prévenir des expositions au bruit des logements ou établissements sensibles trop risquées. Ces mesures s'appuient sur les principes suivants (par importance décroissante) : éloigner, orienter, protéger, isoler.

Dans les grands projets d'aménagement de son territoire, la Métropole incite les pétitionnaires à produire des simulations d'exposition au bruit des futurs habitants afin qu'ils en tiennent compte très en amont dans le dessin de leur projet. Une dénomination, une définition et une ambition communes seront recherchées pour les zones de calme, autant que possible en lien avec les

enjeux de biodiversité en ville, de mobilité active, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, et dans un souci de connexion des zones entres elles.

5.5.2 Nuisances liées au bruit routier

Source : PLU de Rueil-Malmaison

Les nuisances sonores, dans les zones urbaines, sont de plus en plus mal acceptées par les populations : le bruit est placé au premier rang des nuisances subies, avant même la pollution atmosphérique. À Rueil-Malmaison, les origines des bruits sont diverses.

Les principales découlent des infrastructures de transports terrestres, routiers et ferroviaires, et, dans une moindre mesure, des activités professionnelles, notamment industrielles. La mixité fonctionnelle, qui constitue un atout pour la vie urbaine, peut devenir une nuisance pour les résidents.

Comme le montre la carte ci-dessous, les périmètres étudiés sont dans la bande sonore du fait de la proximité immédiate avec l'A86.

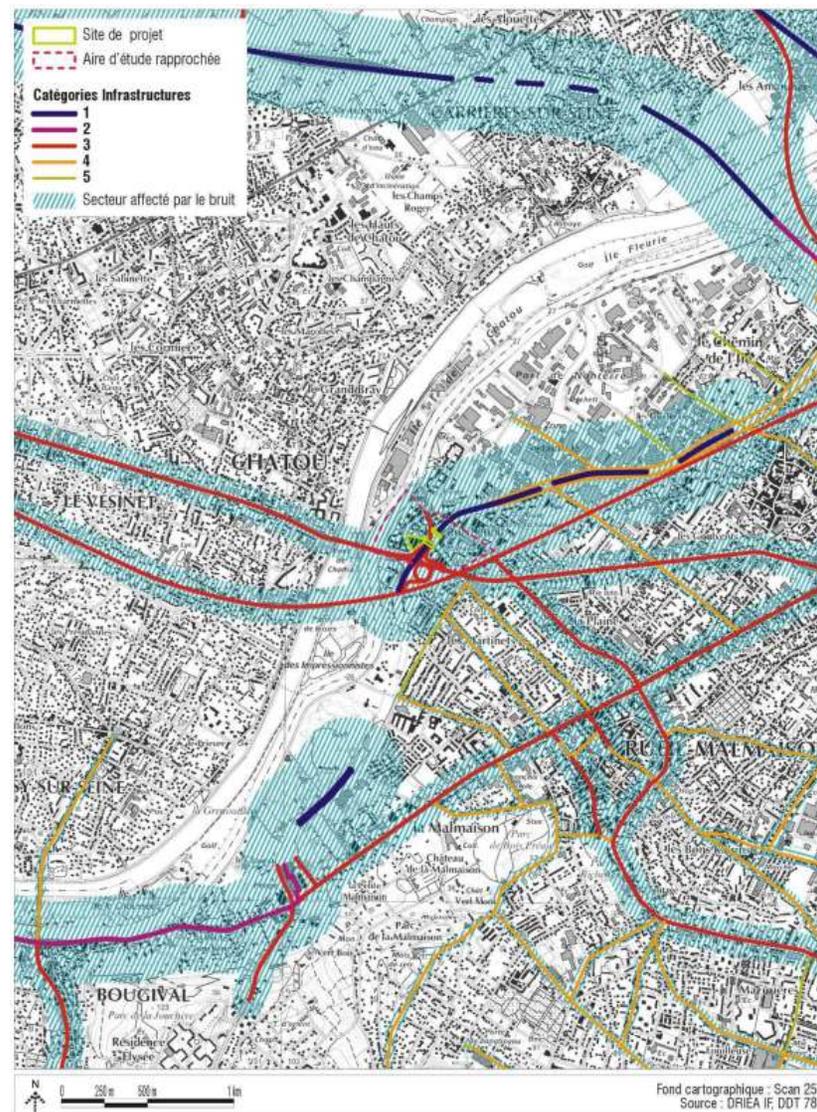


Figure 33 : Classement acoustique des infrastructures terrestres

5.5.3 Nuisances liées au bruit routier

Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées. Ainsi, la circulation entraîne un niveau global de bruit très important et gênant pour les résidents notamment à proximité de l'A86, de l'avenue de Colmar et plus généralement sur le secteur actuel de Rueil Sur Seine



Figure 34 : Immeuble sis Place de l'Europe traversant l'A86 concerné par la modification simplifiée n°8 du PLU de Rueil Malmaison, Crédit : VIZEA

Les nuisances sont essentiellement marquées dans une bande de 10 mètres autour de l'A 86 et de l'avenue de Colmar.

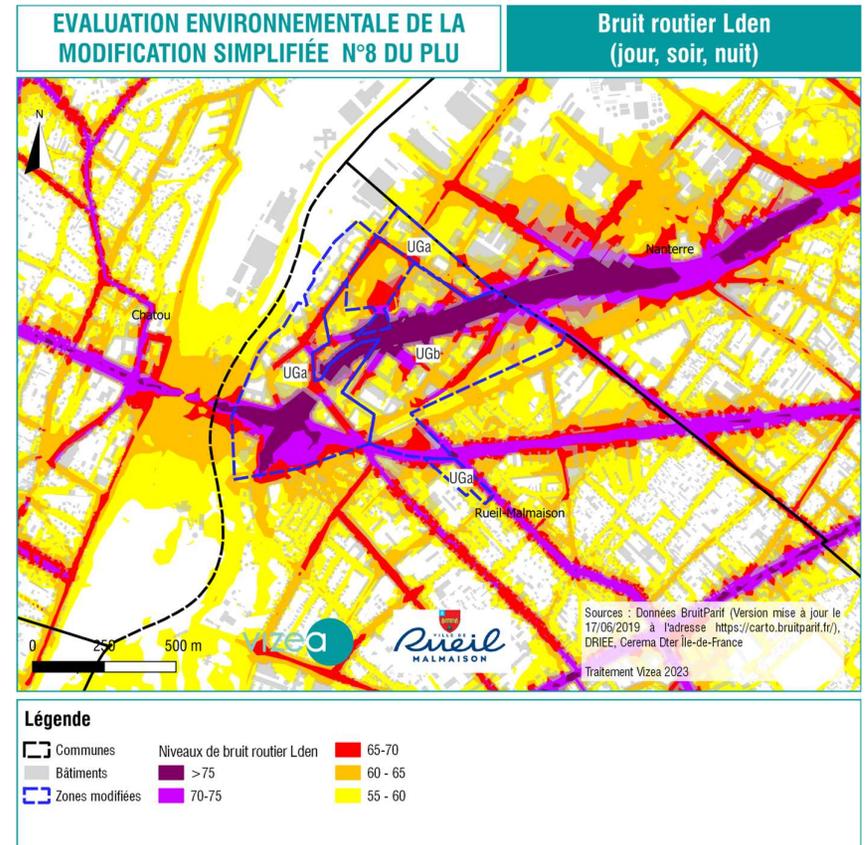


Figure 35 : Niveaux d'intensité sonore Jour Soir Nuit (Bruitparif,)

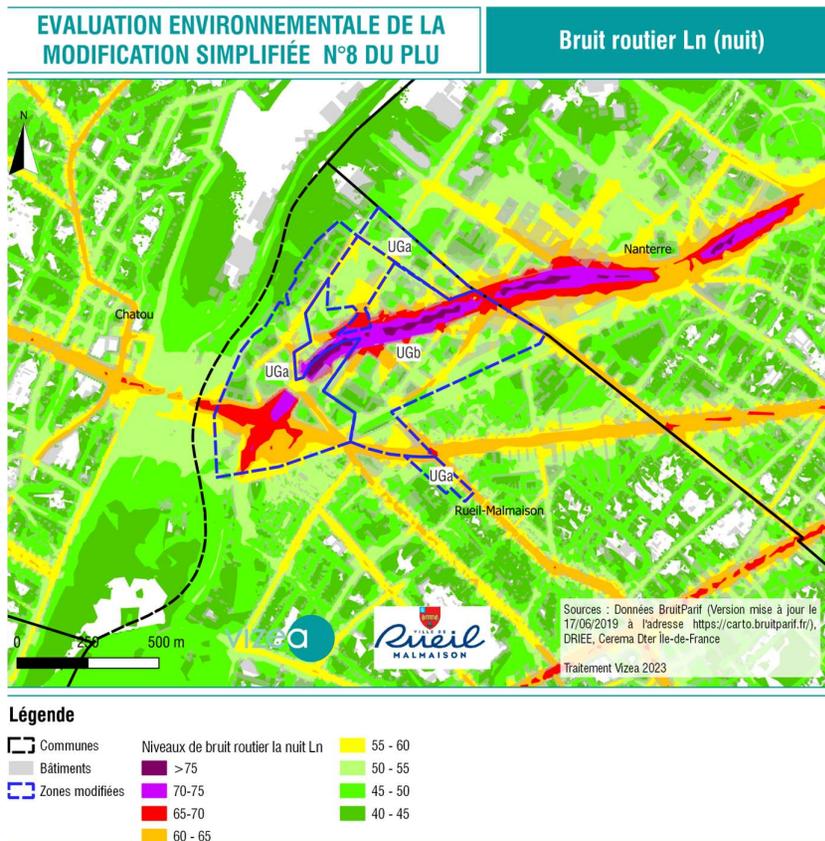


Figure 36 Niveaux d'intensité sonore Nuit (Bruitparif.)

Les cartes de dépassements montrent que la pollution sonore se concentre autour de l'A86, de son échangeur et dans une moindre mesure (surtout la nuit) sur l'avenue de Colmar.

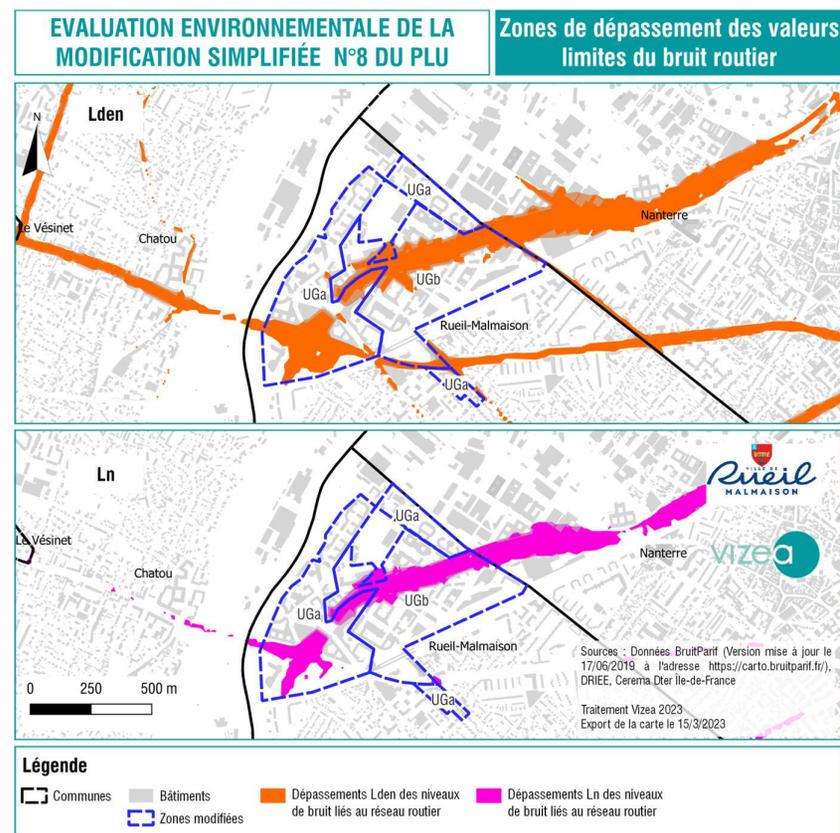


Figure 37 : Dépassement (>62 DBA) Nuit et Dépassement (>68 DBA) Jour soir nuit – Source : Données BruitParif (Version mise à jour le 17/06/2019 à l'adresse <https://carto.bruitparif.fr/>), DRIEE, Cerema Dter Île-de-France

A noter que, selon le Ministère de la santé : « Le bruit constitue une nuisance très présente dans la vie quotidienne des français : 86% d'entre-eux se

déclarent gênés par le bruit à leur domicile. Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes...) et extra-auditifs (pathologies cardiovasculaires...). L'amélioration de l'environnement sonore est l'une des actions phares du 4ème plan national santé environnement « Un environnement, une santé ».

Les parcelles concernées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées justifiant d'encadrer la construction de logements le long de l'A86 et sur l'avenue de Colmar.

5.5.4 Nuisances liées au bruit ferré

Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit ferré sont très élevées. Ainsi, la circulation des trains entraîne un niveau global de bruit important et gênant pour les résidents à proximité de la voie ferrée.

Les niveaux observés les plus élevés sont néanmoins très localisés aux voies ferrées en tant que tel (plus que pour le bruit routier), et les nuisances sonores s'atténuent dès lors que l'on s'en éloigne.

Il convient également de noter que les valeurs limites ne sont pas dépassées.

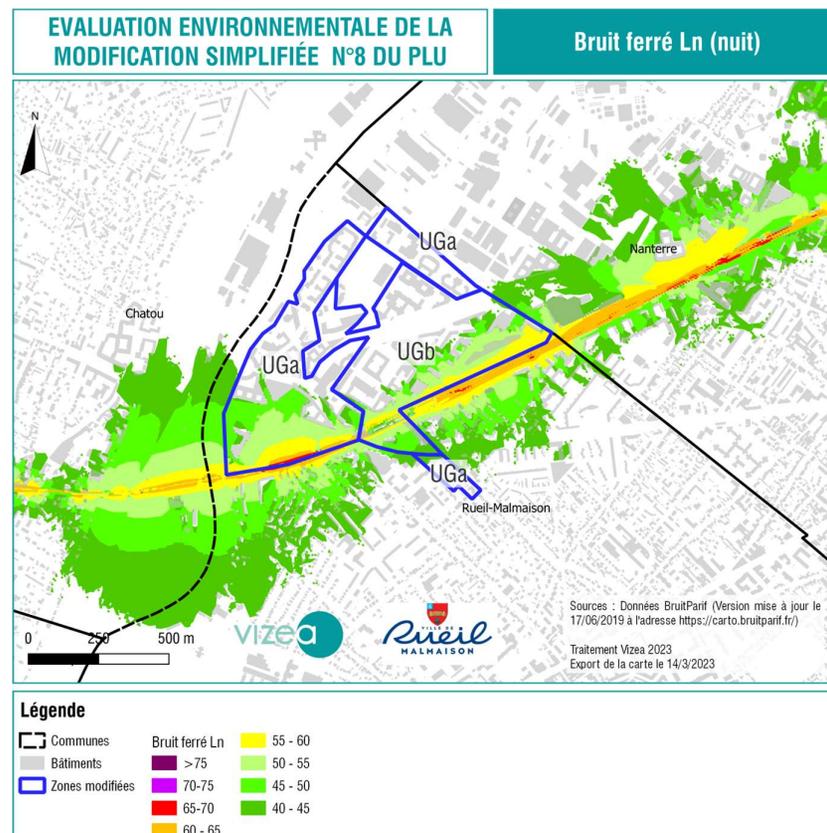


Figure 38 : niveaux de bruit ferré la nuit – Source : Bruitparif, DRIEE, Cerema Dter Île-de-France, RATP, SNCF Réseau

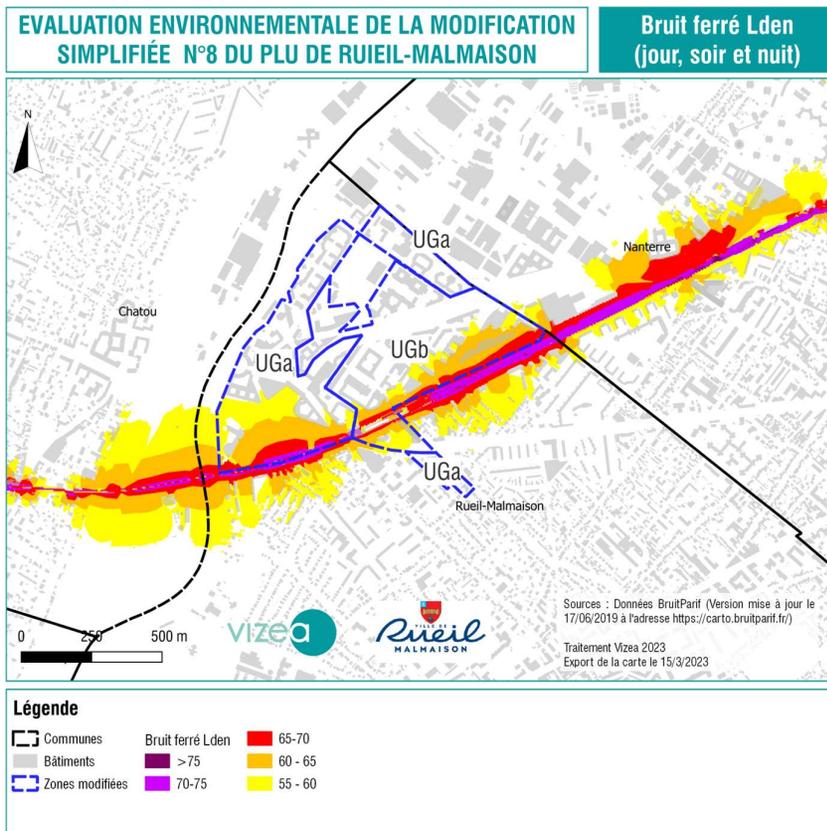


Figure 39 : Niveaux de bruit ferré jour soir nuit – Source : Bruitparif, DRIEE, Cerema Dter Île-de-France, RATP, SNCF Réseau

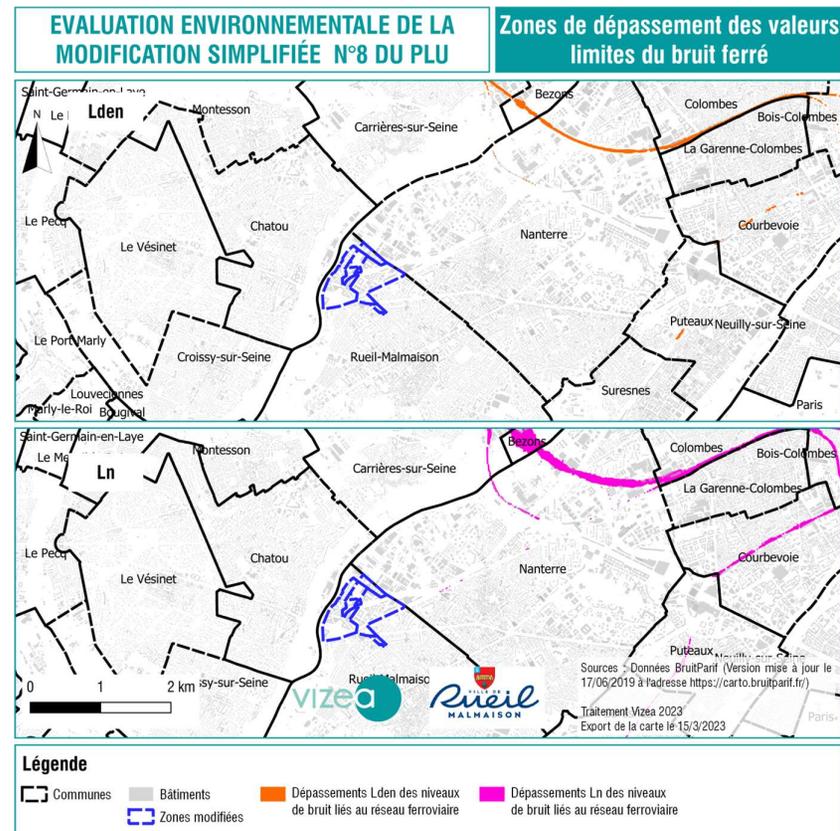


Figure 40 : Dépassements des valeurs limites liées au bruit ferré >73 dB sur 24h et >65 dB(A) la nuit - Source : Bruitparif, DRIEE, Cerema Dter Île-de-France, RATP, SNCF Réseau

Les parcelles concernées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit ferré sont très élevées justifiant d'encadrer la construction de logements le long de la voie ferrée. Il n'y a toutefois pas de dépassement des valeurs limites.

5.6 Environnement électromagnétique

5.6.1 Antennes relais et lignes hautes tensions

Des sites d'antennes relais sont présents à proximité immédiate des périmètres étudiés. Trois stations sont ainsi localisées à moins de 100 m du site de projet.

Il est à noter que face au développement considérable de l'implantation d'équipements techniques liés à la téléphonie mobile (antennes), les communes des Hauts-de-Seine ont signé, en janvier 2004, une « charte commune des antennes relais de téléphonie mobile » conjointement avec l'Etat, le Département et les opérateurs de téléphonie. Cette charte répond aux préoccupations du public prévoyant, outre le respect de la réglementation en vigueur, la création d'une instance départementale de concertation réunissant tous les acteurs concernés par les installations de téléphonie mobile, l'engagement des opérateurs de fournir toutes les informations sur les caractéristiques des installations actuelles et à venir, la réalisation de mesures de champs électromagnétiques et l'amélioration de l'insertion des installations dans le paysage urbain.

5.6.2 Risque potentiel

Il n'existe à l'heure actuelle pas de consensus sur le risque posé par l'exposition aux ondes électromagnétiques.

L'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement (ANSES) et du travail a mené des études sur ces risques.

Selon l'ANSES, " Les conclusions de l'évaluation des risques publiées en 2013 ne mettent pas en évidence d'effets sanitaires avérés. Certaines publications évoquent néanmoins une possible augmentation du risque de tumeur cérébrale, sur le long terme, pour les utilisateurs intensifs de téléphones portables. Les conclusions de l'expertise sont donc en cohérence avec le classement des

radiofréquences proposé par le CIRC comme « cancérogène possible » pour les utilisateurs intensifs des téléphones mobiles. Par ailleurs l'expertise fait apparaître, avec des niveaux de preuve limités, différents effets biologiques chez l'Homme ou chez l'animal.

L'Agence note que l'évaluation des risques ne peut être conduite pour différents effets potentiels en l'absence de données disponibles chez l'Homme ou chez l'animal et que l'impact potentiel des protocoles de communication mis en œuvre (2G, 3G, 4G) apparaît faiblement documenté. L'Agence souligne également le développement massif des usages des radiofréquences dans les environnements extérieurs ou intérieurs, conduisant à une exposition subie grandissante de la population.

Par ailleurs, si des travaux récents menés au niveau national montrent une exposition globale faible au regard des valeurs limites d'expositions actuellement utilisées pour les zones géographiques investiguées, ils témoignent néanmoins de l'existence de zones d'expositions notablement plus importantes, expositions qui pourraient être technologiquement réduites." - Source : ANSES, Radiofréquences, téléphonie mobile et technologies sans fil, 2020

5.7 Synthèse

Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur le site de projet. Trois sites BASIAS sont toutefois identifiés à moins d'une centaine de mètres.

Les périmètres étudiés sont exposés, notamment autour des axes routiers, et plus précisément autour de l'A86 et de l'avenue de Colmar, à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores. Dans une moindre mesure, les périmètres sont exposés aux ondes électromagnétiques.

6 Adaptation au changement climatique

Comme développé dans la partie Milieu physique, des évolutions climatiques notables sont déjà mesurées en région parisienne. Selon les rapports du GIEC, ces évolutions vont se poursuivre de manière indubitable, quelques soient les mesures de prévention prises. L'augmentation des températures, du nombre de journées chaudes, d'épisodes caniculaires etc. est donc une réalité pour les prochaines décennies. L'adaptation et l'augmentation de la résilience est donc un élément clé.

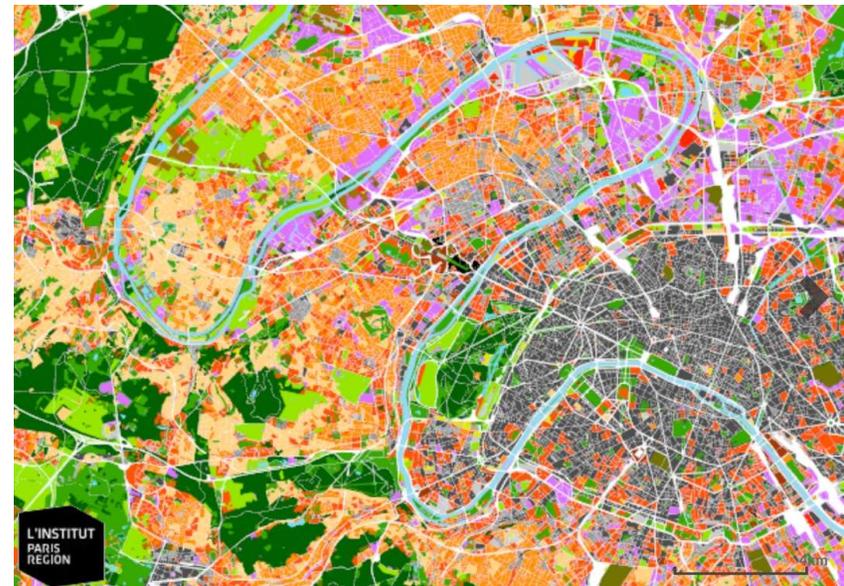


Figure 41 Ilot de chaleur en Région Parisienne (Institut Paris Région)

La métropole parisienne est densément peuplée et très fortement urbanisée et artificialisée. Tout ceci concorde pour réaliser un îlot de chaleur urbain global à l'échelle de la métropole, au cœur de laquelle se trouvent les périmètres étudiés.

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.

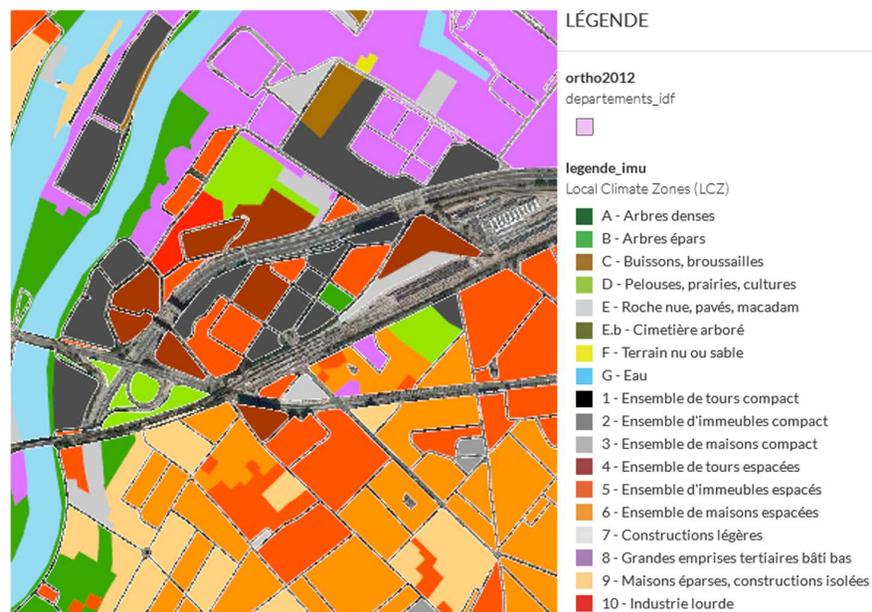


Figure 42 Occupation des sols en lien avec l'îlot de chaleur sur le périmètre concerné (Institut Paris Région)

7 Synthèse des enjeux

	<p>EXPOSITION A LA POLLUTION DE L’AIR – ENJEU FORT</p> <p>La qualité de l’air, à l’image de la Région Parisienne, est « mauvaise » sur le site de projet et sur la commune de Rueil-Malmaison. Concentration de polluants atmosphériques particulièrement importantes le long des axes routiers et notamment de l’A86 et de l’avenue de Colmar, à proximité des sites concernés par la modification simplifiée. La mutation d’immeuble de bureaux en logements le long et à cheval sur l’A86 actuellement possible sur la zone UG apparaît problématique aux vues des nuisances induites par le passage des voitures.</p>
	<p>NUISANCES SONORES – ENJEU FORT</p> <p>Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées. La mutation d’immeuble de bureaux en logements le long et à cheval sur l’A86 actuellement possible sur la zone UG apparaît problématique aux vues des nuisances induites par le passage des voitures.</p>
	<p>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT</p> <p>Des évolutions climatiques notables sont déjà mesurées en région parisienne. Néanmoins, la modification simplifiée du PLU induit une possibilité de réduction du nombre de places de stationnement qui pourrait générer davantage d’espace vert de pleine terre.</p>
	<p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE</p> <p>Le site concerné par la modification simplifiée du PLU est situé sur une zone soumise au risque aléa moyen retrait gonflement des argiles. Des études complémentaires pourraient être menées pour préciser l’exposition à ce risque.</p>
	<p>RISQUE D’INONDATIONS – ENJEU MODERE</p> <p>Les modifications apportées n’auront pas pour incidences d’aggraver le risque d’exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine. Néanmoins ce risque est bien présent et devra être pris en compte dans les futures constructions.</p>

	<p>IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE</p> <p>Le nouveau cadre réglementaire augmente sur certains secteur la densité mais ne modifie pas fortement (et pas de manière négative) le cadre paysager et architectural du tissu.</p>
	<p>IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE</p> <p>Le site du projet est marqué par un contexte urbain ayant une composante anthropique marquée. La faune et la flore présentes sur le site sont donc communes et restent très peu développées.</p> <p>Le site de projet n'est directement concerné par aucun zonage définissant les milieux sensibles de la région, et n'inclut aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.</p>
	<p>RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE</p> <p>L'A86 et la RD991 sont ainsi concernées par le risque de transport de matière dangereuses.</p>
	<p>RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE</p> <p>Le périmètre d'étude concerné par la modification simplifiée n'est pas soumis au risque de mouvement de terrain car aucune cavité n'est recensée au sein de l'aire d'études</p>

Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

1 Fondements juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale

Article R104-18 du Code de l'Urbanisme

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à [l'article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à [l'article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

L'article R151-3 du code de l'urbanisme spécifie les différents éléments devant se trouver dans le rapport d'évaluation environnementale :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à [l'article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à [l'article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

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

- Risque de mouvement de terrain
- Impact en termes paysager et architectural
- Impact sur la biodiversité
- Risque d'inondations
- Risque lié au transport de matière dangereuse
- Risque retrait gonflement des argiles
- Nuisances sonores
- Changement climatique et effet de chaleur urbain
- Exposition à la pollution de l'air

2 Appréhension du contexte et des enjeux

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°8 du PLU de Rueil Malmaison ne répond pas à un impératif réglementaire mais à une demande de la part de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale au regard du contenu du dossier de modification simplifiée du PLU. Aussi, il était nécessaire dans un premier temps de chercher à s'approprier le contexte et la teneur de la modification simplifiée mais également de comprendre et analyser les différents retours émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'objectif étant de pouvoir cibler les problématiques pouvant être soulevées par les différents acteurs au regard du contenu de la modification simplifiée.

Toujours dans le cadre de l'appréhension et de la compréhension du contexte, il était nécessaire de pouvoir comprendre le fonctionnement du territoire de Rueil-Malmaison en termes de développement mais également la sensibilité environnementale de celui-ci.

3 Analyse de la modification simplifiée

L'analyse de la modification simplifiée s'est faite à plusieurs niveaux :

- Une première analyse visant à identifier les éléments de la modification simplifiée n°8 nécessitant un approfondissement de l'évaluation des impacts : cette analyse s'est appuyée sur le retour de la MRAE afin d'identifier précisément l'ensemble des items de la modification simplifiée pouvant nécessiter une analyse plus fine concernant (notamment) les nuisances sonores et la qualité de l'air.
- Une seconde analyse, qui vise à déterminer les impacts de chacune des évolutions sur les différents compartiments environnementaux.

4 Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifiée vis-à-vis des documents cadres

Le PLU de Rueil-Malmaison, et donc sa modification simplifiée n°8, doivent être compatibles avec les lois portant sur l'urbanisme et sur l'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, avec notamment comme exigences :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; et les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en

particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

- La sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

En application des articles L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Rueil-Malmaison devra également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), du Plan de Gestion des Risques d'inondation du bassin Seine Normandie (P.G.R.I.), et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers

normands (S.D.A.G.E.). Il devra aussi prendre en compte les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.).

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité (pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs).

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que les éléments de la modification simplifiée n°8 du PLU ne sont pas en contradiction avec les documents supérieurs et qu'elles participent, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés.

5 Présentation de la méthode d'évaluation des impacts

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la modification simplifiée n°8 du PLU de Rueil-Malmaison va impacter les différents thèmes ou compartiments environnementaux. Au regard du contenu de la modification portant à la fois sur : la création d'îlots de renouvellement urbain, des modifications du règlement il a été nécessaire de proposer une démarche adaptée aux caractéristiques des différents éléments.

Par ailleurs, il a été effectué une analyse transversale des différents éléments de modification, afin d'assurer la prise en compte de potentiels effets cumulés. Les incidences ont donc été caractérisées de la manière suivante :

- **Incidence très positive (++)** : la disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement ;
- **Incidence positive (+)** : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets ;
- **Incidence neutre** : la disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement
- **Incidence mitigée (+/-)** : la disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
- **Incidence négative (-)** : la disposition a des effets notables défavorables mais limités
- **Incidence très négative (--)** : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet

A noter que, pour des incidences semblables dans leurs caractéristiques, le niveau associé a été adapté en fonction de la sensibilité évaluée lors de la première étape d'Etat Initial de l'Environnement.

Concernant les incidences, leur analyse a été faite de la manière suivante :

- Les incidences brutes du projet ont été définies dans un premier temps, il s'agit de l'impact initial ;
- Les mesures mises en œuvre dans le PLU (à l'heure actuelle et à travers la modification simplifiée) et permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
- Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer l'impact résiduel subsistant après la mise en œuvre des mesures ;
- Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées⁵ afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

6 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.

7 Concertation et co-construction de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est par définition une démarche et non pas une simple procédure. Elle doit notamment permettre un travail itératif, visant l'amélioration, du projet et un meilleur accès à l'information du public.

Ces deux points ont fait l'objet d'un travail commun avec la ville de Rueil-Malmaison (maîtrise d'ouvrage) :

TRAVAIL ITERATIF :

Afin de proposer une amélioration du projet, un travail itératif a été mené. Ainsi, au regard des incidences particulièrement fortes pour la population en matière d'exposition aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques, une analyse du document (PLU avec les éléments de modification) a été faite au démarrage de la mission.

Cette analyse avait pour objectif d'identifier les éventuels besoins de compléter le PLU en matière de prise en compte en ces domaines. Des recommandations ont ensuite été émises sur la base de : retours d'expériences (bibliographie, interne) mais également sur la base des recommandations formulées par divers organismes (BruitParif, ACNUSA, CEREMA...).

Lors des échanges avec la maîtrise d'ouvrage, il a été décidé d'intégrer ces recommandations dans le règlement visant à renforcer la prise en compte des nuisances acoustiques et de la qualité de l'air notamment en zone UG. Ces éléments ont été travaillés par les services de la Ville de Rueil-Malmaison et ajoutés dans la modification simplifiée.

Articulation de la modification simplifiée du PLU avec les documents cadres

1 Législation

Au titre de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit, au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, « [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [soumis à évaluation environnementale] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

1.1 Article L131-4 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Nota : Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. »

1.2 Article L131-5 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'[article L. 229-26 du code de l'environnement](#) et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'[article L. 1214-30 du code des transports](#).

Nota : Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. »

Paris ouest la Défense s'est doté d'un Plan Climat Air Energie Territorial avec lequel le PLU doit donc être en conformité. Le schéma de cohérence territoriale et le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France s'appliquent au PLU.

1.3 Article L131-2 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'[article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales](#) ;

2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Nota : Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. »

Le PLU de Rueil-Malmaison doit donc prendre en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Ile-de-France.

1.4 Article L131-1 du code de l'urbanisme

Cet article de loi présente les différents documents, règles et dispositions avec lesquels doit être compatible un SCoT ou un PLU en l'absence de SCoT. La modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison doit donc être compatible avec les documents cités ci-dessous, lorsqu'ils existent sur le territoire.

Le PLU de Rueil-Malmaison doit donc être compatible notamment avec les documents suivants :

- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L123-1
- Le SDAGE du bassin Seine Normandie 2016-2021

- Les Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
- Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France

« Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'[article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales](#) pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'[article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales](#) ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'[article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales](#) ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'[article L. 333-1 du code de l'environnement](#), sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'[article L. 331-3 du code de l'environnement](#) ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas

directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'[article L. 212-1 du code de l'environnement](#) ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'[article L. 212-3 du code de l'environnement](#) ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'[article L. 566-7 du code de l'environnement](#), ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'[article L. 112-4](#) ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'[article L. 515-3 du code de l'environnement](#) ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'[article L. 219-1 du code de l'environnement](#) ;

14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'[article L. 621-1 du code minier](#) ;

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'[article L. 371-3 du code de l'environnement](#) ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'[article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'[article L. 1214-9 du code des transports](#) ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'[article L. 350-1 du code de l'environnement](#).

Nota : Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. »

-

2 Documents et programmes cadres

2.1 Le SDRIF

2.1.1 Description

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Le SDRIF identifie les enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques permettant de répondre à ces enjeux. Le SDRIF assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Il n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement et qui devront être prises en compte par les collectivités.

Le P.L.U. de Rueil-Malmaison, conformément à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013. D'après la carte de destination du S.D.R.I.F., la commune de Rueil-Malmaison est concernée par :

-  Les projets de transport en commun :

Le S.D.R.I.F. définit les projets de transport en cours. La commune de Rueil-Malmaison est concernée par l'arrivée de deux lignes et de deux gares du Grand Paris Express :

- La ligne 15 : Gare de Rueil – Suresnes « Mont Valérien » (tracé rouge)
- La ligne 18 : Gare de Rueil (tracé vert)

-  Principes de liaison :

Les principes de liaisons sont des projets dont le tracé n'a pas encore été clairement défini. Deux principes de liaison en transports en commun sont indiqués sur le territoire de Rueil- Malmaison, à deux échelles différentes :

- Une liaison au niveau de desserte national et international, qui reliera l'aéroport Roissy- Charles de Gaulle à Sénart en contournant Paris par l'ouest (tracé gris foncé).
- Une liaison au niveau de desserte territorial qui reliera le centre-ville de Nanterre au centre- ville de Rueil Malmaison (tracé gris clair). Un projet de prolongement du Tramway T1 est actuellement à l'étude sur cet itinéraire.

-  Des quartiers à densifier à proximité d'une gare

Les quartiers à densifier sont définis par un rayon de l'ordre d'environ 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Sur la commune de Rueil-Malmaison, ces quartiers à densifier sont situés au nord de la commune, autour de la gare du R.E.R. A mais également autour de la future ligne 15 du Grand Paris Express.

Le S.D.R.I.F. prévoit que sur les communes concernées par ce type de secteur, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

-  Des secteurs à fort potentiel de densification

Ces secteurs comprennent des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Le S.D.R.I.F. prévoit que ces secteurs doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Ces espaces sont présents au nord de la commune, au niveau de la gare du R.E.R. A ainsi que dans le quartier du Mont-Valérien qui accueillera la nouvelle gare de la ligne 15 du Grand Paris Express.

-  Les continuités écologiques : une liaison verte (V)

Les liaisons vertes relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.

Une liaison verte relie le golf de la Grenouillère au Parc de Saint Cloud, en traversant la Seine et la Forêt Domaniale de la Malmaison.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer. Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

- Les espaces boisés et naturels

Les espaces naturels identifiés au S.D.R.I.F. doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sur le territoire, ces espaces concernent la forêt de La Malmaison ainsi que les espaces boisés des coteaux de Gallicourts.

-  Les espaces verts et les espaces de loisirs et  espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre

Les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes. Ils sont un élément indispensable à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale. Sur la commune, les golfs et domaines rattachés aux châteaux sont notamment repérés comme espaces verts ou de loisirs.

Un espace vert ou de loisirs de plus de 5 hectares, de niveau régional, est identifié sur le territoire, au nord de la Forêt Domaniale de la Malmaison.

Ces espaces sont destinés à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires. L'indication de ces espaces verts à créer a notamment pour objectif de ne pas obérer leur réalisation.

2.1.2 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le SDRIF

La zone d'étude est classée dans le SDRIF comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier

à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- De la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

Concernant les espaces boisés et naturels, le SDRIF prévoit la préservation de ces espaces. Les espaces verts et de loisirs sont des éléments indispensables à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale. Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Il revient notamment à la collectivité de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants.

A part la Seine, réservoir écologique, les rares espaces végétalisés proches des périmètres d'études sont peu fonctionnels et très anthropisés. La contribution des zones étudiées à cette trame verte et bleue est actuellement très faible et il s'agit donc d'un enjeu pour renforcer la place de la nature et les continuités écologiques

La présente modification simplifiée du PLU s'inscrit dans les recommandations inscrites dans le SDRIF.



Relier et structurer

Polariser et équilibrer

Préserver et valoriser

Les infrastructures de transport

Les infrastructures de transport existantes	Les infrastructures de transport à venir		
	Existant	Projet structurant	Projet (Principe de faisabilité)
Niveau de service national et international	-----	-----	-----
Niveau de service métropolitain	-----	-----	-----
Niveau de service territorial	-----	-----	-----
Carre fourgonnets, station de métro Paris Paris	-----	-----	-----
Carre Taxi	-----	-----	-----

Les infrastructures nouvelles à créer	Les infrastructures de transport à venir		
	Existant	Structurer à réhabiliter	Projet (Principe de faisabilité)
Autoroute et voie rapide	-----	-----	-----
Voie nationale principale	-----	-----	-----
Tronçonement	-----	-----	-----
Aménagement rural	-----	-----	-----

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ◆ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle de 1/150 000, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précisée au regard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes.

Figure 43 Synthèse du SDRIF à Rueil Malmaison

2.2 Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France

2.2.1 Description

« Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020

Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- Un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs
- Un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Il s'agit de répondre à neuf défis qui concernent l'aménagement urbain, les différents modes de transports et le partage multimodal de la voirie. Il s'agit aussi de prévoir une gouvernance pour sa mise en œuvre, partagée par l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les franciliens, acteurs responsables de leur mobilité.

Le plan de déplacement urbains contient 30 recommandations de bonnes pratiques. Ces recommandations sont à l'attention des collectivités

territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Il contient, en outre, quatre prescriptions :

- *Priorité aux transports collectifs. Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les dispositions nécessaires pour donner la priorité aux transports ferroviaires, aux transports guidés et aux bus. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.*
- *Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Planter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.*
- *Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.*
- *Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. »*

Source : DRIEA Ile de France, 2019

2.2.2 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le PDUIF

Compte tenu des évolutions envisagées, et notamment la limitation du nombre de place de stationnements à proximité du RER A dans les zones UB, UC et UG , cette modification est compatible avec le PDUIF.

2.3 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (P.G.R.I.)

2.3.1 Description

Le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel. Il concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation, dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

C'est un document qui donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque.

Le P.G.R.I. du bassin Seine-Normandie fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires en prenant en compte les inondations très en amont de la conception des projets mais également en focalisant l'action publique sur la réduction de la vulnérabilité des enjeux existants en zone inondable.
- Dans un second temps, l'objectif est d'agir sur l'aléa afin de réduire le coût des dommages. Cette gestion de l'aléa comprend toutes les actions de prévention des inondations (préservation des milieux naturels, projets d'aménagement du territoire et mesures de protection). La stratégie nationale vise à augmenter la sécurité des personnes exposées.

- Le P.G.R.I. a également pour objectif d'améliorer la résilience des territoires sinistrés. Cette gestion de crise comprend l'alerte, l'intervention coordonnée des secours et l'analyse rétrospective du déroulement et des effets des deux premières phases.
- Pour finir, le P.G.R.I. souhaite mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées à la culture du risque. L'objectif est notamment de faire vivre la mémoire et savoir vivre en conscience du risque inondation.

Ce premier P.G.R.I. est donc conçu pour devenir un document de référence de la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Il constitue un socle d'actions qui seront amendées au fil des cycles de gestion successifs (2016-2021, 2022 – 2027, ...).

2.3.1 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le PGRI du bassin Seine Normandie

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau (P.A.P.I., S.A.G.E., P.P.R.I., P.P.R.L., autorisations / déclarations loi sur l'eau...) et les documents d'urbanisme, dont le P.L.U., doivent être compatibles avec les objectifs et les dispositions du P.G.R.I.

Les périmètres étudiés ne sont pas situés dans une zone de remontée de nappe possible. La modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le risque inondation et reste compatible avec le PGRI.

2.4 Le SRCE

2.4.1 Principes

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ; les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ; une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

2.4.2 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le SRCE

Sur le territoire de Rueil-Malmaison, le S.R.C.E. identifie des corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain le long des fleuves et rivières à préserver, sur la Seine, à l'ouest de la commune. Les corridors alluviaux sont des corridors multifonctionnels combinant des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant à toutes les sous-trames.

Le S.R.C.E. identifie également un corridor de la sous-trame arborée à préserver ou à restaurer qui relie la Forêt Domaniale des Fausses Reposes à la Forêt Domaniale de la Malmaison. Un obstacle est également indiqué au niveau du franchissement de la RD173.



- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.
Pour une période de 6 ans, le SDAGE 2016-2021, oriente la politique du bassin selon des grandes dispositions fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques.

2.5.1 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le SDAGE

Les documents d'urbanisme sont des relais locaux des actions de gestion de la ressource en eau. L'état initial de l'environnement du PLU fait le point sur le système de gestion de l'eau d'un territoire, participant ainsi à la prise de conscience et à l'accès des informations sur l'eau.

Compte tenu des évolutions prévues par la modification simplifiée n°8, le PLU de Rueil-Malmaison demeure compatible du SDAGE Seine Normandie.

2.6 Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)

Le PMHH est le premier document de planification de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle de 131 communes et 7 millions d'habitants. Il a pour ambition d'assurer un développement équilibré de l'offre et une amélioration du parc existant, dans une perspective de réduction des inégalités territoriales et de réponse aux besoins des ménages. Cette réponse doit également permettre de garantir l'attractivité territoriale de la Métropole, qui souffre aujourd'hui d'un solde migratoire négatif.

Ce premier projet de PMHH arrêté le 28 juin 2018 a été soumis pour avis aux communes et aux EPT de la Métropole. Après une concertation plus fine et plus approfondie des territoires, le PMHH fera l'objet d'une présentation d'un second projet en Conseil métropolitain.

Lorsque le projet de PMHH sera arrêté une deuxième fois par le Conseil métropolitain, il sera transmis au préfet de Région qui disposera alors de trois mois pour rendre son avis sur le document et saisir le comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), qui doit également rendre un avis sur le document.

2.7 Le Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) de Paris Ouest La Défense

Le Plan Climat Air Énergie (PCAÉ) est un outil de planification dont les actions doivent permettre d'atténuer le changement climatique et de s'adapter à ses effets. Initialement centrés sur les questions énergétiques, les Plans climat intègrent depuis 2016 un volet spécifique sur la qualité de l'air.

Le décret du 28 juin 2016 précise que tout PCAÉ doit comprendre un diagnostic, une stratégie territoriale, un plan d'actions et un dispositif de suivi des mesures votées. Les PCAÉ, évalués à mi-parcours, sont mis en place pour une durée de 6 ans.

Construite en étroite collaboration avec les 11 communes membres du territoire, qui ont partagé leur expérience et leurs bonnes pratiques en matière de développement durable, la stratégie issue du diagnostic territorial s'est organisée en quatre axes prioritaires. La mise en œuvre de la stratégie sera déclinée par secteur (bâtiments résidentiels, bâtiments tertiaires, transport routier, autres transports, agriculture, déchets, industrie, énergie) avec des objectifs opérationnels chiffrés de réduction des émissions de GES, de réduction des consommations d'énergie et de production d'énergies renouvelables.

Les axes prioritaires du PCAET de POLD :

1. Agir pour une facture énergétique maîtrisée des logements et du tertiaire
2. Faciliter les déplacements et limiter les pollutions
3. Aménager en préservant le patrimoine naturel, la santé et la qualité de vie
4. Promouvoir une consommation responsable

La modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG prévoit de réduire la taille des aires de stationnement de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans un rayon de 700m autour de la gare du RER. Cela répond ainsi à l'axe 2 « Faciliter les déplacements et limiter les pollutions », et notamment aux priorités suivantes :

- Utiliser le levier des politiques de stationnement
- Créer les conditions d'une intermodalité facilitée
- Promouvoir de nouvelles utilisations de la voiture (voiture électrique, covoiturage, autopartage...)

L'interdiction des constructions à destination d'habitation en zone UG_b (auparavant autorisées) limite l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores liées à l'autoroute A86. Cela répond à l'axe 3 « Aménager en préservant le patrimoine naturel, la santé et la qualité de vie » puisque cette modification a un impact positif sur la santé des habitants.

Cet axe 3 est également pris en compte dans la modification de l'article 2 de la zone UG « Le long des voies identifiées au document graphique, la construction de logements et l'accueil de public sensible n'est autorisé qu'à partir de 10 m hauteur », la modification de l'article 6 pour la zone UG_a avec la création d'une bande de recul de 10m pour les logements et l'accueil des publics sensibles le long des voies identifiées au document graphique.

La modification de l'article 2 de la zone UG précise que « L'emprise [des espace libre à conserver] peut être modifié sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et d'un seul tenant ». Cela contribue ainsi à la réalisation de l'action 6 de l'axe 3 « Améliorer la gestion de l'eau et végétaliser les espaces privés », puisqu'augmenter la surface d'espaces libres permet d'augmenter la surfaces d'espaces non artificialisés en capacité d'infiltrer les

eaux pluviales. Cela est renforcé par la modification de l'article 13 avec l'ajout de « 2.2 Les projets de rénovation devront à minima conserver les espaces de pleine terre existants ».

La modification de la dérogation de hauteur des bâtiments (article 10 de la zone UG) pour intégrer les dispositifs bio-solaires contribue à la priorité « favoriser le rafraîchissement de la ville » de l'axe 3.

La modification de l'article 11 de la zone UG par l'ajout de critères supplémentaires sur les toitures végétalisées (« de manière semi intensive (avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 et 30 cm) ») permet de répondre aux priorités « Favoriser le rafraîchissement de la ville », « améliorer la gestion des eaux de pluie » de l'axe 3.

Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement

L'ensemble des présentations de modification déclinées ci-dessous sont tirées du document de modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison transmis par la commune.

Le chapitre est découpé en 3 items évalués indépendamment.

- Secteur Rueil-sur-Seine
- Ilot avenues de Colmar et de Victor Hugo
- Modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.

Un tableau de synthèse est fourni à la fin du chapitre.

1 Secteur Rueil-sur-Seine

1.1 Scission de la zone UG

La présente modification simplifiée a pour objectif de conforter Rueil comme un bassin d'emplois d'envergure Métropolitaine. Cette ambition, qui correspond à l'une des orientations principales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) passe par **la protection du patrimoine tertiaire de Rueil-sur-Seine** qui constitue le cœur économique du territoire communal.

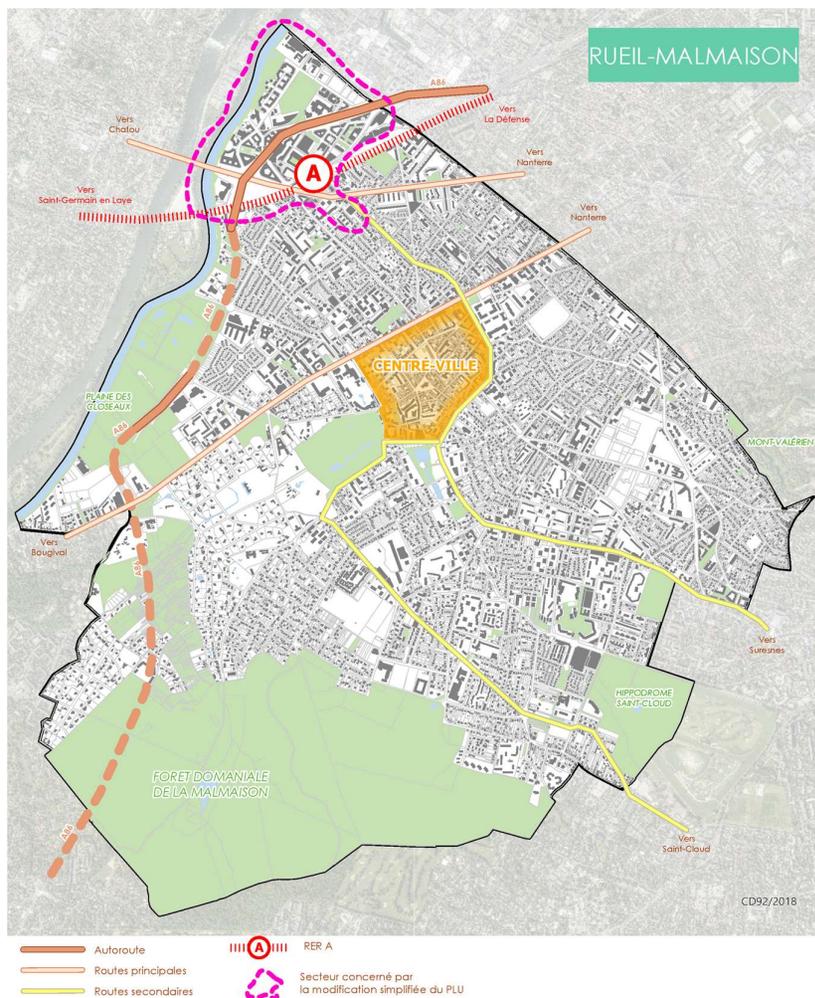


Figure 44 : Carte de localisation indicative du secteur concerné par la modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison

En effet, ce quartier concentre aujourd'hui à lui seul plus de la moitié des 47 500 emplois de la commune et près de 370 000 m² de bureaux. Rueil-sur-Seine s'affirme comme un secteur essentiel de la dynamique économique du centre des Hauts de Seine et de l'EPT Paris Ouest la Défense.

La protection de ce pôle nécessite une adaptation du document d'urbanisme et plus particulièrement de la zone UG qui correspond au quartier de Rueil-sur-Seine. Cet ajustement réglementaire se justifie par deux motifs :

- Anticiper la clôture prochaine de la ZAC.
- Eviter un risque de décrochage concurrentiel.

Rueil-sur-Seine est actuellement intégré dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite Rueil 2000 - Rueil 2000 extension. Initiée en 1986, cette ZAC a permis le développement d'un quartier moderne et attractif tant pour les entreprises que pour les habitants. Comme l'impose le législateur, cette ZAC comporte un dossier de réalisation. Clé de voûte opérationnelle, ce document définit entre autres le programme des constructions à réaliser.

Plus de trente ans après son lancement, le projet Rueil 2000 - Rueil 2000 extension est désormais achevé nécessitant par voie de conséquence une clôture de cette Zone d'Aménagement Concerté dans les mois à venir. Or, le cadre juridique actuel constitue un garde-fou, dans la mesure où il permet d'empêcher la réalisation de projets immobiliers qui ne correspondraient pas à la préservation du rôle de Rueil-sur-Seine dans le bassin d'emplois. La disparition de la ZAC nécessite d'agir sur le cadre réglementaire.

L'enjeu est de parvenir à maintenir l'attractivité de ce quartier et d'en préserver les équilibres. Cet exercice s'avère délicat dans la mesure où le Village de Rueil-Sur-Seine a connu ces dernières années une importante modification de son paysage urbain. Cette évolution s'explique par différents facteurs.

La crise sanitaire a considérablement accéléré le développement du télétravail, engendrant du même coup une forte baisse des besoins en bureaux. Ainsi, le

départ de certaines entreprises du quartier conduit à la transformation de locaux d'activités en logement.

La modification simplifiée a pour objectif d'offrir un cadre réglementaire permettant :

- De préserver la visée économique du quartier.
- D'adapter des immeubles aux nouveaux modes de travail et besoin des salariés.

Une analyse urbaine révèle que le quartier se compose de deux secteurs :

- Le patrimoine tertiaire se situe majoritairement aux abords du RER A et du mobipôle. Ce choix s'explique par le fait que l'accès au transport en commun est un facteur déterminant pour l'installation d'une société.
- Les berges de Seine et les abords de la Place de l'Europe concentrent l'essentiel des logements. La qualité du cadre paysager marqué par le fleuve, le quai de halage, le parc des impressionnistes, l'offre en services et équipements (stade Michel Ricard, Groupe Scolaire, crèche) mais également la présence du pôle commercial de la Rue Jacques Daguerre sont autant de paramètres qui expliquent cette mixité activité/ résidentielle sur ce périmètre.

Ces caractéristique d'occupation du sol sont présentées dans la Figure 47.

En l'espèce, il est proposé de scinder la zone UG en deux sous-secteurs reflétant plus justement les fonctions urbaines décrites précédemment :

- La zone UGa qui s'ajuste au secteur mixte de Reuil-sur-Seine mêlant commerce logement et activité.
- La zone UGb qui centre le cœur économique du secteur.

La distinction entre ces deux sous-zones est traduite à l'article 1 du Plan Local d'Urbanisme.

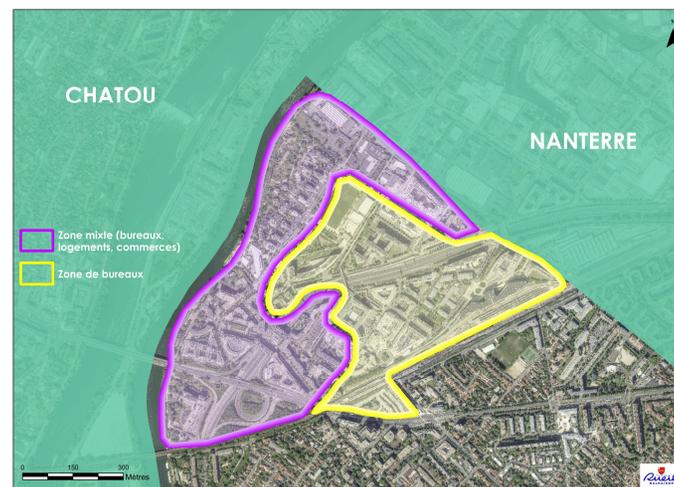


Figure 45 : Localisation des secteurs concernés par la modification simplifiée n°8 du PLU

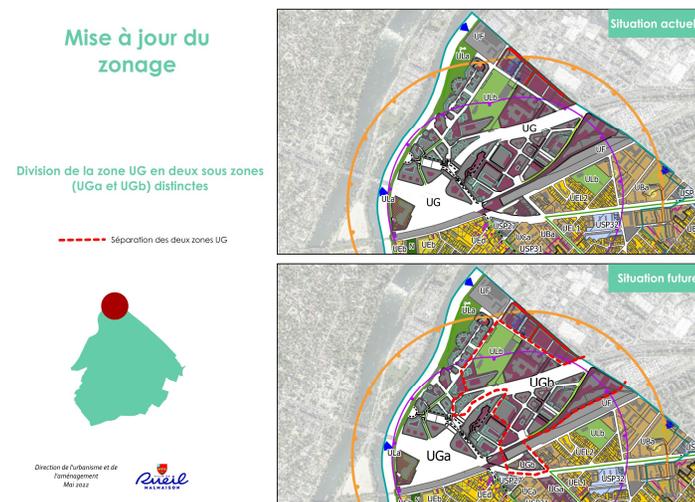


Figure 46 Division de la zone UG en deux zones (UGa et UGb) - source : Dossier de présentation de la modification simplifiée n°8

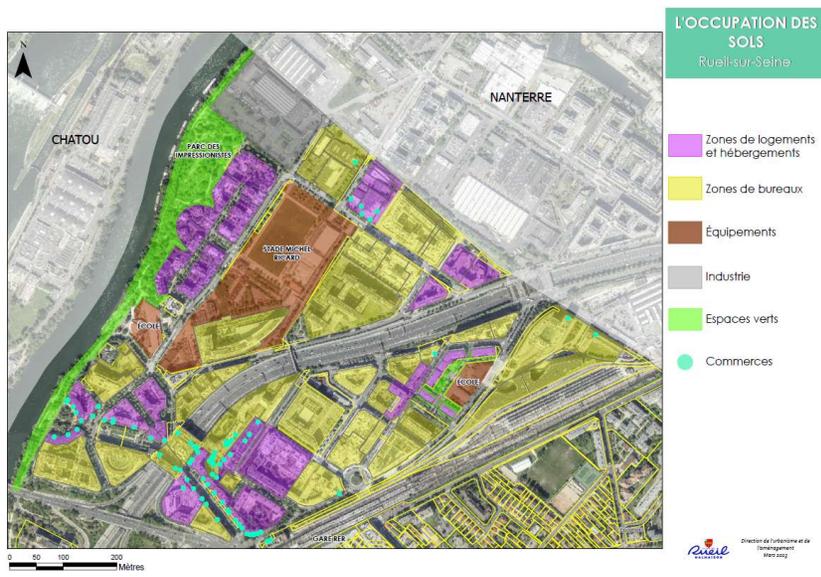


Figure 47 : Occupation du sol - Sources : Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Reuil-Malmaison, mars 2023

1.2 Evolution du règlement de la zone UG

1.2.1 Article 1

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 1 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée
Article 1 Occupations et utilisations du sol Interdites	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le bureau* et l'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée...) en rez-de-chaussée sur rue sur les portions de voies repérées au document graphique: « commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée ». 2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics. 3. Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction. 4. Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*. 	<p><u>1- En Zones UGa et UGb</u></p> <p><u>1.1-</u> Le bureau* et l'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée...) en rez-de-chaussée sur rue sur les portions de voies repérées au document graphique : "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".</p> <p><u>1.2-</u> Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.</p> <p><u>1.3-</u> Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</p> <p><u>1.4-</u> Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.</p> <p><u>2 - En zone UGb</u></p> <p><u>2.1-</u> Sont de plus interdites les constructions à destination d'habitation.</p>

En synthèse, la modification consiste à interdire la construction à destination d'habitation dans le cœur économique du secteur (dans la zone UGb).

Cette modification limite ainsi la population potentiellement exposée aux pollutions (air et bruit) le long de l'A86 sur le secteur tertiaire. Cela permet également de réduire l'exposition de la population au risque inondation dans la zone UGb, puisque les constructions à destination d'habitation y sont interdites.

1.2.2 Article 2

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 2 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>1- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.</p> <p>3- Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre à conserver ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain, - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs - à une seule annexe de 9m² de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal*. <p>L'emprise de ces périmètres peut être modifiée sous réserve que l'espace restitué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la même superficie que l'espace modifiée, - et soit d'un seul tenant. <p>4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation...) portant sur un « Bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :</p> <p>Bâtiments classés en catégorie A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité. - Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement. <p>Bâtiments classés en catégorie B :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les 	<p>1- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.</p> <p>3- Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre à conserver ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain, - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs - à une seule annexe de 9m² de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal*. <p>L'emprise de ces périmètres peut être modifié sous réserve que l'espace restitué - soit augmenté de 5% minimum et d'un seul tenant.</p> <p>4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation...) portant sur un « Bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :</p> <p>Bâtiments classés en catégorie A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité. - Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement. <p>Bâtiments classés en catégorie B :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment

<p>éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.</p> <p>- Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.</p> <p>5- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.</p> <p>6- Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).</p> <p>7- Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).</p> <p>8- En cas de réalisation d'un programme de logements neuf, égal ou supérieur à 3 000 m² de surface de plancher, 25 % des logements de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.</p> <p>9- Les constructions sont autorisées au-dessus de l'A86 comme indiqué au document graphique (Pont Bâti).</p>	<p>d'origine.</p> <p>- Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.</p> <p>5- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.</p> <p>6- Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).</p> <p>7- Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).</p> <p>1- En cas de réalisation d'un programme de logements neuf, égal ou supérieur à 3 000 m² de surface de plancher, 25 % des logements de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.</p> <p>9- Les constructions sont autorisées au-dessus de l'A86 comme indiqué au document graphique (Pont Bâti).</p> <p>10- Le long des voies identifiées au document graphique, la construction de logements et l'accueil de public sensible n'est autorisé qu'à partir de 10 m hauteur.</p>
---	---

La modification de l'article UG2 a été décidée pour donner suite à l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU afin de prendre en considération les enjeux liés à la pollution sonore, atmosphérique et au renforcement de la place du végétal.

Ainsi, la modification de l'article UG2.3 induit que les espaces libres situés au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiées sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant. **Cette modification entraine, en cas de mutation, un accroissement des espaces libres visant à renforcer la place du végétal.** La carte des espaces libres à conserver est disponible ci-dessous.

LES ESPACES LIBRES À CONSERVER - Rueil-sur-Seine

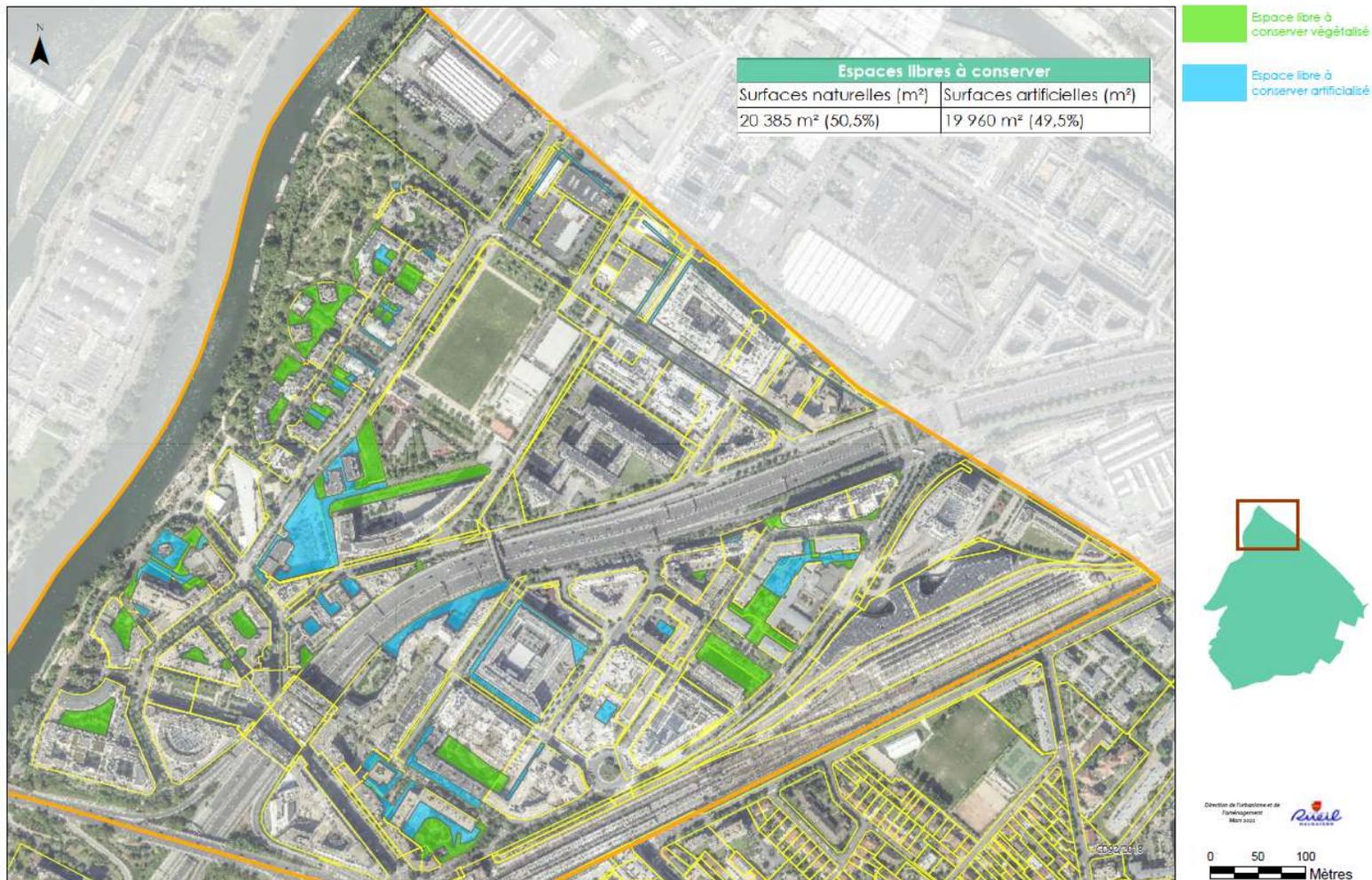


Figure 48 : Carte des espaces libres à conserver dans le secteur de Rueil-sur-Seine - Source : Ville de Rueil-Malmaison

Par ailleurs, la création d'un article UG2.10 consiste à interdire la construction de logements et l'accueil de public sensible le long des axes routiers (identifiés au document graphique) en dessous de 10 m hauteur. En effet, une étude d'AirParif affirme que la pollution est plus dispersée lorsqu'on s'éloigne en hauteur de l'axe de circulation, source de nuisances : « A quelques mètres du trafic, les concentrations de pollution diminuent avec la hauteur. Par exemple, des mesures en bordure d'une avenue fortement fréquentée au niveau de la porte de Gentilly montrent une baisse de 30% pour le dioxyde d'azote et le benzène, entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage. » - AirParif Actualité – Décembre 2012.

Interdire le logement en dessous de 10 mètres de hauteur à proximité de l'autoroute A86 et de l'avenue de Colmar permet de répondre aux inquiétudes de la MRAE quant à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores. **Cette modification limite ainsi (en complément de la modification de l'article 6) l'exposition de populations aux pollutions de l'air et liées au bruit en prenant en compte notamment les dépassements constatés dans l'EIE au niveau sonore.**

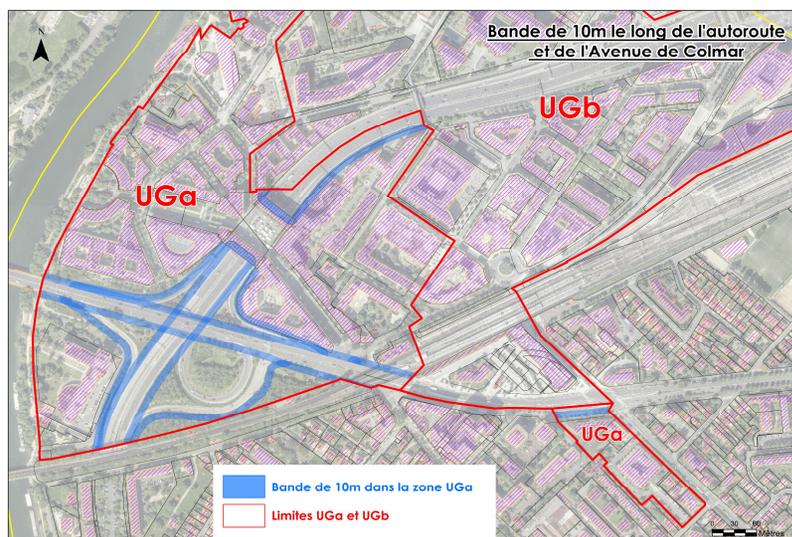


Figure 49 : Bande de 10 m de recul pour les logements en zone UGa



Figure 50 Dépassement (>68 DBa) Jour soir nuit (BruitParif)

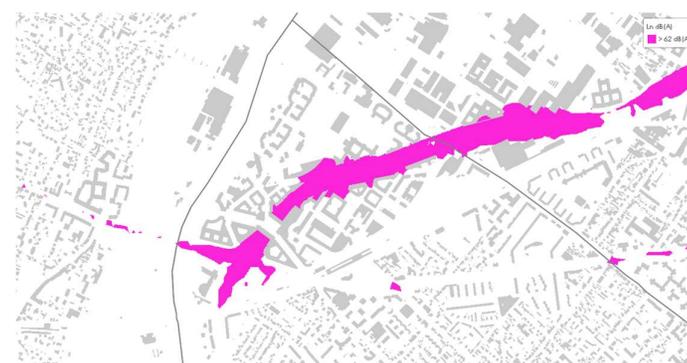


Figure 51 Dépassement (>62 DBa) Nuit – BruitParif

1.2.3 Article 6

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 6 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><i>Champs d'application</i> : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Les marquises * et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents), • Les balcons ou saillies* • Les corniches*, • Les débords de toit. • Les sous-sols à usage de stationnement. <p>1- Dispositions générales</p> <p>Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées • Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées 	<p><i>Champs d'application</i> : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Les marquises * et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents), • Les balcons ou saillies* • Les corniches*, • Les débords de toit. • Les sous-sols à usage de stationnement. <p>1- Dispositions générales</p> <p>Sauf dispositions contraires, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées • Soit en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées <p>En zone UGa, le long des voies identifiées au document graphique, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 m pour les logements et l'accueil des publics sensibles.</p>

Pour donner suite à l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU, une proposition de modification de l'article UG6 a été retenue afin de prendre en considération le risque d'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.

La modification de l'article UG6 consiste à réglementer l'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles. Il est ainsi proposé que ces dernières soient implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. **Cette modification limite ainsi (en complément de la modification de l'article 2) l'exposition de populations aux pollutions de l'air et liées au bruit en prenant en compte notamment les dépassements constatés dans l'EIE au niveau sonore.**

En effet, selon le document « Plan Local d'Urbanisme & Bruit – La boîte à outils de l'aménageur », pour une source linéaire, on observe une diminution de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur. Par exemple, si à 10m de la source de bruit, on observe 65 dB(A), à 20m il s'agit de 62 dB(A). Eloigner de 10m permettrait donc de passer d'un niveau de 75dB(A) à 72dB(A).



Figure 52 : Effet de l'éloignement sur les nuisances sonores - Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit – La boîte à outils de l'aménageur,

Pour la très grande majorité des zones concernées par le recul de 10m le long des voies, les voies concernées présentent déjà un écart de 10m environ par rapport à l'autoroute. Ajouter un recul supplémentaire de 10m par rapport à ces voies, permet ainsi de garantir un éloignement d'environ 20m par rapport à l'autoroute, soit au total environ 6 dB(A) en moins.

L'éloignement de 10m permet de réduire l'apport de population dans ce secteur puisque cette bande ne pourra pas être « construite ». En comparaison de ce qui était permis auparavant, cela est une nette amélioration. Les constructions qui seront réalisées à plus de 10m des voies concernées par ces bandes de recul seront de toute façon moins impactées que si elles avaient été construites à leur alignement.

Il convient également de rappeler que le code de la construction s'appliquera aux différents projets. Cette bande de recul est un moyen supplémentaire que la collectivité se donne pour réduire l'exposition de sa population mais chaque projet devra montrer son respect du code de la construction et des exigences acoustiques associées, tout en respectant les exigences de l'Arrêté Préfectoral n° 2000-252 du 20 septembre 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

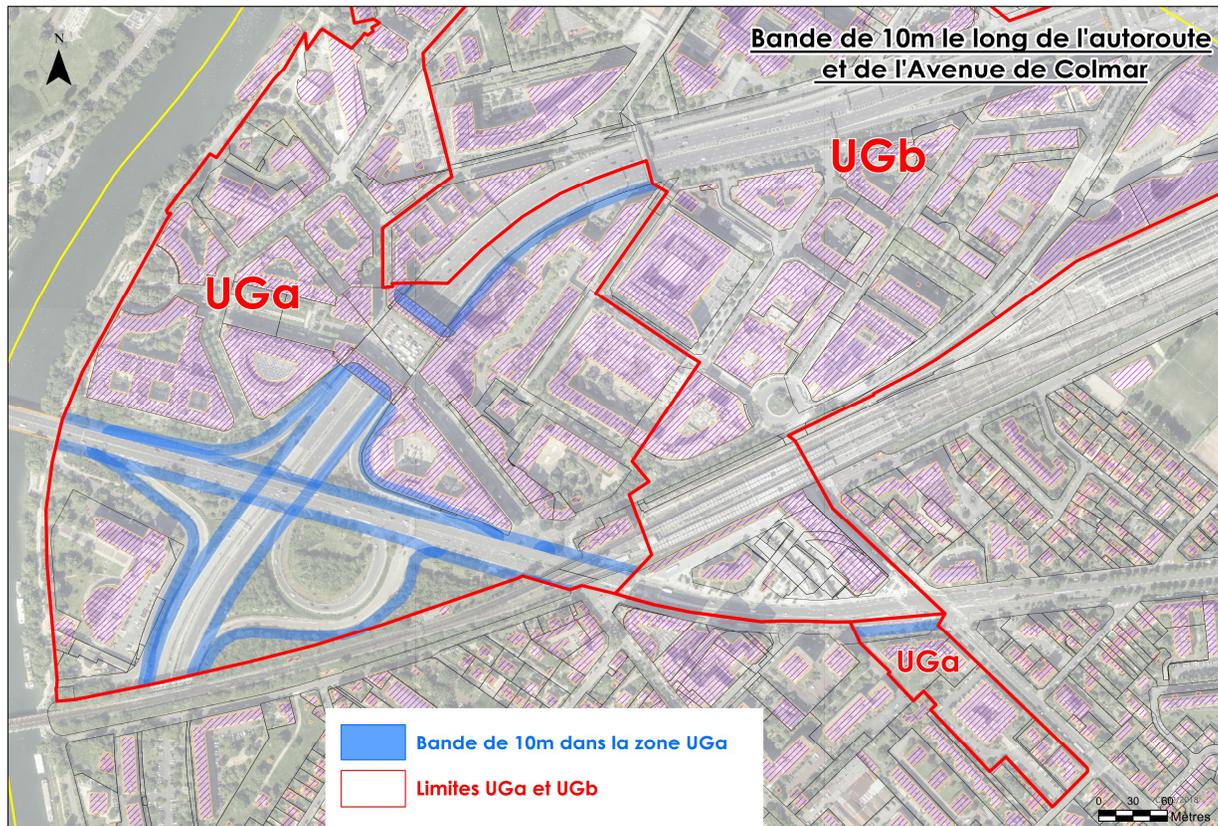


Figure 53 Bande de 10 m de recul pour les logements en zone UGa

1.2.4 Article 10

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 10 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée
ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions	<p>1- Dispositions générales</p> <p>1.1- Plafond de hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 62,10m NGF*. De plus 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. On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.</p> <p>1.2- Rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé (H=L+10) La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte augmentée de 10 m entre tout point de la construction et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L). • Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L). <p>1.3 - A l'angle de deux voies de largeur différente : La hauteur la plus haute autorisée peut se poursuivre le long de la voie la moins large sur une longueur de 15m maximum calculé à partir de l'angle formé par le croisement des deux voies.</p> <p>2 - Dispositions particulières Dans les secteurs délimités au document graphique ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder</p> <p>Voir carte ci-dessous</p> <p>3- Dans toutes les zones</p> <p>3.1 - En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes, ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.</p> <p>3.2 - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de</p>	<p>1- Dispositions générales</p> <p>1.1- Plafond de hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 64,10m NGF*. De plus 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. On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.</p> <p>1.2- Rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé (H=L+10) La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte augmentée de 10 m entre tout point de la construction et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L). • Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L). <p>1.3 - A l'angle de deux voies de largeur différente : La hauteur la plus haute autorisée peut se poursuivre le long de la voie la moins large sur une longueur de 15m maximum calculé à partir de l'angle formé par le croisement des deux voies.</p> <p>2 - Dispositions particulières Dans les secteurs délimités au document graphique ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder</p> <p>Voir carte ci-dessous</p> <p>3- Dans toutes les zones</p> <p>3.1 - En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes, ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.</p> <p>3.2 - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations</p>

<p>bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum • Elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades* • Elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...) <p>3.3 - Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*</p> <p>3.4- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction.</p> <p>Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.</p>	<p>de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum • Elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades* • Elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...) <p>3.3 - Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*</p> <p>3.4- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction.</p> <p>Cette hauteur supplémentaire sera aussi applicable pour la mise en place de dispositifs bio-solaires. Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.</p>
--	--

En synthèse, la modification de l'article 10 de la zone UG fait passer la limite de hauteur maximale des constructions de 62,10 m NGF à 64,10m NGF en zone UG. Cette hauteur supplémentaire de 2 mètres permet de favoriser l'aménagement des toitures comme espace commun (ex : aménagement de pergola) mais également pour faciliter l'implantation des édicules techniques destinés à améliorer le confort, notamment thermique, des immeubles. Cet ajustement doit permettre une modernisation des immeubles les plus anciens.

Cette modification n'entraîne pas d'accroissement de population puisque 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* »)

Enfin, la modification simplifiée fait évoluer le document graphique pour adapter cet ajout de 2 mètres aux dispositions particulières de hauteur maximale des constructions en fonction des zones.

Hauteur maximale des constructions avant modification du PLU

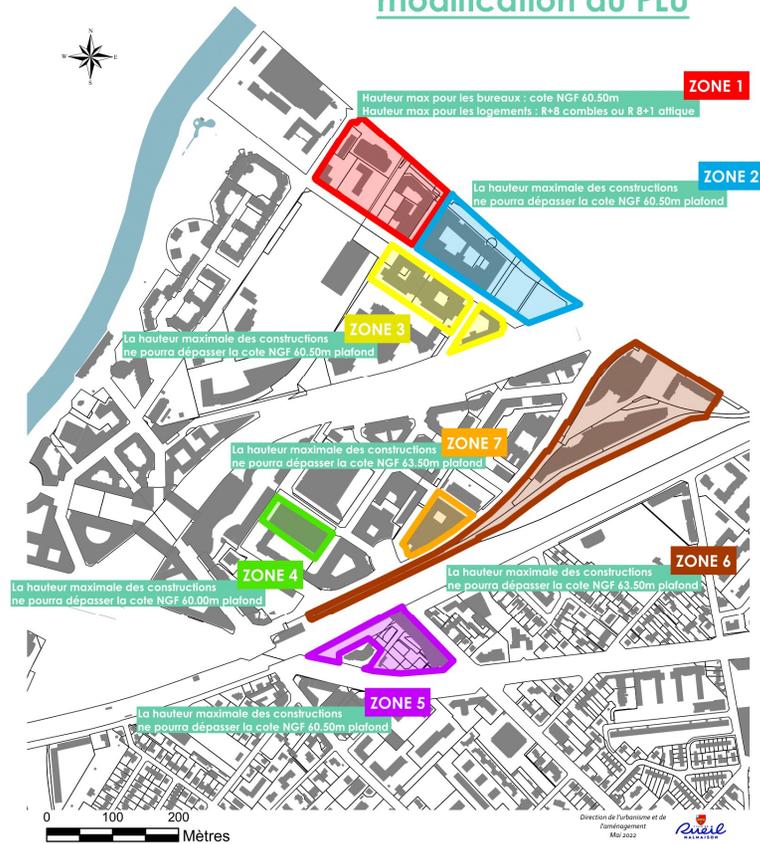


Figure 54 Document graphique associé aux dispositions particulières de hauteur (article 2) en zone UG (avant modification simplifiée)

Hauteur maximale des constructions après modification du PLU

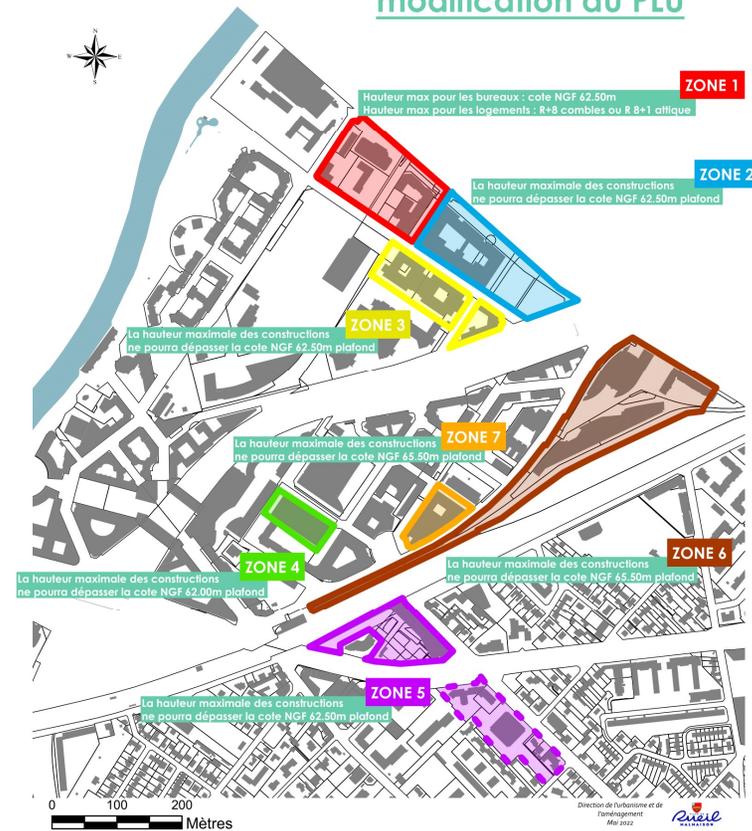


Figure 55 Document graphique associé aux dispositions particulières de hauteur (article 2) en zone UG (après modification simplifiée)

Le tableau suivant précise les hauteurs limites avant et après modifications.

Zone	Hauteur Max (avant)	Hauteur Max (Après)	Extension de la zone
Zone 1	60,5 m	62,5 m (gabarit identique)	Non
Zone 2	60,5 m	62,5 m	Non
Zone 3	60,5 m	62,5 m	Non
Zone 4	60,0 m	62,0 m	Non
Zone 5	60,5 m	62,5 m	Non
Zone 6	63,5 m	65,5 m	Non
Zone 7	63,5 m	65,5 m	Zone étendue à l'îlot l'angle de l'avenue de Colmar et de la rue Victor Hugo

Nota : la zone 7 ne concerne pas le secteur Rueil-sur-Seine et n'est indiquée ici que dans un souci de logique d'ensemble. Elle est réabordée dans le chapitre consacré aux incidences sur l'îlot avenues de Colmar et de Victor Hugo.

De plus, pour donner suite à l'évaluation environnementale de la modification simplifiée, une proposition d'ajustement supplémentaire de l'article UG10 a été avancée afin d'encourager au développement de dispositifs d'énergies renouvelables.

Il s'agit de compléter le dispositif actuel et d'autoriser l'augmentation de la hauteur des constructions en contrepartie de la mise en place de dispositifs bio solaires afin de favoriser le développement des énergies renouvelables. La toiture bio solaire valorise les effets synergiques issus de la combinaison de panneaux photovoltaïques et de végétation de la toiture. En effet, la présence du végétal favorise un refroidissement de la température des panneaux et une amélioration de leur rendement, jusqu'à 8% si les conditions sont bonnes.

L'impact sur le paysage, en particulier, est nul dans la mesure où les équipements devront être intégrés au volume de la construction.

1.2.5 Article 11

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 11 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur ⁰	PLU après modification simplifiée
ARTICLE 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>3 - Toitures</p> <p>3.1- Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures à pentes • Les toitures terrasses accessibles • Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable et / ou végétalisées. 	<p>3 - Toitures</p> <p>3.1- Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures à pentes • Les toitures terrasses accessibles • Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable et / ou végétalisées de manière semi intensive (avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 et 30 cm).

En synthèse, pour donner suite à l'évaluation environnementale de la modification simplifiée, il a été proposé d'ajouter une précision sur la nature a minima semi extensive de la végétalisation permettant de proposer une toiture terrasse non accessible, pour les projets de construction/rénovation. **Cette mesure a pour ambition de favoriser une végétalisation des toitures d'une épaisseur de substrat supérieure à 10 cm permettant un réel impact en faveur de l'amélioration du cadre urbain, le développement de la biodiversité, l'abattement significatifs des premiers millimètres de pluie, la réduction du bruit, la régulation des températures ambiantes grâce au phénomène d'évapotranspiration en été...**

1.2.6 Article 12

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 12 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur ⁰	PLU après modification simplifiée
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	<p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 - en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.</p> <p>2.2- en cas d'extension et/ou surélévation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si celle-ci est inférieure ou égale à 40m² surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » ne sont pas applicables, • si celle-ci est supérieure à 40m² surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension. <p>2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.</p>	<p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 - en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.</p> <p>2.2- en cas d'extension et/ou surélévation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si celle-ci est inférieure ou égale à 40m² surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » ne sont pas applicables, • si celle-ci est supérieure à 40m² surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension. <p>2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.</p> <p>2.4- Dans un rayon de 700 mètres autour de la gare du RER à définir au plan graphique, le nombre total de places à réaliser défini par l'article 1.3.1 pourra être minoré de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</p>

En synthèse, la modification de l'article 12 réduit de 15% le nombre de place de stationnements imposés sous réserve de mise à disposition de véhicule en autopartage. **Cette modification s'inscrit ainsi dans la volonté de la Ville de Rueil-Malmaison de favoriser les mobilités propres et de limiter la place de la voiture en ville.**

1.2.7 Article 13

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 13 du règlement de la zone UG

	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée
ARTICLE 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	<p>1- Dispositions générales</p> <p>1.1-Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes</p> <p>1.2-Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.</p> <p>1.3-Les dispositions des deux paragraphes précédents (1.1 et 1.2) ne s'appliquent pas aux 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.</p> <p>1.4-Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert*) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.</p> <p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les CINASPIC* • Les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%. 	<p>Dispositions générales</p> <p>1.5-Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes</p> <p>1.6-Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.</p> <p>1.7-Les dispositions des deux paragraphes précédents (1.1 et 1.2) ne s'appliquent pas aux 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.</p> <p>1.8-Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert*) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.</p> <p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les CINASPIC* <p>Les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%.</p> <p>2.2 Les projets de rénovation devront à minima conserver les espaces de pleine terre existants.</p>

En synthèse, pour donner suite à l'évaluation environnementale de la modification simplifiée, il a été proposé d'ajouter une prescription pour les projets de construction/rénovation afin que ceux-ci conservent à minima les espaces de pleine terres existants. **Cette mesure a pour ambition d'accroître (ou en l'espèce de conserver) la part du végétal et de favoriser le développement de la biodiversité.** La préservation de la pleine terre est un enjeu majeur pour l'amélioration du cadre de vie des usagers et l'adaptation des villes au changement climatique. En effet, elle est un outil de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement. Enfin, elle contribue au maintien des continuités écologiques.

1.3 Analyse des incidences

Les incidences sont évaluées en regard des thématiques à enjeu au regard de la modification simplifiée :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	<p>La qualité de l'air, bien que réglementaire, demeure « mauvaise » notamment au regard des normes de l'Organisation Mondiale de la Santé sur le site de projet Malmaison.</p> <p>Les polluants atmosphériques sont particulièrement importants le long des axes routiers et notamment de l'A86 et de l'Avenue de Colmar, à proximité des sites concernés par la modification simplifiée.</p> <p>L'interdiction des logements en Zone UGb protège la population de la pollution de l'air tandis que la situation reste identique pour la zone UGa</p>	<p>(pour la zone UGa) NEUTRE</p>	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de de la modification simplifiée n°8 du PLU permettent de limiter cet impact négatif en créant un article UG2-10 qui limite la construction de logements et l'accueil de public sensible en dessous de 10 m de hauteur le long des voies identifiées au document graphique.</p> <p>La modification de l'article UG6 limite également cet impact négatif en réglementant l'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles. Il est ainsi proposé que ces dernières soient implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.</p>	<p>POSITIF(+)</p>	<p>La charte promoteur de la ville de Rueil Malmaison prescrit un positionnement des entrées d'air sur les façades les moins exposées aux nuisances sonores. Il appartiendra aux opérateurs de s'assurer du bon respect de cette charte dans le cadre d'opérations de logements.</p> <p>La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution de l'air sur le secteur.</p>
		<p>(pour la zone UGb) POSITIF(+)</p>	<p>Sans objet</p>	<p>(pour la zone UGb) POSITIF(+)</p>	

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	<p>Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées.</p> <p>L'interdiction des logements en Zone UGb protège la population de la pollution sonore tandis que la situation reste identique pour la zone UGb</p> <p>La mutation de l'immeuble de bureaux situé au-dessus de l'A86 en logements demeure problématique aux vues des nuisances induites par le passage des voitures.</p>	<p>(zone UGa) NEUTRE</p>	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de de la modification simplifiée n°8 du PLU permettent permet d'améliorer l'exposition des populations préexistante en créant un article UG2-10 qui limite la construction de logements et l'accueil de public sensible en dessous de 10 m de hauteur le long des voies identifiées au document graphique.</p> <p>La modification de l'article UG6 permet d'améliorer l'exposition des populations préexistante en réglementant l'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles. Il est ainsi proposé que ces dernières soient implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.</p> <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) limite l'impact de la pollution sonore au dernier étage.</p>	<p>(zone UGa) POSITIF(+)</p>	<p>La charte promoteur de la ville définit des prescriptions concernant la qualité du confort sonore des logements que les opérateurs devront respecter sur les opérations à venir.</p> <p>La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution sonore sur le secteur.</p>
			<p>(zone UGb) POSITIF(+)</p>		

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
<p>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT</p>	<p>Des évolutions climatiques notables sont déjà mesurées en région parisienne.</p> <p>Pour autant, les modifications envisagées ne permettent pas d'accroître la constructibilité sur le secteur et ne vont pas accentuer l'exposition au changement climatique.</p> <p>Permettre l'adaptation des immeubles existants est également un enjeu important auquel doit participer le Plan Local d'Urbanisme. Les évolutions envisagées facilitent la réhabilitation de l'existant et permettent aux entreprises de construire des immeubles « à vivre » : économe en énergie disposant d'espaces verts de terrasses et surtout de lieux d'échanges et de convivialité ce que n'offre pas la majeure partie des immeubles de Rueil-sur-Seine.</p>	<p>NEUTRE</p>	<p>L'évolution du PLU prévoit la modification de l'article UG 13 relatif obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations. Il prévoit que les projets de rénovation conservent à minima les espaces de pleine terre existants.</p> <p>De plus, la modification de l'article UG 2.3 relatif aux espaces libres a pour objectif d'accroître la part de surface de pleine terre. La modification simplifiée proposée induit que les constructions situées au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiées sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant.</p> <p>La modification de l'article UG10 permet l'augmentation de la hauteur des constructions en contrepartie de la mise en place de dispositifs bio solaires afin de favoriser le développement des énergies renouvelables.</p> <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) limite les inconforts d'été au dernier étage.</p> <p>La vocation tertiaire de la zone UGb permet également de limiter les populations sensibles (enfants, personnes âgées etc.) aux îlots de chaleur urbains.</p>	<p>POSITIF(+)</p>	<p>Le déploiement de la RE2020 permet d'améliorer le bilan carbone des constructions.</p> <p>La charte promoteur de la ville de précise que « les performances énergétiques des constructions doivent être optimisées. Ainsi le porteur du projet doit mettre en place une conception bioclimatique. [...] » De nombreuses mesures supplémentaires promeuvent la place de la nature en ville. Ces différents éléments assurent donc un.</p>

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	Le nouveau cadre réglementaire n'entraîne pas d'évolutions sur la forme urbaine du périmètre.	NEUTRE	La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) favorise l'émergence d'une végétation significative et plus résistante en toiture offrant ainsi une 5^{ème} façade plus qualitative.	POSITIF(+)	
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE	Le site est concerné par la modification simplifiée du PLU est situé sur une zone soumise au risque aléa moyen retrait gonflement des argiles. Les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver ce risque.	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	Des études complémentaires devront être menées par les pétitionnaires pour préciser l'exposition à ce risque lors des réhabilitations/rénovations ou construction neuve.
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE	Les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine.	NEUTRE	La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) favorise la rétention des pluies d'orage et limite ainsi le risque de saturations des réseaux d'eau de pluie. Interdire la destination d'habitation dans la zone UGb permet également de limiter l'apport de population dans ce secteur par rapport à ce qu'autorisait le PLU actuel.	NEUTRE	Une étude ultérieure viendra compléter l'analyse.
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU MODERE	L'A86 et la RD991 sont concernées par le risque de transport de matière dangereuses. Pour autant, l'évolution n'accroît pas la constructibilité du secteur.	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE	<p>Le site du projet est marqué par un contexte urbain ayant une composante anthropique marquée. La faune et la flore présentes sur le site sont donc communes et restent très peu développées La modification initialement proposée n'a pas d'incidence sur la biodiversité.</p>	<p>NEUTRE</p>	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de l'évaluation environnementale font évoluer l'article 13 relatif obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations. Il prévoit que les projets de rénovation conservent à minima les espaces de pleine terre existants.</p> <p>De plus, la modification de l'article UG 2.3 relatif aux espaces libres a pour objectif d'accroître la part de surface de pleine terre. La modification simplifiée proposée induit que les constructions situées au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiées sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant.</p> <p>Ces modifications renforcent la place du végétal sur le périmètre de la modification simplifiée et pourront potentiellement renforcer la trame écologique.</p> <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) favorise l'émergence d'une biodiversité mesurable sur les toitures concernées et renforce la trame écologique.</p>	<p>POSITIF(+)</p>	
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE	<p>L'A86 et la RD991 sont concernées par le risque de transport de matière dangereuses. Pour autant, l'évolution n'accroît pas la constructibilité du secteur.</p>	<p>NEUTRE</p>	<p>Sans Objet</p>	<p>NEUTRE</p>	

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE	Le périmètre d'étude concerné par la modification n'est pas soumis au risque de mouvement de terrain car aucune cavité n'est recensée au sein de l'aire d'études.	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	

2 Ilot avenues de Colmar et Victor Hugo

2.1 Impact du passage de la zone UB à la zone UG

La modification simplifiée du PLU consiste au passage de ce tènement foncier actuellement classé en zone UB en Zone UG. **Bien que ces deux zones présentent de nombreuses similitudes, notamment vis-à-vis des destinations autorisées, les règles de hauteur et d’implantation de la zone UG sont davantage adaptées aux orientations urbaines envisagées ainsi qu’aux caractéristiques du site.**



Figure 56 : Localisation du site concerné, notice explicative de la modification simplifiée du PLU, Reuil Malmaison, 2022

Mise à jour du zonage

Passage d'une zone correspondant à une zone mixte composées de bâtiments d'habitation et d'activités économiques (UBa) à la zone de pôle économique et résidentiel de Reuil-sur-Seine (UGa)



Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
Mars 2022

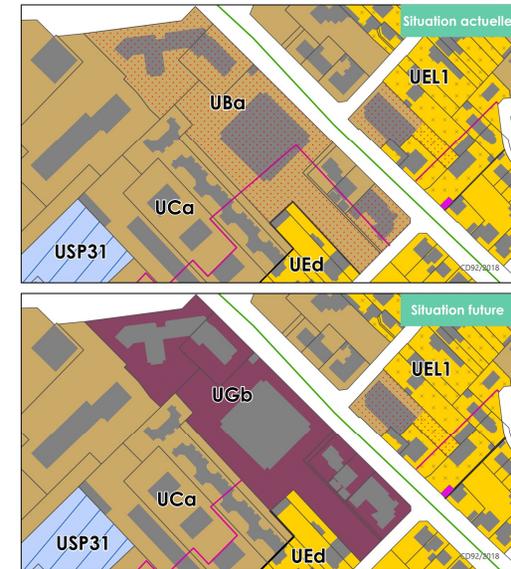


Figure 57 Modification zonage ilot Colmar/Hugo (source : dossier de modification simplifiée n°8)

Le règlement de la zone UB limite la hauteur à 18 mètres. Actuellement, cet ilot se caractérise par l’hétérogénéité des bâtiments qu’il contient. **Quatre immeubles de bureaux réalisés à la fin des années 1980 de hauteurs différentes ainsi que de deux pavillons sont actuellement implantés sur ce foncier** (Cf Etat initial – caractéristiques paysagères).

La modification simplifiée prévoit le passage de la zone UB en zone UG. Suite à l’avis de la MRAE (remarque n°9) , il a été décidé que le règlement de la zone UG permet la réalisation de bâtiment pouvant aller jusqu’à 25 mètres de hauteur pour ce secteur (du fait de la topographie) ce qui présente l’intérêt de créer une couture urbaine entre les différents immeubles présents sur l’Avenue de Colmar. De plus, la création d’une OAP permet d’encadrer plus avant l’impact paysager du passage à la zone UG. Cette OAP est présentée dans le chapitre « Ajout de l’OAP du secteur Colmar ».

En effet, les règles de hauteur, mais également d'implantation prévues par la zone UG permettront la réalisation de constructions dont les volumes et gabarit seront similaires à ceux des immeubles situés dans l'environnement immédiat.

Il est à noter que l'augmentation des hauteurs n'a pas vocation à être mise en œuvre sur côté pavillonnaire et cela dans un souci de transition urbaine. Il est quoiqu'il en soit limité, notamment sur l'avenue de Colmar par les règles induites par l'article UG 10.1.2- ($H=L+10$). La zone la plus au nord de cet îlot est bordée à l'ouest par des immeubles déjà hauts. La zone centrale et sud est en effet bordée à l'ouest par une zone constituée de bâtiments plus bas voire pavillonnaires.

La transformation des immeubles de bureaux en immeubles de logements devrait permettre d'harmoniser les formes bâties en répondant à l'objectif du PADD de « mieux construire avec la conservation du bâti pavillonnaire tout en favorisant le renouvellement urbain avec des constructions durables ».

2.2 Analyse des incidences

Les incidences sont évaluées au regard des thématiques à enjeu au regard de la modification simplifiée :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	<p>La qualité de l'air, bien que réglementaire, demeure « mauvaise » notamment au regard des normes de l'Organisation Mondiale de la Santé sur le site de projet Malmaison.</p> <p>Les polluants atmosphériques sont particulièrement importants le long des axes routiers et notamment de l'Avenue de Colmar, à proximité des sites concernés par la modification simplifiée.</p> <p>Le passage en zone UG conduit à un accroissement de la densité (et donc de l'exposition potentielle de la population à la pollution de l'air) le long de l'avenue de Colmar qui se réduit en allant vers la rue Michelet du fait des limites de hauteur induites par l'article 10.1.2- (H=L+10) sur l'avenue Colmar notamment.</p>	TRES NEGATIF (--)	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°8 limitent le risque de nuisances pour les populations en</p> <ul style="list-style-type: none"> • imposant un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Colmar (modification de l'article UG6) • limitant la construction de logements et l'accueil de public sensible en dessous de 10 m de hauteur le long des voies identifiées au document graphique (création d'un article UG2.10) et l'occurrence sur l'avenue de Colmar. 	NEGATIF (-)	<p>La charte promoteur de la ville de Rueil Malmaison prescrit un positionnement des entrées d'air sur les façades les moins exposées aux nuisances sonores. Il appartiendra aux opérateurs de s'assurer du bon respect de cette charte dans le cadre d'opérations de logements.</p> <p>La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution de l'air sur le secteur.</p>

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	<p>Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées.</p> <p>L'évolution envisagée avec le passage de la zone UB en zone UG permet d'accroître le nombre de logements exposés à la pollution sonore.</p> <p>Le passage en zone UG conduit à un accroissement de la densité (et donc de l'exposition potentielle de la population aux nuisances sonores) le long de l'avenue de Colmar qui se réduit en allant vers la rue Michelet du fait des limites de hauteur induites par l'article 10.1.2- (H=L+10) tant sur la rue Victor Hugo que sur la rue Michelet.</p>	TRES NEGATIF (--)	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°8 limitent le risque de nuisances pour les populations en</p> <ul style="list-style-type: none"> • imposant un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Colmar (modification de l'article UG6) • limitant la construction de logements et l'accueil de public sensible en dessous de 10 m de hauteur le long des voies identifiées au document graphique (création d'un article UG2.10). <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) limite l'impact de la pollution sonore au dernier étage.</p>	NEGATIF (-)	<p>La charte promoteur de la ville définit des prescriptions concernant la qualité du confort sonore des logements que les opérateurs devront respecter sur les opérations à venir.</p> <p>La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution sonore sur le secteur.</p>

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
<p>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT</p>	<p>Des évolutions climatiques notables sont déjà mesurées en région parisienne.</p> <p>L'article 11 de la zone UB du PLU actuel donne les obligations suivantes : « sont autorisées les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées”</p> <p>Le changement de zonage n'entraîne pas de conséquence en termes d'adaptation au changement climatique sur le périmètre de modification. En effet, l'article 11 de la zone UG du PLU actuel donne les obligations similaires à l'article 11 de la zone UB : « sont autorisées les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.</p> <p>Les évolutions envisagées facilitent la réhabilitation de l'existant et permettent aux entreprises de construire des immeubles « à vivre » : économe en énergie disposant d'espaces espaces verts de terrasses et surtout de lieux d'échanges et de convivialité ce que n'offre pas la majeure partie des immeubles de Rueil-sur-Seine.</p>	<p>NEUTRE</p>	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification de l'article UG10 viennent renforcer ces dispositions en permettant d'accroître la hauteur maximale des constructions pour l'intégration de dispositifs bio solaires.</p> <p>Les évolutions envisagées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification de l'article UG2.3 améliorent la prise en compte de l'effet îlot de chaleur urbain en prévoyant que les projets de rénovation conservent à minima les espaces de pleine terre existants.</p> <p>De plus, la modification de l'article UG 2.3 relatif aux espaces libres a pour objectif d'accroître la part de surface de pleine terre. La modification simplifiée proposée induit que les constructions situées au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiées sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant.</p> <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) limite les inconforts d'été au dernier étage.</p>	<p>POSITIF(+)</p>	<p>Le déploiement de la RE2020 permet d'améliorer le bilan carbone des constructions.</p> <p>La charte promoteur de la ville de précise que « les performances énergétiques des constructions doivent être optimisées. Ainsi le porteur du projet doit mettre en place une conception bioclimatique. [...] » De nombreuses mesures supplémentaires promeuvent la place de la nature en ville. Ces différents éléments assurent donc un.</p>

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	<p>Le changement de la zone UB en zone UG permet l'augmentation des hauteurs de 18 à 30 mètres.</p> <p>Le nouveau cadre réglementaire augmente la densité et ne modifie pas de manière négative le cadre paysager et architectural du tissu. Le changement de zonage contribuera à définir une silhouette cohérente de l'Avenue de Colmar. En effet, les règles de hauteur, mais également d'implantation prévues par la zone UG permettront la réalisation de constructions dont les volumes et gabarit seront similaires à ceux des immeubles situés dans l'environnement immédiat.</p> <p>A la différence la zone UB, les règles de la zone UG permettent de gérer de façon plus harmonieuse la gestion des hauteurs et le passage entre le tissu collectif et le tissu pavillonnaire.</p>	POSITIF(+)	<p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article UG11) favorise l'émergence d'une végétation significative et plus résistante en toiture offrant ainsi une 5^{ème} façade plus qualitative.</p>	POSITIF(+)	<p>La réduction de la hauteur maximale de construction permettra de réduire l'impact paysage et architectural des nouvelles constructions.</p>
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE	<p>Le site concerné par la modification simplifiée du PLU est situé sur une zone soumise au risque aléa moyen retrait gonflement des argiles.</p>	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	<p>Des études complémentaires devront être menées par les pétitionnaires pour préciser l'exposition à ce risque lors des réhabilitations/rénovations ou construction neuve.</p>
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE	<p>Les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine.</p> <p>Néanmoins ce risque est bien présent et devra être pris en compte dans les futures constructions.</p>	NEUTRE	<p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) favorise la rétention des pluies d'orage et limite ainsi le risque de saturations des réseaux d'eau de pluie.</p>	NEUTRE	

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE	L'A86 et la RD991 sont concernées par le risque de transport de matière dangereuses. Pour autant, l'évolution n'accroît pas la constructibilité du secteur et ne fait pas évoluer ce risque.	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE	Le site du projet est marqué par un contexte urbain ayant une composante anthropique marquée. La faune et la flore présentes sur le site sont donc communes et restent très peu développées La modification initialement proposée n'a pas d'incidence sur la biodiversité.	NEUTRE	<p>Les évolutions envisagées dans le cadre de l'évaluation environnementale font évoluer l'article 13 relatif obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations. Il prévoit que les projets de rénovation conservent à minima les espaces de pleine terre existants.</p> <p>De plus, la modification de l'article UG 2.3 relatif aux espaces libres a pour objectif d'accroître la part de surface de pleine terre. La modification simplifiée proposée induit que les constructions situées au-dessus d'un terrain naturel peuvent être modifiées sous réserve que l'espace restitué soit augmenté de 5% minimum et soit d'un seul tenant.</p> <p>Ces modifications renforcent la place du végétal sur le périmètre de la modification simplifiée et pourront potentiellement renforcer la trame écologique.</p> <p>La modification de la nature semi intensive pour les toitures végétalisées (article 11) favorise l'émergence d'une biodiversité mesurable sur les toitures concernées et renforce la trame écologique.</p>	POSITIF(+)	

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE	Le périmètre d'étude concerné par la modification réglementaire n'est pas soumis au risque de mouvement de terrain car aucune cavité n'est recensée au sein de l'aire d'études.	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	

3 Modification de l'article 12 des zones UB, UC et UG.

3.1 Description de l'évolution

L'article L. 151-31 du code de l'urbanisme prévoit que les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites dans l'hypothèse où les constructeurs mettent à disposition des véhicules en auto- partage ou propres. Cet article dispose : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage. »

La Ville propose d'étendre l'application de ce dispositif, actuellement en vigueur sur l'écoquartier, dans les zones d'habitat collectif situées aux abords de la gare du RER A pour plusieurs motifs.

- De prime abord, ce dispositif s'inscrit dans une stratégie générale qui consiste à favoriser le développement de différents services et systèmes mutualisés. Cette démarche répond à des impératifs tant économiques qu'environnementaux dans la mesure où elle permet d'encourager la création d'un service additionnel tourné vers l'éco-mobilité pour les administrés.
- Par ailleurs, ce mécanisme mal connu se révèle être en phase avec certaines problématiques urbaines rencontrées sur le territoire. En effet, nous avons pu constater que certains parcs de stationnement de résidences, mais également de bureaux étaient sous-utilisés.

Ce phénomène s'explique notamment par les alternatives nombreuses à la voiture individuelle présentes sur ce secteur. La proximité du RER A, l'aménagement de pistes cyclables, les dix-huit lignes de bus du mobipôle offrent une palette de transports variée aux rueillois et salariés.

Sur ce point l'autopartage présente un double avantage puisqu'il permettrait :

- D'ajuster les dimensions des parkings en fonction des besoins réels des futurs usagers en s'appuyant sur contexte et les offres de déplacements locales.
- De réduire les surfaces de stationnements contribuant ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols.

Si par l'application de cette innovation législative, la Ville aspire à participer à la réduction de l'impact environnemental et sanitaire du transport individuel elle souhaite néanmoins s'assurer du bien-fondé de ce mécanisme projet par projet.

Les modalités de fonctionnement de la mise à disposition des véhicules en autopartage, ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qui s'impose au permis de construire et dont l'objet est de fixer les règles d'occupation des sols et non de prévoir les modalités de gestion d'un service de mobilité. Cet état réglementaire est notamment rappelé par la réponse ministérielle publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6519.

Le législateur a estimé qu'il était préférable de laisser le porteur de projet et la collectivité concernée de régir en fonction des circonstances locales et de la nature du projet les conditions d'utilisation d'un tel service.

A cet égard, il incombera au porteur de projet souhaitant bénéficier de ce mécanisme d'apporter les éléments à même de justifier sa mise en œuvre. Ainsi, la Ville conditionnera sa mise en œuvre à la présentation par le

pétitionnaire d'une notice explicative sur l'offre et le système envisagé (durée, nombre de véhicules).

Ces informations devront figurer au dossier de permis de construire et seront de fait consultable par les administrés.

La Ville souhaite également favoriser le recours aux véhicules individuels à faible empreinte carbone. L'article L. 151-31 du code de l'urbanisme permet également la réduction de normes de stationnement dès lors que des places

dédiées aux véhicules propres sont prévues ce qui répond aux ambitions communales.

Au regard de ces éléments, il est proposé d'introduire à l'article 12 une disposition permettant une réduction de 15% minimum des places de stationnements imposées par le PLU en contrepartie d'un service d'autopartage ou de véhicules propres dès lors que les projets se trouve dans le rayon de 700 mètres autour de la gare.

3.2 Modification des articles dans le règlement

Le tableau suivant précise les évolutions de l'article 12 du règlement des zones UB, UC et UG

	PLU en vigueur ⁰	PLU après modification simplifiée
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Aucune règle	<u>Dans un rayon de 700m autour de la gare du RER A défini au plan graphique, le nombre total de places à réaliser défini par l'article 1.3.2 pourra être minoré de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</u> <u>(Voir plan de zonage ci-dessous)</u>

En synthèse, la modification de l'article 12 réduit de 15% dans un rayon de 700 m autour de la gare du RER le nombre de place de stationnements imposés sous réserve de mise à disposition de véhicule en autopartage.

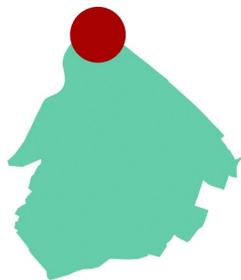
Cette modification s'inscrit ainsi dans la volonté de la Ville de Rueil-Malmaison de favoriser les mobilités propres et de limiter la place de la voiture en ville.

Mise à jour du zonage

Division de la zone UG en deux sous zones (UGa et UGb) distinctes

--- Séparation des deux zones UG

— Périmètre de 700m autour de la gare



Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mai 2022

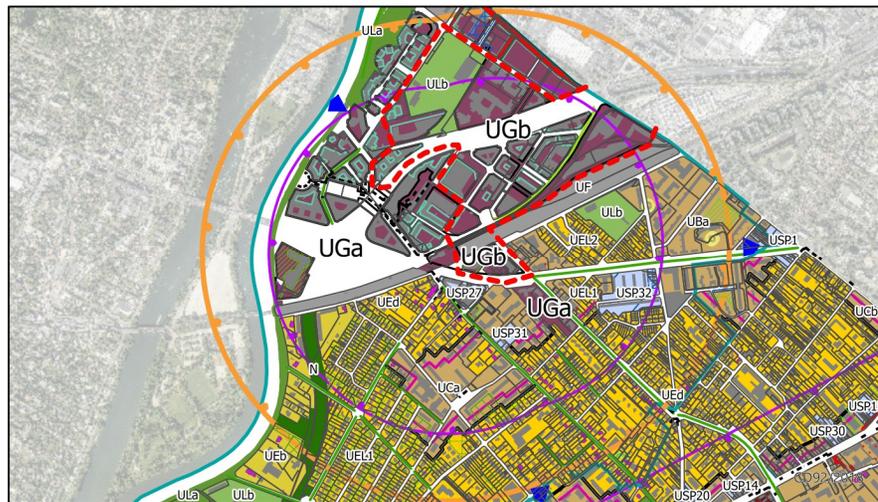
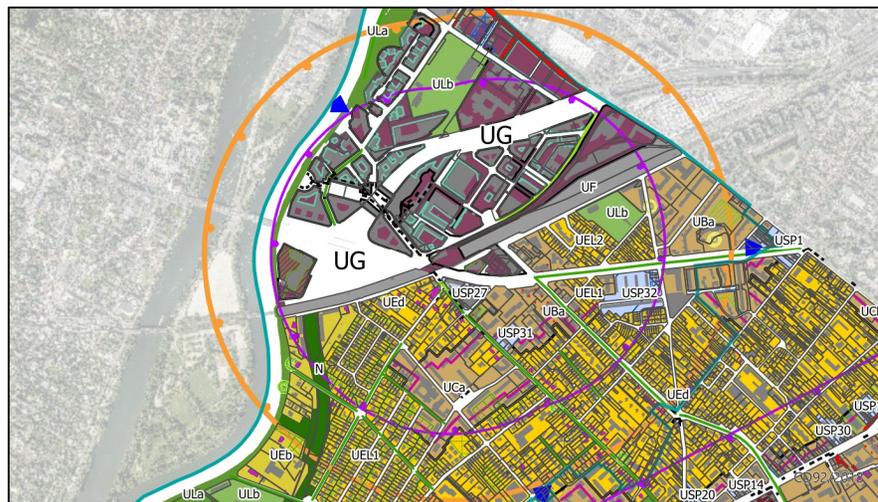


Figure 58 Périmètre concerné par la modification de l'article 12

3.3 Analyse des incidences

Les incidences sont évaluées en regard des thématiques à enjeu au regard de la modification simplifiée :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	<p>Les polluants atmosphériques sont particulièrement importants le long des axes routiers et notamment de l'A86 et de l'Avenue de Paris, à proximité des sites concernés par la modification simplifiée.</p> <p>L'article 12 du PLU prévoit des espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit la pollution générée par les voitures thermiques.</p> <p>Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée permettent de réduire le nombre de places de stationnement ce qui peut permettre de limiter le trafic dans le périmètre concerné par la modification simplifiée.</p>	POSITIF(+)	Sans objet	POSITIF(+)	La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution de l'air sur le secteur.
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	<p>L'article 12 du PLU prévoit des espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit les nuisances sonores.</p> <p>Les évolutions envisagées à l'article 12 dans le cadre de la modification simplifiée favorisent la mise en place de dispositifs de véhicules en autopartage ou véhicules propres. Cette mesure est de nature à réduire le nombre de voitures thermiques individuelles en circulation et donc de limiter le risque de nuisances sonores.</p>	POSITIF(+)	Sans objet	POSITIF(+)	La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution sonore sur le secteur

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT	<p>L'article 12 du PLU prévoit des espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit les nuisances sonores.</p> <p>Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée prévoient la réduction des places de stationnement ce qui peut générer des effets positifs en termes de réduction des émissions de GES.</p>	POSITIF(+)	Sans Objet	POSITIF(+)	Les places de stationnement pourront être végétalisées afin de renforcer la présence du végétale. A chaque permis de construire, maximiser l'usage des espaces verts et/ou du stationnement vélo permettant d'accroître les incidences positives
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU FAIBLE E IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU MODER RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE	Aucune	NEUTRE	Sans Objet	NEUTRE	

4 Ajout de l'OAP du secteur Colmar

4.1 Description de l'évolution

Pour assurer l'insertion paysagère grâce à des règles de hauteurs adaptées à chaque îlot, une OAP a été créée suite à l'avis de la MRAE (remarque n°9). Elle précise ainsi les secteurs avec une hauteur cadre à respecter, ceux où la hauteur doit être en adéquation avec le tissu environnant et ceux soumis au principe de dégressivité de hauteur.

Pour faciliter la rédaction de l'évaluation environnementale, des lettres ont été ajoutées au document fourni par la ville.

L'îlot Colmar -Victor Hugo étudié dans le cadre du passage de la zone UB à UG est concerné par le principe de dégressivité de hauteur et par des hauteurs en adéquation avec le tissu environnant dans l'OAP. La hauteur maximale est limitée à 25m. L'adéquation des hauteurs avec le tissu environnant garantit que dans le sud du secteur étudié, les hauteurs devront être en cohérence avec le tissu urbain plus bas qui l'entoure.

Les autres zones concernées par l'OAP (B, C, D, E) doivent respecter une « hauteur cadre », qui correspond à la hauteur déjà fixée dans les règlements et zonages des zones correspondantes. Cette OAP n'a donc pas d'incidence sur ces secteurs.



Figure 59 : OAP du secteur Colmar

4.2 Analyse des incidences

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	Aucune	NEUTRE	Sans objet	NEUTRE	Sans objet
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT					
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT					
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	Dans le secteur numéroté « A », l'OAP garantit que le principe de dégressivité de hauteur s'applique, avec la partie la plus au sud de la parcelle, une hauteur en adéquation avec le tissu environnant. Cela garantit une insertion paysagère en cohérence avec les constructions voisines.	POSITIF(+)	Sans objet	POSITIF(+)	
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE	Aucune	NEUTRE	Sans objet	NEUTRE	Sans objet
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE					
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE					

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE					
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE					

5 Modification de l'article 12 de toutes les zones.

5.1 Description de la mesure proposée

Suite à l'avis de la MRAE et à la remarque n°10L'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments a pris effet le 31 décembre 2022. Cet arrêté précise le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Il est proposé que dans toutes les zones du PLU de Rueil-Malmaison, la partie du règlement sur le stationnement vélo (dans l'article 12) fasse référence au

Code de la Construction et de l'Habitat et donc à ces nouvelles règles de stationnement, plus ambitieuses qu'auparavant.

Le nouveau règlement sera formulé ainsi « [formulation de l'article concerné à ajouter par la ville] »

Cela permet ainsi de favoriser l'usage des mobilités actives et donc de réduire l'impact des mobilités carbonées.

5.2 Analyse des incidences

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	L'article 12 du PLU prévoira plus d'espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit la pollution générée par les voitures thermiques.	POSITIF(+)	Sans objet	POSITIF(+)	La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution de l'air sur la commune

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	L'article 12 du PLU prévoira plus d'espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit les nuisances sonores.	POSITIF(+)	Sans objet	POSITIF(+)	La mise en place prochaine de la ZFE dans la Métropole du Grand Paris ainsi que le développement des transports en communs/doux seront également de nature à amoindrir la pollution sonore sur le secteur
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT	L'article 12 du PLU plus d'espaces espaces de stationnements sécurisés pour les vélos ce qui favorise l'usage de mobilités douces et réduit les nuisances sonores.	POSITIF(+)	Sans objet		
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	Aucune	NEUTRE	Sans objet	NEUTRE	Sans objet
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE					
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE					
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE					
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE					

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES ENVISAGEES
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE					

6 Synthèse des incidences

Le tableau suivant décrit les incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU à l'issue de la démarche itérative engagée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

THEMATIQUE	IMPACT RESIDUEL secteur Rueil Sur Seine	IMPACT RESIDUEL Ilot avenues de Colmar et Victor Hugo ilot	IMPACT RESIDUEL Autopartage (zone UB, UC et UG)
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	POSITIF(+)	NEGATIF (-)	POSITIF(+)
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	POSITIF(+)	NEGATIF (-)	POSITIF(+)
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT	POSITIF(+)	POSITIF(+)	POSITIF(+)
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	POSITIF(+)	POSITIF(+)	NEUTRE
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE	POSITIF(+)	POSITIF(+)	NEUTRE
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE

La modification simplifiée n°8 du PLU proposée, à l'issue de l'évaluation environnementale a globalement un impact positif sur l'environnement et la santé humaine à l'exception mesurée de la modification de zonage pour l'ilot Colmar/Hugo qui, bien qu'elle apporte un impact positif sur le paysage urbain, entraîne, à la marge, une exposition aux pollutions sonores et atmosphérique à une population potentiellement légèrement accrue. Cet impact reste cependant à nuancer compte tenu des précautions prises (recul minimum de 10 m pour les logements sur l'avenue de Colmar) et à l'évolution souhaitée des transports routiers en Ile de France dont la ZFE métropolitaine témoigne.

De plus, Rueil-Malmaison a défini une charte promoteur qui vient compléter le cadre normatif en vigueur. Jointe comme document annexe au dossier présenté au public, elle est décrite au chapitre suivant.

La charte promoteur de Rueil-Malmaison

En complément du cadre normatif en vigueur, Rueil-Malmaison souhaite, à travers de sa charte promoteur, affirmer sa stratégie qui vise à promouvoir un urbanisme durable.

Pour l'ensemble des opérations, la Ville enjoint les opérateurs à respecter les objectifs portés par la charte afin d'optimiser les performances environnementales des constructions.

Grâce à la charte, la Ville souhaite que des thèmes tels que, la gestion de l'eau, le choix des matériaux et des modes constructifs, les performances thermiques dès l'origine, la réversibilité des constructions guident la conception d'un projet. Rueil-Malmaison veut également faire du réemploi des matériaux, filière encore sous exploitée, un des piliers de sa stratégie.

Elle a pour objectif, entre autres, de promouvoir, dans un cadre partenarial avec les opérateurs, un urbanisme durable. Les opérateurs sont encouragés à respecter les objectifs portés par la charte afin d'optimiser les performances environnementales des constructions.

La charte aborde ainsi différents points en lien avec l'environnement comme les confort, la Santé, la gestion de l'eau, le choix des matériaux et des modes constructifs, les performances thermiques, la réversibilité des constructions....

La charte s'articule autour de 5 thématiques :

- Méthodologie de travail et processus d'élaboration
- Performances environnementales
- Traitement paysager et biodiversité
- Qualité du projet et confort d'usage

- Commercialisation, livraison et suivi du projet achevé

Ainsi, et sans que cette liste soit exhaustive, les opérateurs sont encouragés dans les différents champs environnementaux à respecter les objectifs suivants :

Energie	<ul style="list-style-type: none">• Les performances énergétiques des constructions doivent être optimisées. Ainsi le porteur du projet doit mettre en place une conception bioclimatique. La Ville attend une réflexion sur l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), sur la caractéristique du terrain (topographie, zones de bruit, infiltrabilité des sols, ...) et sur les modalités de construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, caractère traversant des logements pour les ventilations naturelles du bâti ...).• En fonction de la localisation du projet, les énergies renouvelables les plus pertinentes seront identifiées et mises en œuvre.• [...]
Cycle de vie des matériaux	<ul style="list-style-type: none">• Privilégier l'utilisation de matériaux issus de filières locales (circuits courts).• Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou géosourcés.• Tout au long de l'opération, le porteur du projet doit privilégier le réemploi ex-situ et/ou in-situ au recyclage ou à la transformation des matériaux.• [...]
Eau	<ul style="list-style-type: none">• Chaque programme doit prévoir un dispositif permettant le réemploi domestique des eaux pluviales (arrosage,

	<p>sanitaires...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser la gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et en installant systématiquement des dispositifs de rétention d'eau parcellaire. • [...]
Air et bruit	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la qualité du système de ventilation. Le mécanisme installé doit assurer une maîtrise de l'humidité ambiante, réduire les polluants extérieurs, garantir le confort acoustique des habitants et/ou usagers, limiter la consommation électrique, être facile de fonctionnement et d'entretien (privilégier un système hygro-réglable lorsque celui-ci est compatible avec le système de chauffage). • Assurer une qualité acoustique au sein des logements en minimisant les nuisances sonores dues aux voisins ainsi qu'aux phénomènes extérieurs. Les épaisseurs des cloisons séparatives entre • [...]
Evolutivité/ réversibilité	<ul style="list-style-type: none"> • La conception du projet doit intégrer les principes de réversibilité et d'évolutivité des espaces (logements, bureaux, commerces...). • Il est nécessaire d'anticiper les changements de destinations et l'évolution des activités pouvant être exercées dans les locaux situés à rez-de-chaussée. Ainsi une hauteur sous plafond de 4.5 mètres doit être prévue pour permettre une évolutivité de ces locaux. • [...]
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • La conception de l'opération doit se faire dans le sens de la préservation du sol et des arbres existants. Le porteur du projet doit procéder à la réalisation d'un état phytosanitaire des sujets présents sur site. • Les espèces indigènes doivent être privilégiées et être

	<p>en adéquation avec le contexte local.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de toiture terrasse végétalisée le pétitionnaire devra en préciser la nature (extensive, semi-intensive, intensive). • [...]
Paysage et environnement physique	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'intégration urbaine du projet dans son environnement afin de minimiser l'impact qu'il peut générer sur le voisinage (vue ensoleillement, traitement des murs pignons, etc...). Il convient d'adapter la densité du projet au site nonobstant la densité maximale autorisée par les dispositions du document d'urbanisme. • Adapter le projet aux contraintes de l'espace public. Une vigilance particulière devra être portée au nivellement du terrain afin de garantir le raccord entre le projet et l'espace public. • La 5e façade doit faire l'objet d'une attention particulière. À ce titre les édicules techniques doivent être intégrés à la composition globale du bâtiment. Les lignes de vie ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. A défaut elles doivent être traitées de manière qualitative par un matériau et dessin adaptés au projet et à son environnement. • [...]
Confort des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer des prestations équivalentes entre les logements sociaux et les logements libres. • La conception des logements doit chercher à optimiser l'apport en lumière naturelle. Dans cette optique le projet cherchera à développer un maximum d'appartements avec une double orientation. A partir du T3 la double orientation est obligatoire. • Dans un souci de confort des logements, le projet doit privilégier les espaces de vie exposés Sud ou Ouest. À

	<p>l'inverse, les logements mono-orientés Nord doivent être évités.</p> <ul style="list-style-type: none">• Privilégier une ventilation naturelle des pièces humides.• [...]
--	---

Dans le cadre de la construction neuve de logement, cette charte vient ainsi prolonger, dans un cadre moins réglementaire et plus partenarial, les mesures évoquées permettant de maximiser les incidences positives et limiter les incidences négatives de cette modification simplifiée.

Plus globalement, elle permet, sur certains volets de manière plus fine, de mettre en avant les intentions de la commune vis-à-vis de la qualité environnementale du bâti.

Indicateurs et modalités de suivi du PLU

Selon les dispositions de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit, au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, faire l'objet d'une analyse des résultats de son application. Dans cette perspective, il est proposé des indicateurs et modalités de suivi des effets du plan sur l'environnement, permettant d'évaluer l'impact de la modification simplifiée du PLU sur les enjeux environnementaux préalablement identifiés.

Le tableau suivant ne reprend que les enjeux environnementaux pour lesquels il est possible de mettre des indicateurs de suivi.

	OBJECTIFS DU P.A.D.D.	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du P.L.U.)
LOGEMENTS	Poursuivre le renouvellement urbain	Nombre de logements produits	Permis de construire SITADEL	Bilan annuel	<i>Entre 1999 et 2006 :</i> 2 930 logements construits, soit 418 logements par an <i>Entre 2010 et 2022 :</i> 5 955 logements construits, soit 458 logements par an
		Nombre de logements existants	I.N.S.E.E.	Bilan annuel	<i>En 2019 :</i> 36 783 logements, dont 33 603 résidences principales
	Permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel à Rueil	Statut d'occupation des logements	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	<i>En 2019 :</i> Propriétaires : 51,6% Locataires : 46,6% Logé gratuitement : 1,8%
		Taille moyenne des logements	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	<i>En 2019 :</i> 1 pièce : 8,9% 2 pièces : 18,4 % 3 pièces : 28,8 % 4 pièces : 21,3% 5 pièces et plus : 22,7%
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social	Bilan annuel	<i>En 2007 :</i> 6 379 logements sociaux 19,87% de logements sociaux dans le parc de résidences principales
	POPULATION	Accompagner une évolution naturelle modérée de la population	Nombre d'habitants	I.N.S.E.E.	Bilan annuel

OBJECTIFS DU P.A.D.D.		INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du P.L.U.)
	Préserver les équilibres démographiques et sociaux	Taille des ménages	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	En 2019 : 2,3
		Age de la population	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	En 2019 : 57,2% de moins de 30 ans
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	S'affirmer comme bassin d'emploi	Nombre d'emplois	I.N.S.E.E.	Bilan annuel	En 2019 : 42 347 emplois
		Croissance du nombre d'emplois	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	Entre 1999 et 2007 : + 10,3 %
	Maintenir ou accueillir les sièges sociaux de grandes entreprises	Typologie des emplois par secteur d'activités	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du P.L.U.)	En 2019 : Agriculture, sylviculture, pêche : 0,1 % Industrie : 9,2% Construction : 5,9 %. Commerces, transports, services divers : 66,6% Administration publique, enseignement, santé : 18,2 %
	Créer de nouveaux commerces	Nombre de commerces en activités	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2008 : 723 commerces en activités En 2023 : 809 commerces en activités
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Rechercher un meilleur équilibre entre les divers modes de transports	Part modale de la voiture dans les déplacements pendulaires des actifs rueillois	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2006 : 50,8% des actifs rueillois se rendre au travail en voiture En 2019, 45,8% des actifs rueillois se rendre au travail en voiture, camion ou fourgonnette.
		Taux de motorisation des ménages	I.N.S.E.E.	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2019 : 77,5% ménages ont au moins une voiture
	Renforcer les transports en commun	Niveau de desserte en transports en commun	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre page 227 du diagnostic du P.L.U.
	Compléter l'offre de stationnement hors de la voirie	Nombre de places dans les parcs de stationnement	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2011 : 2700 places
	Favoriser la place des modes doux sur l'espace public	Cartographie du maillage doux	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre page 220 du diagnostic du P.L.U.
P N	Renforcer la trame verte	Superficie des espaces naturels	Mode d'occupation du sol, I.A.U.R.I.F.	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2012 : 262,4 hectares d'espaces naturels, agricoles et

OBJECTIFS DU P.A.D.D.	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du P.L.U.)
				<i>forestiers 296,93 hectares d'espaces ouverts</i>
Révéler le grand paysage	Inventaire des éléments remarquables du paysage urbain, naturel et architectural	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitres page 95 et page 119 du diagnostic du P.L.U.

Résumé non technique

1 Préambule

Le PLU de Rueil Malmaison a été approuvé le 21 octobre 2011. Sur la base du diagnostic territorial, la ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire réponde à plusieurs exigences à savoir :

- Maîtriser le développement urbain, et maintenir une évolution démographique mesurée,
- Conserver les grands équilibres entre les secteurs bâtis et les secteurs plus naturels,
- Offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi,
- Diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale, en réalisant des logements sociaux pour conserver à minima une proportion d'environ 25 % du parc, développer le locatif intermédiaire et l'accession aidée.

Ces objectifs ont permis de fonder le projet urbain de la commune de Rueil-Malmaison, inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce dernier s'articule autour de cinq thèmes principaux qui convergent tous vers un même objectif simple qui est de **garantir la qualité de vie des Rueillois, de « faciliter la ville » en respectant et favorisant les liens de proximité.**

- Préserver les paysages et l'environnement en structurant et embellissant les espaces urbains, en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels et forestiers, tout en renforçant la trame verte et en préservant les corridors écologiques.
- Mieux construire avec la conservation du bâti pavillonnaire tout en favorisant le renouvellement urbain avec des constructions durables.

- Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois grâce à l'accueil ou l'extension de sièges sociaux, la création ou le renforcement des pôles commerciaux et l'accueil de marchés forains.
- Mieux se déplacer tous modes confondus, avec le renforcement des transports collectifs qui sera complété par la recherche d'un meilleur équilibre des divers modes de déplacement.
- Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers en se fondant sur les quatre grandes centralités de la ville (centre Colmar et gare RER, centre-ville, centre commercial de l'avenue de Fouilleuse et abords de la place du 8 mai 1945) qui structurent la vie de quartier. D'ajuster les normes de stationnement dans les secteurs situés à proximité de la gare du RER A afin de favoriser le recours à l'auto partage et aux véhicules propres.

Le PLU de Rueil Malmaison a été approuvé le 21 octobre 2011. Depuis, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (huit modifications de droit commun, sept modifications simplifiées et deux mise en compatibilité dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1 et du projet de gare du grand paris express lige 15 Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2020). Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le PADD et ont de ce fait contribuées à protéger plus efficacement l'environnement et le paysage communal.

La présente modification simplifiée poursuit les objectifs de:

- Préserver le cœur économique de la Ville que représente le pôle tertiaire de Rueil sur Seine en assurant la sauvegarde et en permettant la modernisation des immeubles de bureaux existants par la scission de la zone UG en deux

sous-secteurs reflétant plus justement les fonctions urbaines et l'adaptation des articles 2 et 10 de la zone UG ;

- Permettre l'évolution d'un site tertiaire obsolète (ensemble de parcelles situées avenue de Colmar et avenue Victor Hugo actuellement classées en zone UB) par son classement en zone UG ;
- Favoriser le recours à l'autopartage et aux véhicules propres par la modification de l'article 12 zones UB, UC et UG ;
- Introduire, dans le cadre de l'évaluation environnementale, diverses 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.

Pour donner suite à une première demande de validation de la modification simplifiée du PLU, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe-IdF) a demandé à ce que soit réalisé une évaluation environnementale.

Le présent document est le résumé non technique de cette évaluation environnementale, destiné à l'information du public. Il retranscrit les éléments contenus dans cette évaluation, pour que le lecteur puisse prendre rapidement connaissance du projet, des enjeux environnementaux et des mesures prises.

2 État initial de l'environnement et principaux enjeux

Cette première étape de l'évaluation environnementale consiste en la récolte, l'analyse et la synthèse de l'ensemble des données décrivant l'état actuel de la zone étudiée.

2.1 Synthèse de l'Etat Initial de l'environnement

2.1.1 Caractéristiques physiques du territoire

Les sites étudiés présentent à l'heure actuelle un climat tempéré, océanique altéré. Cependant, les changements climatiques attendus entraîneront une augmentation de la température moyenne.

Le secteur est caractérisé par une topographie relativement plate et par la présence d'alluvions anciennes.

Ces sites ne présentent pas de ressources agricoles.

Le risque de mouvements de terrain est faible et aucune cavité n'est recensée au sein de l'air d'étude.

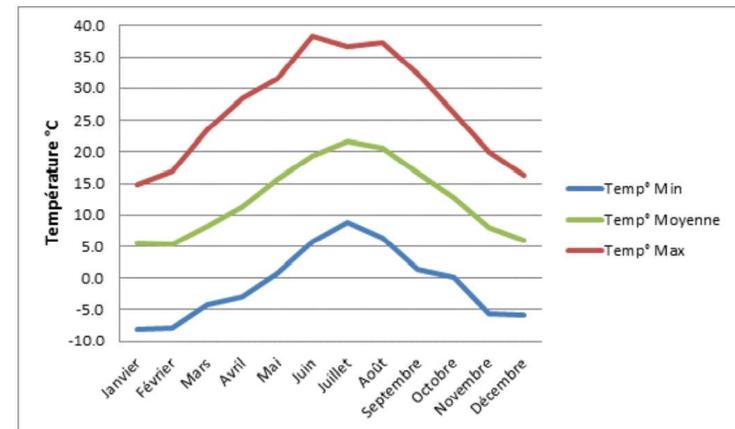


Figure 60 : Variation de la température sur l'année (période du 01/01/2016 au 31/12/2018)

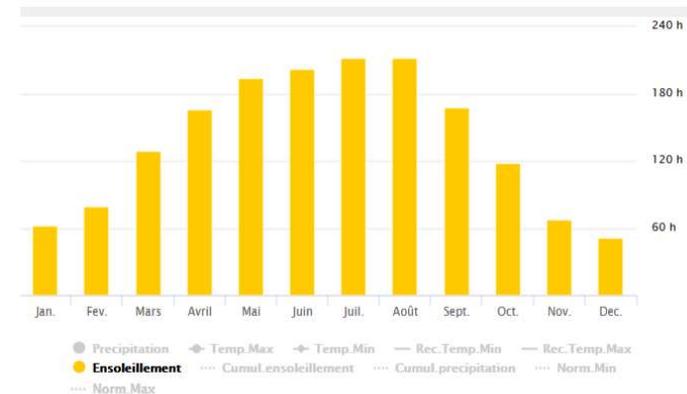


Figure 61 : Moyennes d'ensoleillement (en heures) 1991-2010

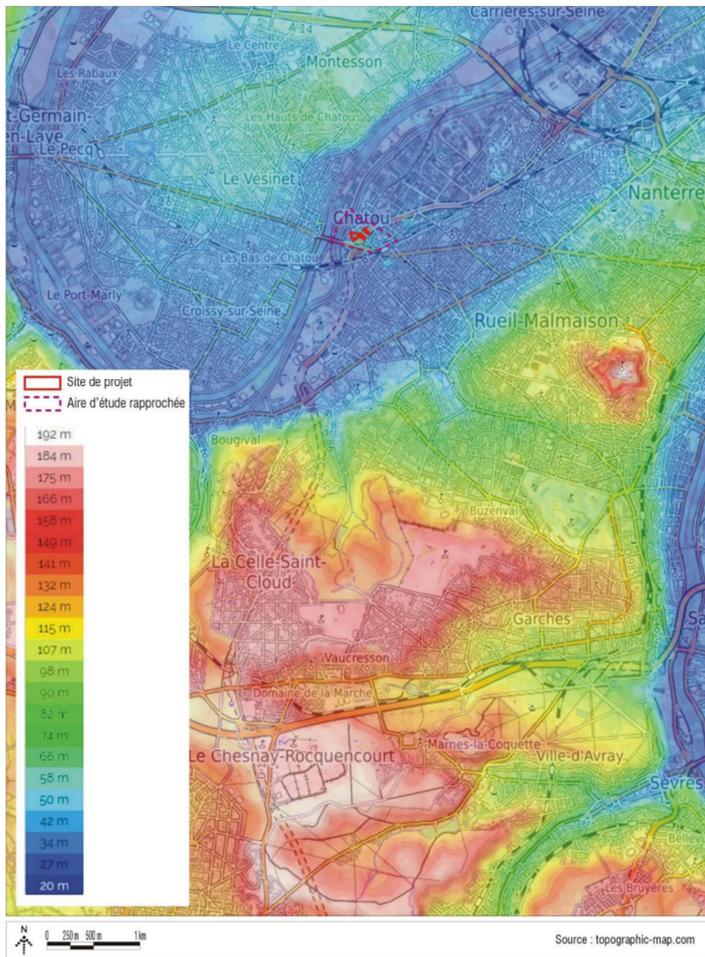


Figure 62 : contexte topographique, Thema environnement, 2022



Figure 63 : Carte géologique – Source : Géoportail 2021

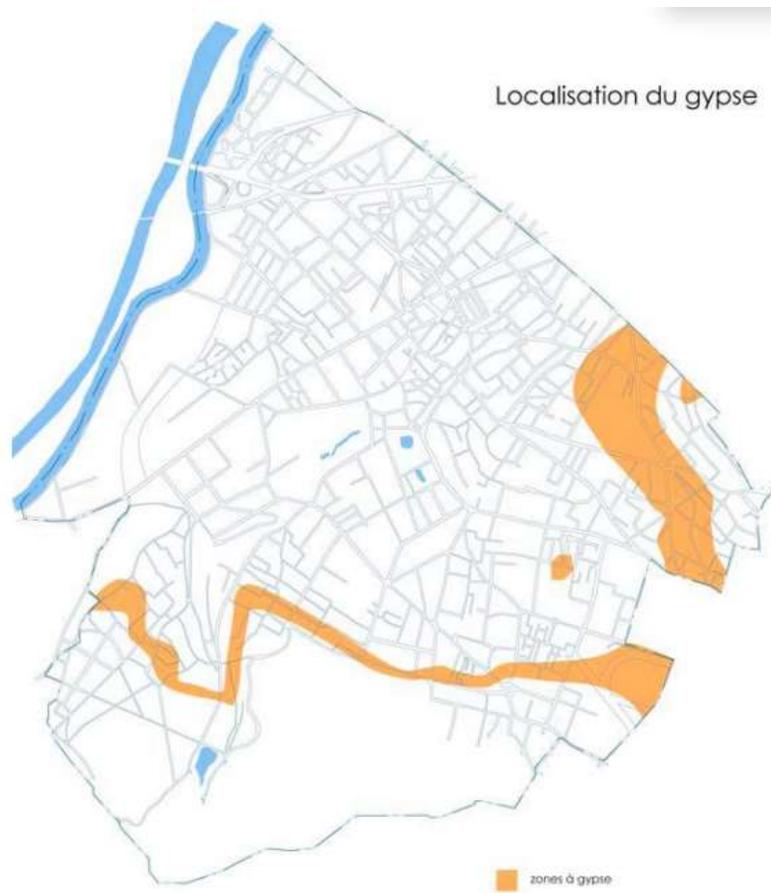


Figure 64 : Localisation du Gypse, rapport de présentation du PLU de Rueil-Malmaison

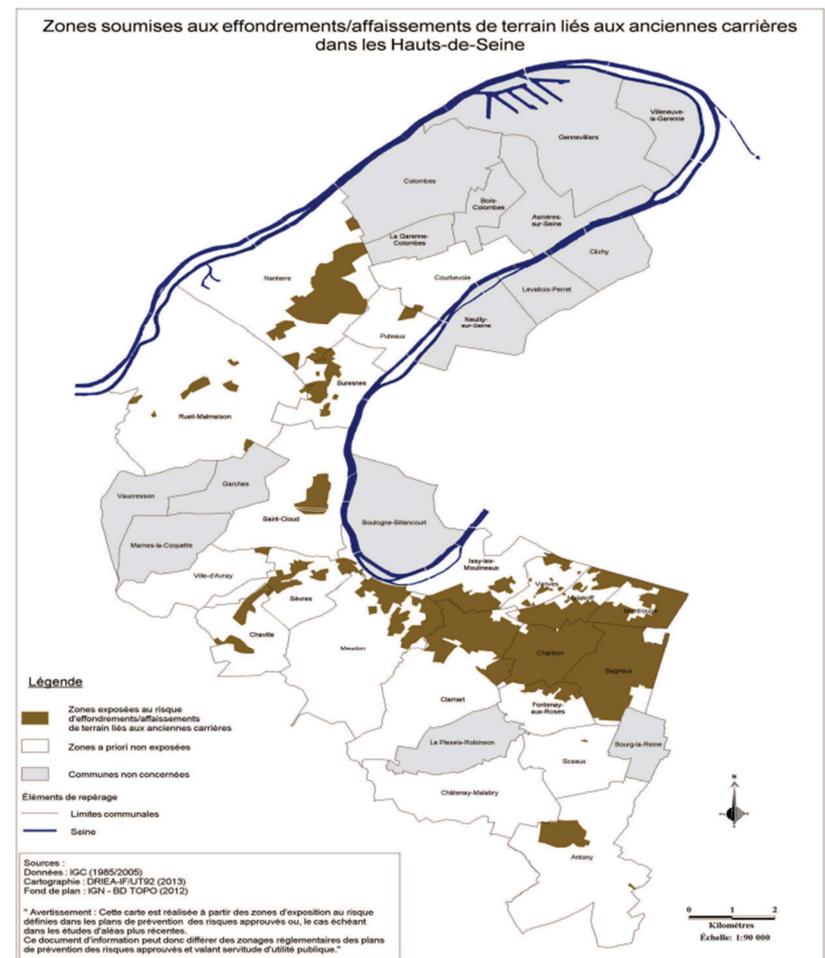


Figure 65 : Cartographie des zones soumises aux effondrements / affaissements de terrain liés aux anciennes carrières (DRIA/UTEA 92)

2.1.2 Patrimoine architectural et paysager

Si le secteur Rueil sur Seine se caractérise par une relative homogénéité de la hauteur et de l'architecture des bâtiments, l'ilot Colmar/Victor Hugo offre actuellement une piètre qualité paysagère et un skyline très hétérogène, peu lisible et non cohérent. Ainsi la situation actuelle de l'ilot Colmar ne permet pas de respecter les objectifs paysagers d'homogénéiser les hauteurs sur la rue Colmar, de prendre en compte le tissu urbain avoisinant et d'autoriser le nécessaire gradient qui permettrait de passer de l'un à l'autre.

La ville de Rueil-Malmaison présente des sites inscrits, des sites classés, des zones d'archéologie, des bâtiments préservés au titre du PLU mais la modification simplifiée du PLU n'impacte pas le patrimoine bâti rueillois. Cependant, le site de projet est directement concerné par trois périmètres de protection de monuments historiques, induisant que le projet fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment sur le critère de covisibilité du projet avec les sites et bâtiments classés ou inscrits.

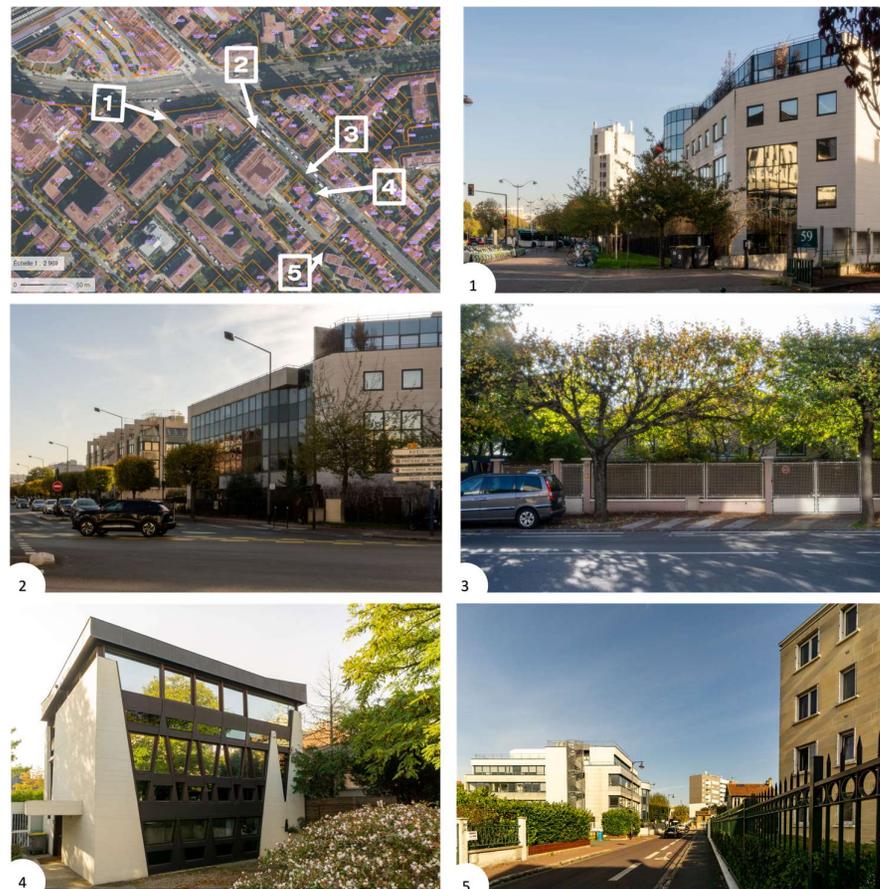
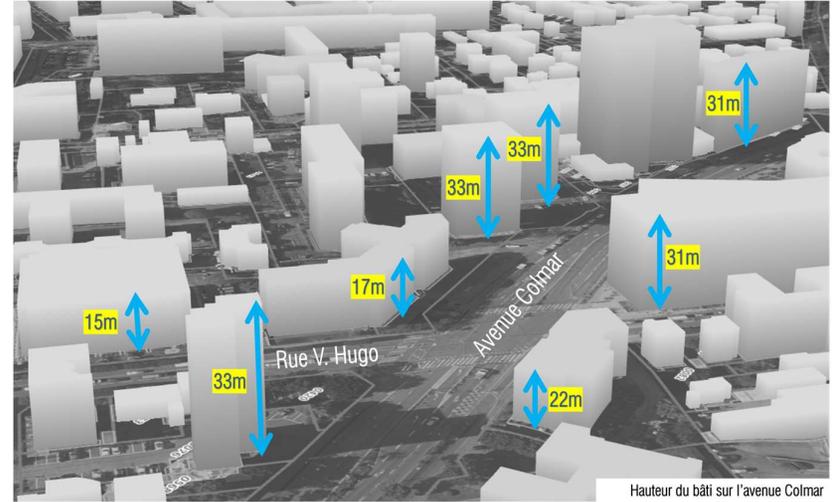


Figure 66 Visite urbaine Ilot Colmar (Vizea) 1-5



Figure 67 Visite urbaine Ilot Colmar 6-10 (Vizea)



Hauteur du bâti sur l'avenue Colmar

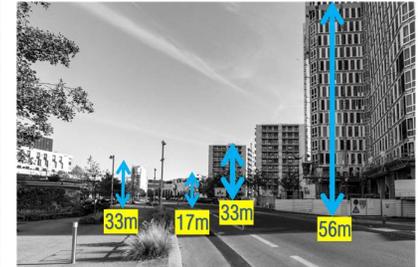


Figure 68 Visite urbaine - hétérogénéité hauteur Colmar



Figure 69 Visite 19-23 – Rue Victor Hugo et Rue Michelet (Vizea)

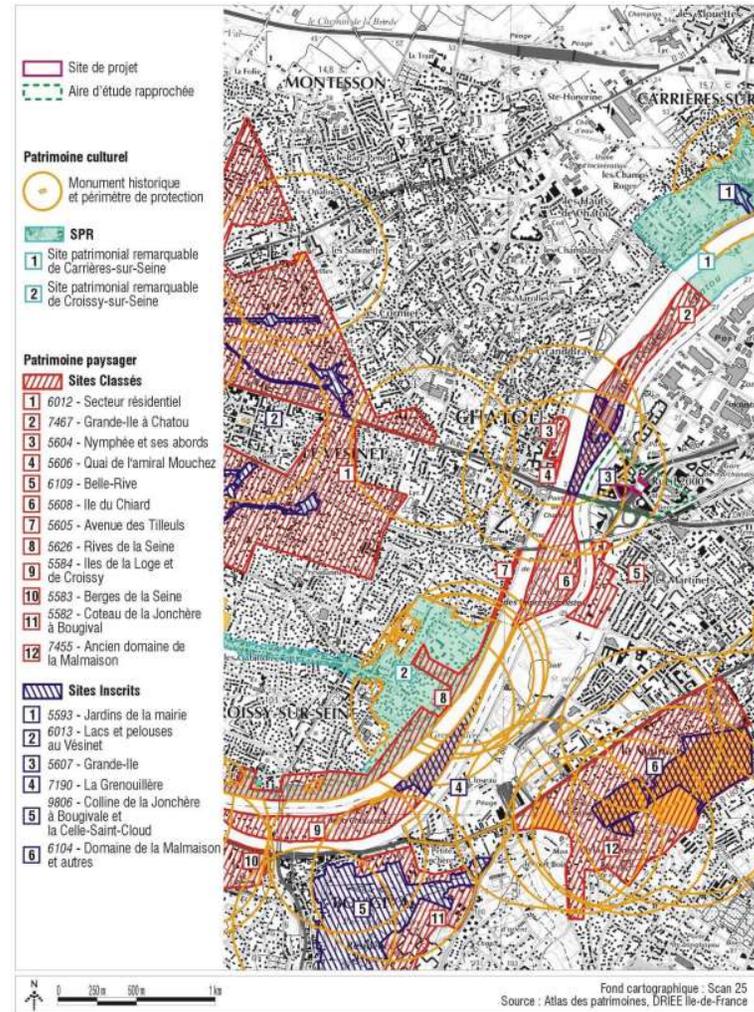


Figure 70 : Patrimoine culturel et paysager, source Thema Environnement, 2020

2.1.3 Biodiversité et milieux naturels

Le site de projet n'apparaît pas comme un secteur d'intérêt au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Toutefois, la préservation et le renforcement d'espaces supports de biodiversité au sein du secteur de projet peut avoir un impact positif, renforçant l'axe écologique de la Seine à proximité.

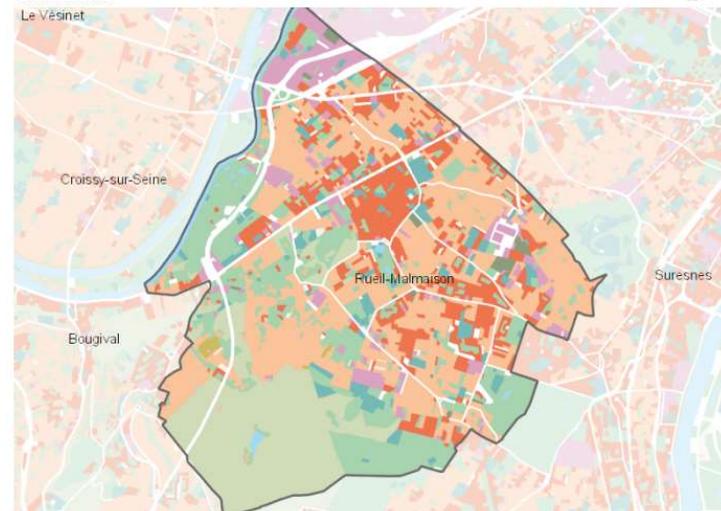
Les modifications projetées n'ont pas pour effet d'affecter le réseau Natura 2000 (aucun site sur le territoire). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 20 km au Nord Est (Zone de Protection Spéciale FR1112013 en Seine-Saint-Denis) et à 20 km au Sud-Ouest (Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet).

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Rueil-Malmaison

CARTOGRAPHIE

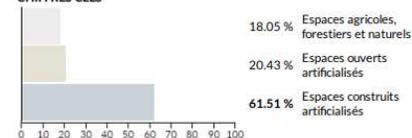
Le Vésinet



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	234.99	0	0	234.99	0
2 Milieux semi-naturels	5.19	0	0	5.19	0
3 Espaces agricoles	2.76	0	0	2.76	0
4 Eau	19.48	0	0	19.48	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	262.42	0	0	262.42	0
5 Espaces ouverts artificialisés	296.93	-2.74	2.79	296.99	0.05
Espaces ouverts artificialisés	296.93	-2.74	2.79	296.99	0.05
6 Habitat individuel	461.7	-2.48	0.59	459.81	-1.89
7 Habitat collectif	201.24	-0.92	1.67	201.99	0.74
8 Activités	95.93	-5.21	2.34	93.05	-2.88
9 Equipements	69.47	-2.66	0.61	67.43	-2.04
10 Transports	61	-1.52	1.75	61.23	0.23
11 Carrières, décharges, chantiers	4.79	-4.79	10.57	10.57	5.78
Espaces construits artificialisés	894.14	-2.79	2.74	894.08	-0.05
Total	1453.49	-5.53	5.53	1453.49	0

CHIFFRES CLÉS



© IAU IdF 2019
Source : IAU IdF, Mos 2012, 2017



Figure 71 : occupation du sol simplifiée, IAU, 2019

2.1.4 Pollutions et nuisances

Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur le site de projet. Trois sites BASIAS sont toutefois identifiés à moins d'une centaine de mètres.

Les périmètres étudiés sont exposés, notamment autour des axes routiers, et plus précisément autour de l'A86 et de l'avenue de Colmar, à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores. Dans une moindre mesure, les périmètres sont exposés aux ondes électromagnétiques.



Figure 72 : Site Natura 2000, carte issue de l'étude Thema environnement en 2020

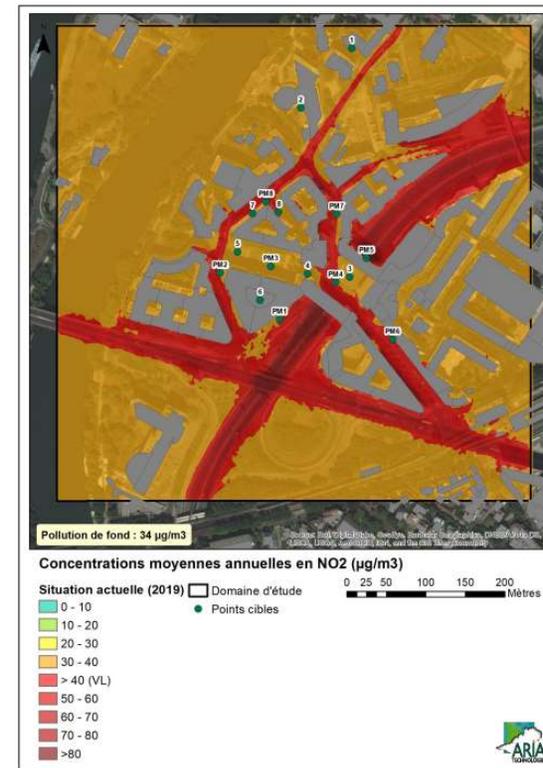


Figure 73 : carte de concentrations moyennes annuelles pour le NO₂ - situation actuelle (2019)

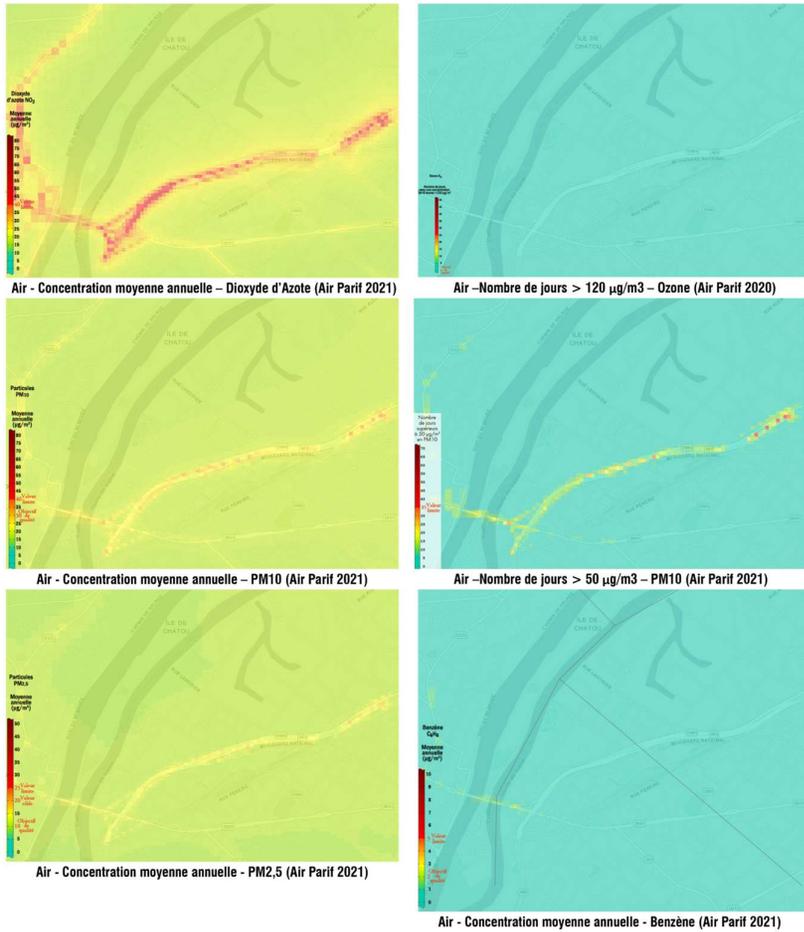


Figure 74 Cartographie Air Parif des principaux polluants

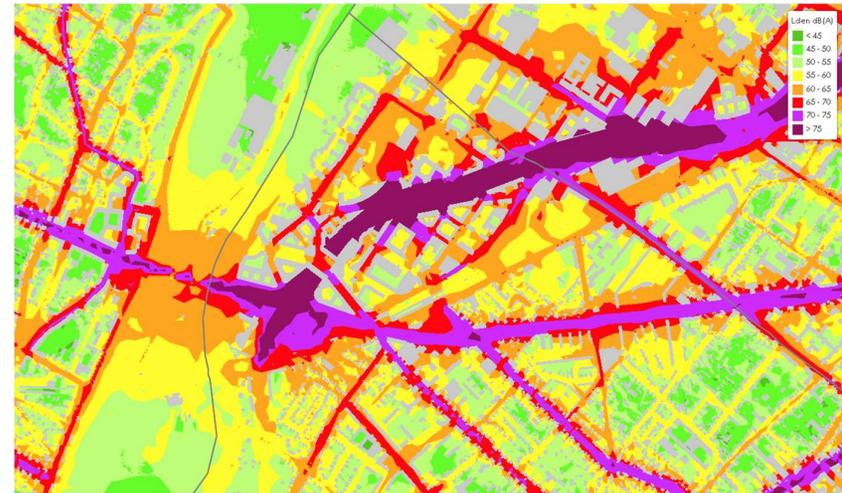


Figure 75 : Niveaux d'intensité sonore Jour Soir Nuit (Bruitparif.)

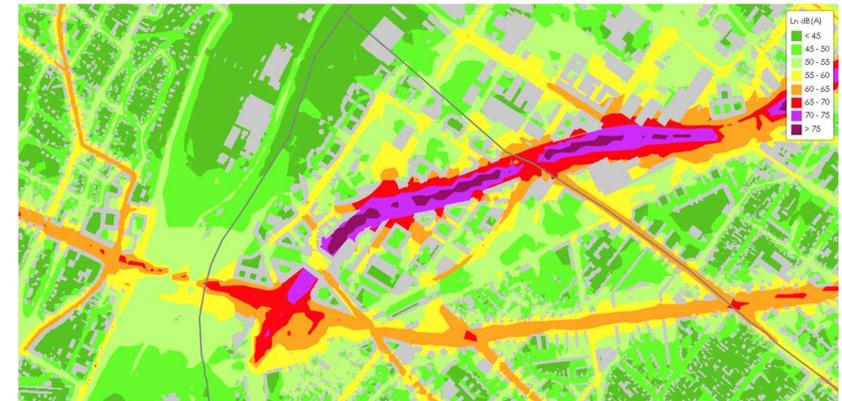


Figure 76 Niveaux d'intensité sonore Nuit (Bruitparif.)



Figure 77 Dépassement (>68 DBa) Jour soir nuit (BruitParif)

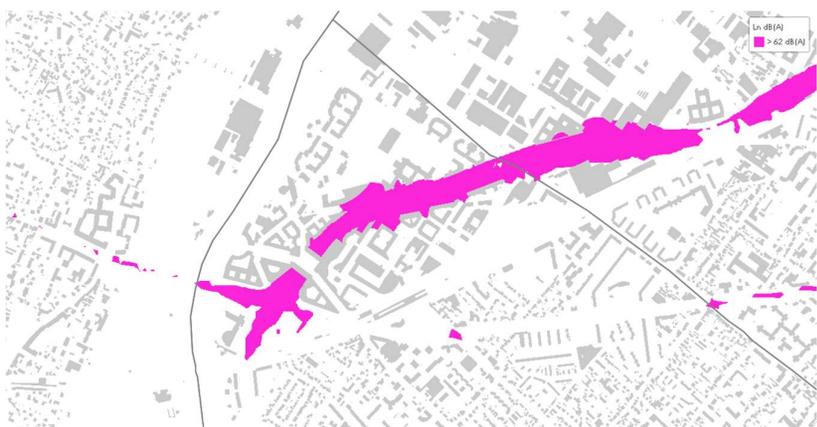


Figure 78 Dépassement (>62 DBa) Nuit – BruitParif

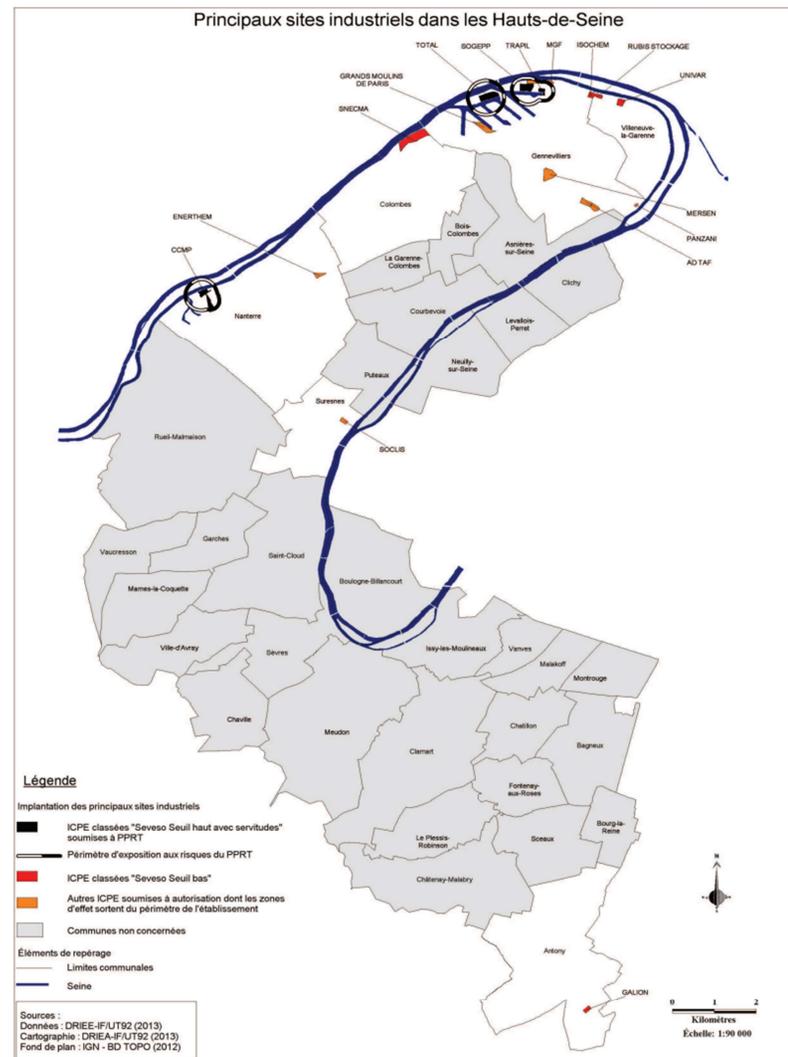


Figure 79 : Cartographie des principaux sites industriels dans les Hauts-de-Seine (DRIEA, UTEA 92

2.1.5 Eau

Le territoire couvert par la présente modification n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau. La modification simplifiée n'a pas d'impact significatif sur l'approvisionnement en eau, l'assainissement ou le débordement des réseaux.

Concernant le risque d'inondation, les secteurs concernés par la présente procédure se trouvent majoritairement en zone C selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine (à l'exception du complexe sportif Michel Ricard classé en zone ULb au PLU). Toutefois, les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine. Les secteurs en question sont déjà bâtis et les ajustements règlementaires proposés n'auront pas pour conséquence d'augmenter le potentiel constructible.

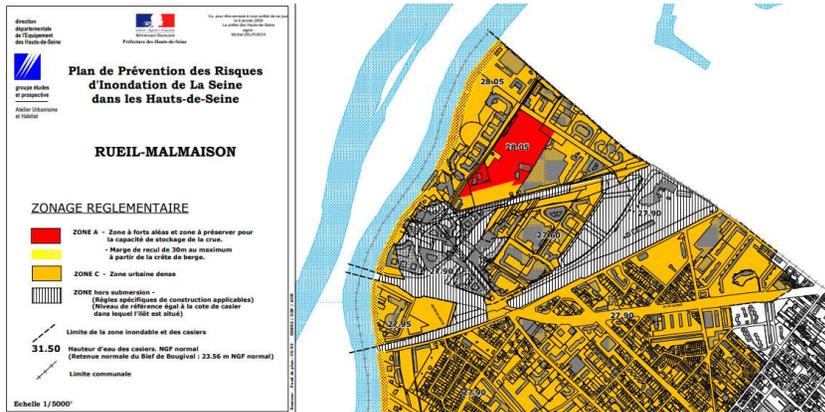


Figure 80 : Extrait du PPRI des Hauts-de-Seine

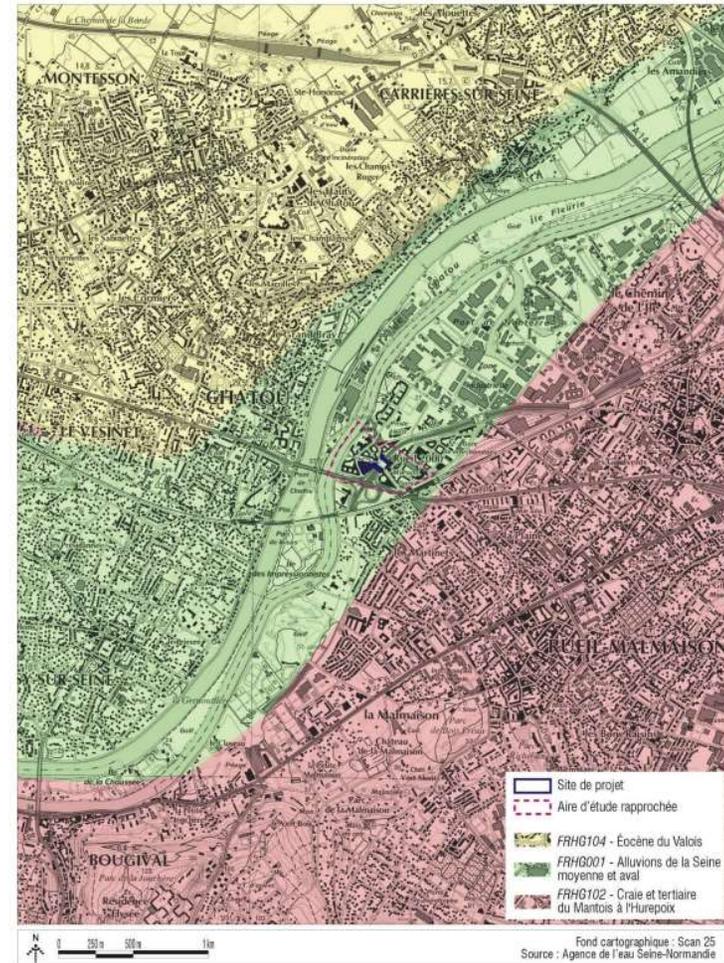


Figure 81 : Masse d'eau superficielles, issu de l'étude Thema environnement, 2020

2.1.6 Adaptation au changement climatique

La métropole parisienne est densément peuplée et très fortement urbanisée et artificialisée. Tout ceci concorde pour réaliser un îlot de chaleur urbain global à l'échelle de la métropole, au cœur de laquelle se trouvent les périmètres étudiés.

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.

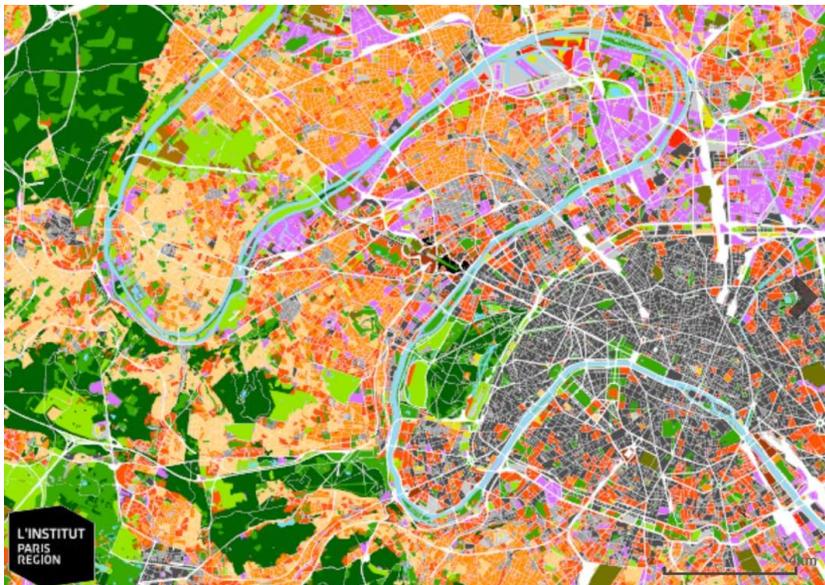


Figure 82 Ilot de chaleur en Région Parisienne (Institut Paris Région)

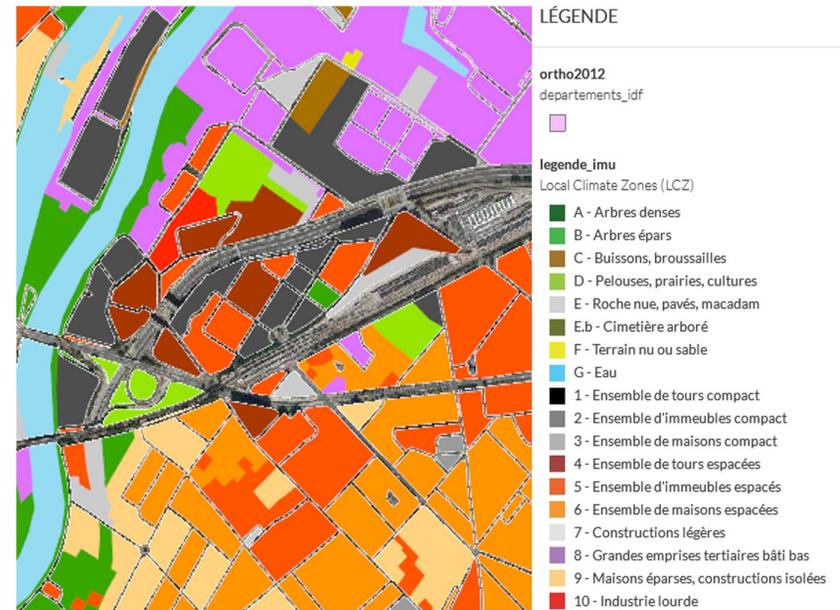


Figure 83 Ilot de chaleur sur le périmètre concerné (Institut Paris Région)

2.2 Synthèse des enjeux pour la modification

Au regard de la modification simplifiée proposée, le tableau suivant précise l'enjeu en regard des différentes thématiques environnementales retenues :

	<p>EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT</p> <p>La qualité de l'air, à l'image de la Région Parisienne, est « mauvaise » sur le site de projet et sur la commune de Rueil-Malmaison. Concentration de polluants atmosphériques particulièrement importantes le long des axes routiers et notamment de l'A86 et de l'avenue de Colmar, à proximité des sites concernés par la modification simplifiée. La mutation d'immeuble de bureaux en logements le long et à cheval sur l'A86 actuellement possible sur la zone UG apparaît problématique aux vues des nuisances induites par le passage des voitures.</p>
	<p>NUISANCES SONORES – ENJEU FORT</p> <p>Les parcelles étudiées sont situées dans un secteur où les nuisances sonores liées au bruit routier sont très élevées. La mutation d'immeuble de bureaux en logements le long et à cheval sur l'A86 actuellement possible sur la zone UG apparaît problématique aux vues des nuisances induites par le passage des voitures.</p>
	<p>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT</p> <p>Des évolutions climatiques notables sont déjà mesurées en région parisienne. Néanmoins, la modification simplifiée du PLU induit une possibilité de réduction du nombre de places de stationnement qui pourrait générer davantage d'espace vert de pleine terre.</p>
	<p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE</p> <p>Le site concerné par la modification simplifiée du PLU est situé sur une zone soumise au risque aléa moyen retrait gonflement des argiles. Des études complémentaires pourraient être menées pour préciser l'exposition à ce risque.</p>
	<p>RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE</p> <p>Les modifications apportées n'auront pas pour incidences d'aggraver le risque d'exposition de la population aux éventuelles crues de la Seine. Néanmoins ce risque est bien présent et devra être pris en compte dans les futures constructions.</p>



IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE

Le nouveau cadre réglementaire augmente sur certains secteur la densité mais ne modifie pas fortement (et pas de manière négative) le cadre paysager et architectural du tissu.



IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE

Le site du projet est marqué par un contexte urbain ayant une composante anthropique marquée. La faune et la flore présentes sur le site sont donc communes et restent très peu développées.

Le site de projet n'est directement concerné par aucun zonage définissant les milieux sensibles de la région, et n'inclut aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.



RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE

L'A86 et la RD991 sont ainsi concernées par le risque de transport de matière dangereuses.



RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE

Le périmètre d'étude concerné par la modification simplifiée n'est pas soumis au risque de mouvement de terrain car aucune cavité n'est recensée au sein de l'aire d'études

3 Description succincte de la modification simplifiée

3.1 Evolution du plan de zonage

3.1.1 Scission de la zone UG

La présente modification simplifiée a pour objectif de scinder la zone UG en deux sous-secteurs reflétant plus justement les fonctions urbaines souhaitées :

- La zone UGa correspondra au secteur mixte de Rueil-sur-Seine mêlant commerce logement et activité ;
- La zone UGb correspondra au cœur économique du secteur.

La distinction entre ces deux sous-zones sera traduite à l'article 1 du Plan Local d'Urbanisme.

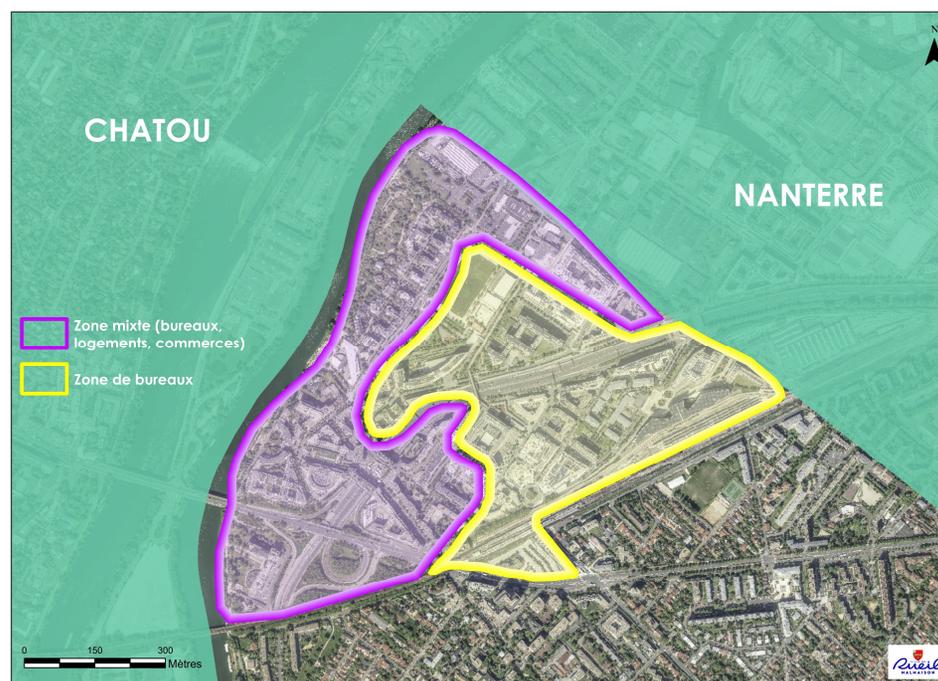
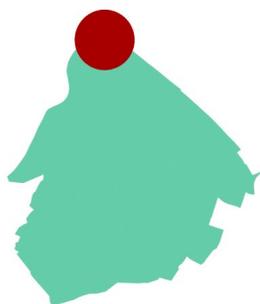


Figure 2 : Localisation des secteurs concernés par la modification simplifiée n°8 du PLU

Mise à jour du zonage

Division de la zone UG en deux sous zones (UGa et UGb) distinctes

--- Séparation des deux zones UG



Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
Mai 2022

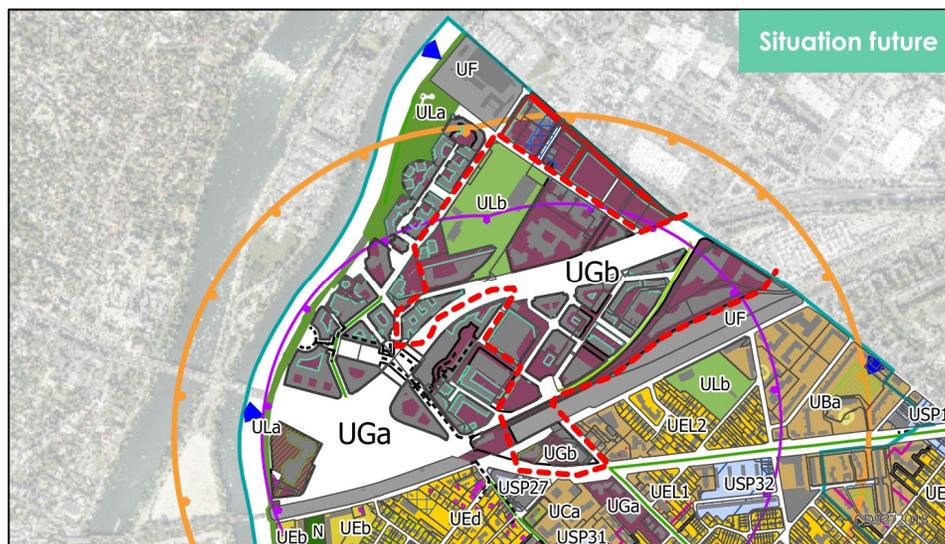
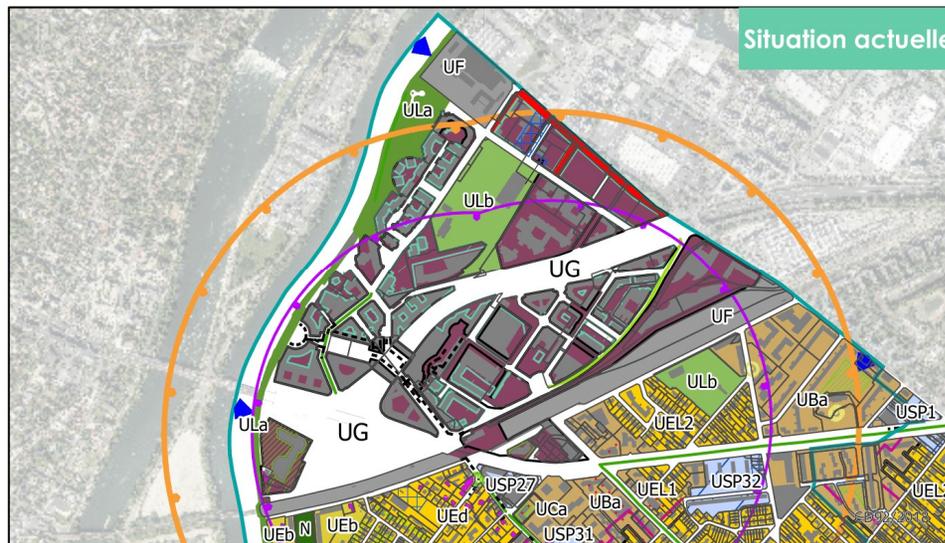


Figure 3 Scission de la zone UG en UGA et UGB (source : modification simplifiée n°8 du PLU) – avant (en haut) / après(bas)

3.2 Evolution du zonage de l'ensemble de parcelles situées avenue de Colmar et avenue Victor Hugo

La modification simplifiée du PLU consiste au passage d'un tènement foncier en Zone UGa d'environ 11 000m² (composé de sept parcelles AD 66, 67, 68, 462, 456, 457 et 463) sis le long de l'avenue de Colmar et de l'avenue Victor Hugo actuellement classé en zone UBa.

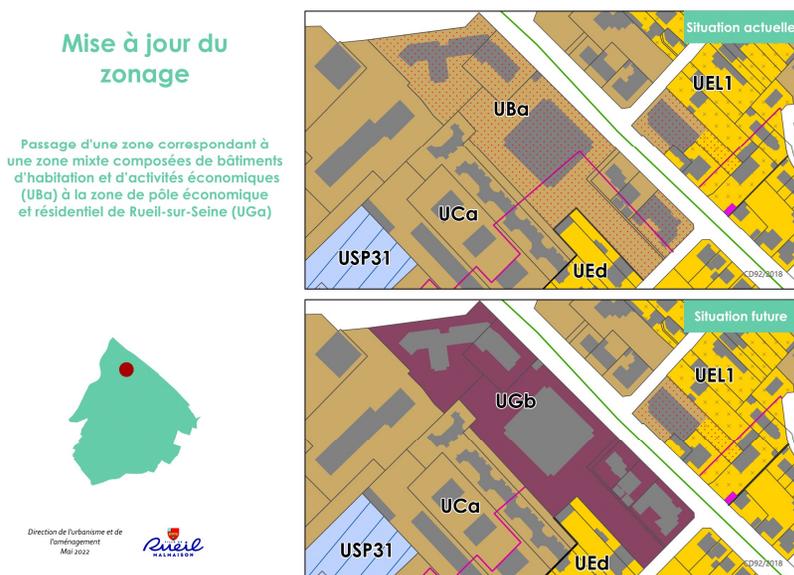


Figure 4 Modification zonage ilot Colmar/Hugo (source : dossier de modification simplifiée n°8)

3.3 Evolution du règlement

3.3.1 Evolutions sur la zone UG

3.3.1.1 Modification de l'article 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) de la Zone UG

La modification simplifiée introduit l'interdiction des constructions à destination d'habitations en zone UGb. L'article 1 de la zone UG demeure, pour le reste, identique aux zones UGa et UGb.

3.3.1.2 Modification de l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UG

La modification de l'article UG2.3.1.2 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.

La création d'un article UG2.10 consiste à interdire la construction de logements et l'accueil de public sensible le long des axes routiers (identifiés au document graphique) en dessous de 10 m hauteur.

3.3.1.3 Modification de l'article 6.1 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UG

La modification de l'article UG6.1 consiste à réglementer l'implantation des constructions destinées au logement et à l'accueil des publics sensibles et situés à proximité des axes routiers. Il est ainsi proposé que ces dernières soient implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.

Compte tenu de la complexité du réseau routier, il est proposé de définir graphiquement le tracé de référence pour le calcul du retrait de 10m tant le long de l'A86 que de l'avenue de Colmar en prenant comme référence le bord externe de la chaussée. Ce tracé est également le repère altimétrique pour le calcul des 10 m de hauteur (modification article UG2.10).

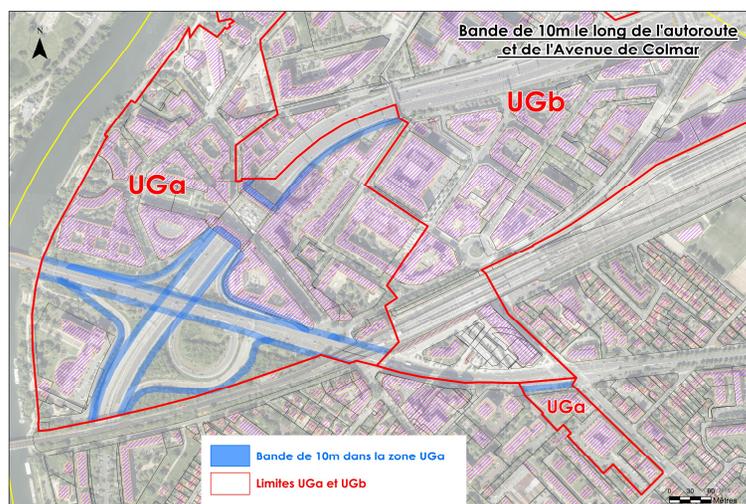


Figure 5 : Identification des secteurs où un recul de 10M est imposé, document à annexer au document graphique du PLU de Rueil

3.3.1.4 Modification de l'article 10 (Hauteur maximale des constructions) de la Zone UG

La modification de l'article 10 de la zone UG fait passer la limite de hauteur maximale des constructions de 62,10 m NGF à 64,10m NGF en zone UG. Cette hauteur supplémentaire de 2 mètres permet de favoriser l'aménagement des toitures comme espace commun (ex : aménagement de pergola) mais également de faciliter l'implantation des édifices techniques destinés à améliorer le confort, notamment thermique, des immeubles.

La modification de l'article UG10 permet également de compléter la règle existante d'augmentation de la hauteur des constructions en contrepartie de la mise en place de dispositifs bio solaires afin de favoriser le développement des énergies renouvelables.

3.3.1.5 Modification de l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) de la zone UG

Il est proposé d'ajouter une précision sur la nature a minima semi extensive (épaisseur de substrat supérieure à 10 cm) de la végétalisation permettant de retenir une toiture terrasse non accessible, pour les projets de construction/rénovation.

3.3.1.6 Modification de l'article 13 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations) de la zone UG

Il est proposé d'ajouter une prescription pour les projets de rénovation et de construction afin que ceux-ci conservent à minima les espaces de pleine terres existants.

4 Analyse des effets de la modification simplifiée sur l'environnement

4.1 Analyse des incidences

Les incidences de la modification n°8 du PLU ont été identifiées en tenant compte de la sensibilité des différents sites. A noter que, conformément aux demandes de la MRAE, une attention spécifique a été portée sur les sujets relevant des aspects sanitaires (exposition aux nuisances sonores, qualité de l'air).

Le tableau suivant décrit les incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU à l'issue de la démarche itérative engagée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

THEMATIQUE	IMPACT RESIDUEL secteur Rueil Sur Seine	IMPACT RESIDUEL Ilot avenues de Colmar et Victor Hugo ilot	IMPACT RESIDUEL Autopartage (zone UB, UC et UG)
EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR – ENJEU FORT	POSITIF(+)	NEGATIF (-)	POSITIF(+)
NUISANCES SONORES – ENJEU FORT	POSITIF(+)	NEGATIF (-)	POSITIF(+)
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN – ENJEU FORT	POSITIF(+)	POSITIF(+)	POSITIF(+)
IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – ENJEU MODERE	POSITIF(+)	POSITIF(+)	NEUTRE
RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ENJEU MODERE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
RISQUE D'INONDATIONS – ENJEU MODERE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE – ENJEU FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
IMPACT SUR LA BIODIVERSITE – ENJEU FAIBLE	POSITIF(+)	POSITIF(+)	NEUTRE
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN – ENJEU FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE

La modification simplifiée n°8 du PLU proposée, à l'issue de l'évaluation environnementale a globalement un impact positif sur l'environnement et la santé humaine à l'exception mesurée de la modification de zonage pour l'ilot Colmar/Hugo qui, bien qu'elle apporte un impact positif sur le paysage urbain, entraîne, à la marge, une exposition aux pollutions sonores et atmosphérique à une population potentiellement légèrement accrue. Cet impact reste cependant à nuancer compte tenu des précautions prises (recul minimum de 10 m pour les logements sur l'avenue de Colmar) et à l'évolution souhaitée des transports routiers en Ile de France dont la ZFE métropolitaine témoigne.

De plus, Rueil-Malmaison a défini une charte promoteur qui vient compléter le cadre normatif en vigueur. Jointe comme document annexe au dossier présenté au public, elle est décrite au chapitre suivant.

4.2 Synthèse des incidences NATURA 2000

Les modifications projetées n'ont pas pour effet d'affecter le réseau Natura 2000 (aucun site sur le territoire). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 20 km au Nord Est (Zone de Protection Spéciale FR1112013 en Seine-Saint-Denis) et à 20 km au Sud-Ouest (Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet).

4.3 Compatibilité de la modification simplifiée avec les documents supérieurs

Le tableau suivant précise la compatibilité de la modification simplifiée n°8 vis-à-vis des différents documents de cadrage supérieur :

Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)	La présente modification simplifiée du PLU s'inscrit dans les recommandations inscrites dans le SDRIF.
Plan de Déplacement Urbain de l'Île de France (PDUIF)	Compte tenu des évolutions envisagées, et notamment la limitation du nombre de places de stationnements à proximité du RER A dans les zones UB, UC et UG, cette modification est compatible avec le PDUIF.
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie	Les périmètres étudiés ne sont pas situés dans une zone de remontée de nappe possible. La modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le risque inondation et reste compatible avec le PGRI.
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie	Compte tenu des évolutions prévues par la modification simplifiée n°8, le PLU de Rueil-Malmaison demeure compatible du SDAGE Seine Normandie.
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France	Aucun espace vert n'est intercepté par la modification simplifiée du PLU. Le PLU modifié prévoit cependant un minimum d'espaces végétalisés lors des constructions et contribue donc à ce titre aux fonctionnalités des continuités écologiques. Il est donc à ce titre compatible avec le SRCE

