

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE RUEIL MALMAISON (92)

### REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

Mars 2023

REF : 2022 0803 E03 A

Rédigé par : Jean-François PAPOT



# SOMMAIRE

Partie 1	<b>RAPPEL DU CONTEXTE</b>	<b>3</b>
Partie 2	<b>RECAPITULATIF DES REMARQUES DE LA MRAE</b>	<b>5</b>
Partie 3	<b>REPONSES</b>	<b>6</b>

# Rappel du contexte

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 a 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.

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 ligne 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.

La modification simplifiée n°8 poursuit les objectifs de:

- Préserver le cœur économique de la Ville que représente le pôle tertiaire de Rueil sur Seine en 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.

Ce document constitue le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale sur ce projet de modification simplifiée du PLU n°8 et sur son rapport de présentation daté du 18 novembre 2022.

Pour chaque remarque de l'Autorité Environnementale, ce document fournit les réponses de la Ville et indique, le cas échéant, les compléments apportés au projet de modification simplifiée du PLU.

# Récapitulatif des remarques de la MRAE

Ce document est un mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France– délibération N°MRAE APPIF-2023-015 en date du 23/02/2023.

Numéro remarque	Remarque	Pages Avis
1	L'Autorité environnementale recommande de préciser si le projet de modification simplifiée no 8 du PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi	11
2	L'Autorité environnementale recommande de : - préciser si le PLU modifié sera compatible avec le PCAET ; - expliquer les raisons qui ont conduit à prévoir une séparation stricte entre espaces mixtes (zone UGa) et espaces à dominante d'activités (zone UGb) ; - justifier la vocation exclusivement tertiaire de la zone UGb du secteur Rueil-sur-Seine, sur la base d'une analyse élargie des enjeux environnementaux et sanitaires de la zone UG	14
3	L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi du plan local d'urbanisme par des valeurs cibles et un calendrier	14
4	L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse des nuisances liées notamment au bruit ferroviaire en prenant en compte les pics de bruit et leur répétitivité, et de prendre le cas échéant, des mesures adaptées	14
5	L'Autorité environnementale recommande de quantifier l'effet de l'éloignement de dix mètres des logements et établissements accueillant du public par rapport aux voiries, en termes de moindre exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations concernées, au regard des valeurs-cibles définies par l'OMS et de définir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires complémentaires	15
6	L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences en matière de nuisances sonores et de pollution atmosphérique, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » et de prescrire le cas échéant, des dispositions permettant de les réduire	15
7	L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur les mesures permettant de limiter l'apport de population dans le secteur de Rueil-sur-Seine et de mieux protéger les populations qui y résident déjà face aux risques d'inondation	16
8	L'Autorité environnementale recommande d'approfondir, à l'échelle du secteur de Rueil-sur- Seine, l'étude des mesures permettant de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain.	16
9	L'Autorité environnementale recommande de mieux analyser les incidences en matière de paysage urbain, s'agissant de la mutation de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » afin de ne pas nécessairement généraliser la hauteur des immeubles sur l'avenue de Colmar à l'ensemble de l'îlot et de prendre, le cas échéant, des mesures permettant de réaliser une transition paysagère entre le secteur résidentiel et le secteur de Rueil-sur-Seine	17
10	L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures en faveur des mobilités actives notamment à proximité de la gare	17

# Réponses

## Remarque n°1

**L'Autorité environnementale recommande de préciser si le projet de modification simplifiée no 8 du PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi**

La concertation de la population s'est déroulée du 4 au 19 mars 2023 inclus. Les modalités ont été fixées par la délibération du Conseil de Territoire du 16 février 2023. Le dossier était consultable sur les sites internet du POLD, de la Ville et sur la plateforme participative J'AIME RUEIL JE PARTICIPE où le public a pu déposer ses observations. Le public a pu également venir consigner des remarques sur un registre papier disponible à la Direction de l'Urbanisme.

Un bilan de la concertation a été tiré et a fait l'objet d'une délibération du Conseil de Territoire du 28 mars 2023 (documents joints au dossier de participation du public par voie électronique).

## Remarque n°2

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

L'Evaluation Environnementale a été complétée pour identifier de manière plus explicite la compatibilité de la modification simplifiée n°8 avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du territoire de Paris Ouest La Défense, adopté le 25 juin 2019 et en particulier sur la compatibilité entre la modification de l'article 12 et l'axe 2 du PCAET. Les différents ajouts au règlement contribuent à des objectifs différents des axes du PCAET. En l'espèce, le PLU est pleinement compatible avec le PCAET. (cf paragraphe 2.7 de la partie « Articulation de la modification simplifiée du PLU avec les documents cadres »).

La séparation stricte entre espaces mixtes (zone UGa) et espaces à dominante d'activités (zone UGb) est issue d'une réflexion urbaine illustrée par la carte (voir figure suivante) plus précise que le MOS incomplet cité par la MRAE. Le choix de privilégier les logements renvoie à l'aspect paysager, la proximité de service et de transports en commun. Le secteur UGa permet de garantir une mixité d'usages, vectrice d'un aménagement de proximité favorisant les transports en commun ainsi que les modes actifs et doux, répondant ainsi aux enjeux du PCAET. Le principe du zoning s'inscrit dans la définition même du PLU.

La vocation exclusivement tertiaire de la zone UGb du secteur Rueil-sur-Seine, s'explique entre autres par l'occupation actuelle quasi exclusivement tertiaire. La fin de la ZAC rendait possible l'implantation de logements et/ou équipements sensibles sur ce secteur. La commune mène actuellement des études sur la pertinence de le rendre plus mixte dans ses usages. Toutefois, compte tenu de l'analyse élargie des enjeux environnementaux et sanitaires, et en attente du résultat de ses études, la Ville a choisi d'appliquer un principe de précaution sur ce secteur en ne permettant que l'implantation de locaux tertiaires.

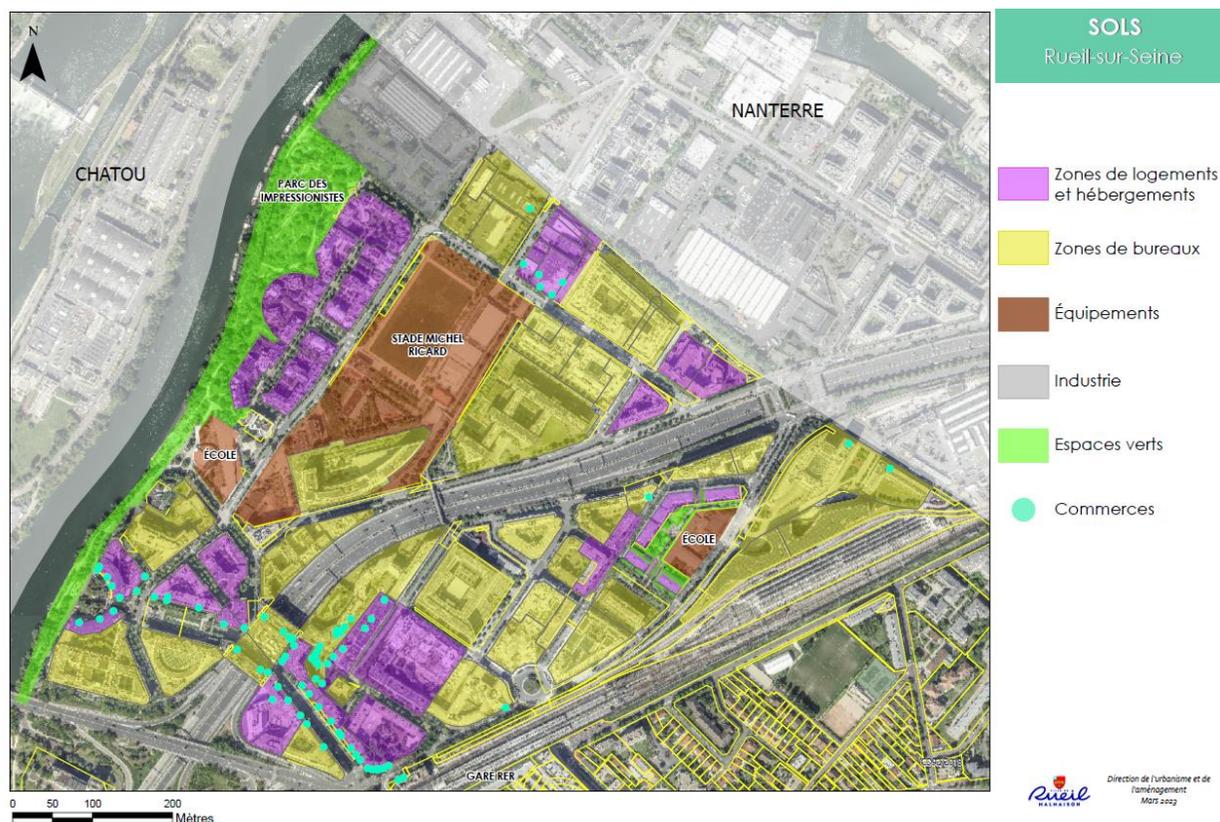


Figure 1 Occupation des sols zones UG - Dossier de modification simplifiée n°8 de PLU de Rueil Malmaison

### Remarque n°3

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

Le dispositif de suivi du PLU a été complété et plusieurs indicateurs ont été mis à jour dans le tableau des indicateurs du PLU décrit au chapitre « Indicateurs et modalités de suivi du PLU » de l'évaluation environnementale et intégré au rapport de présentation de la modification de PLU.

## Remarque n°4

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

L'état initial de l'environnement a été complété pour y faire figurer les cartographies de BruitParif (au chapitre 5.5.4 de l'Etat Initial de l'Environnement en particulier) en lien avec les nuisances liées au bruit ferroviaire.

Les cartes de dépassement des niveaux de bruit liés au réseau ferré mettent en avant qu'il n'y a pas de dépassement des valeurs limites sur la zone concernée par les modifications du PLU.

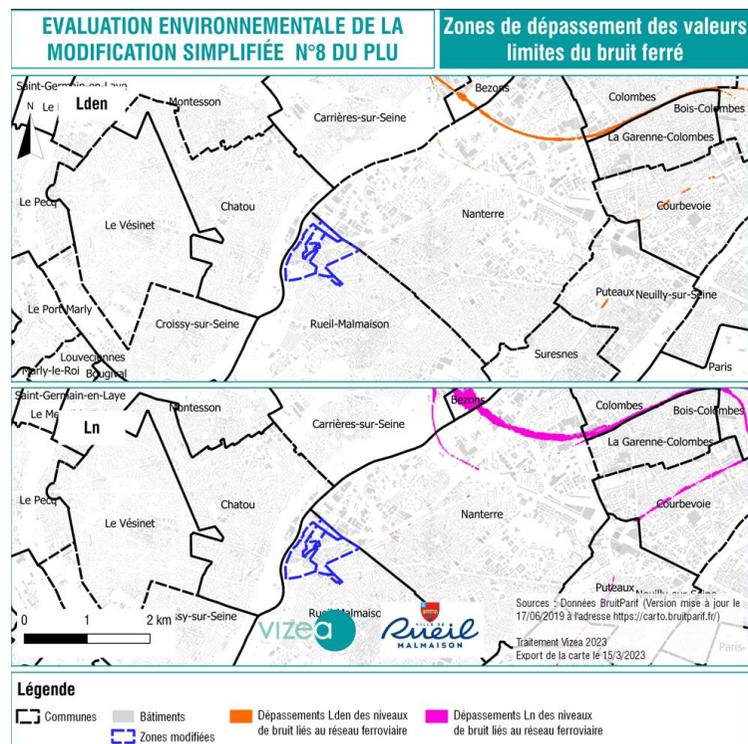


Figure 2 Zone de dépassement des valeurs limites du bruit ferré (EIE modification simplifiée n°8 de PLU de Rueil Malmaison)

## Remarque n°5

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

L'évaluation environnementale a été complétée de plusieurs éléments rappelant notamment les différentes études / guides mettant en avant l'éloignement comme facteur de limitation de l'exposition aux nuisances (au chapitre 1.2 de la partie « Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement » en particulier) :



Figure 3 Effet de l'éloignement sur les nuisances sonores - Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit – La boîte à outils de l'aménageur

Les constructions qui seront réalisées à plus de 10m des voies concernées par ces bandes de recul seront moins impactées que si elles avaient été construites à leur alignement.

Par ailleurs, l'éloignement de 10m permet de réduire l'apport de population dans ce secteur puisque cette bande ne pourra pas être « construite ».

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. Il appartiendra aux pétitionnaires de démontrer le respect du code de la construction et des exigences acoustiques associées de leur projet, notamment vis-à-vis des 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.

## Remarque n°6 et 9

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

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

Nuisances sonores et pollution atmosphérique :

Voir réponse à la remarque 5

Paysage urbain

Suite à l'avis de la MRAE, le règlement de l'îlot « Colmar / Victor Hugo » a été modifié pour limiter le hauteur maximale effective à 25m maximum, contre 30m dans la modification initiale. L'impact du passage en zone UG est donc moins important que dans la modification initiale (cf chapitre Mesures proposées). Le passage initial de 18m à 30m correspondait environ à 4 étages de plus permis, alors que le passage de 18m à 25m limite cela 2 ou 3 étages (en supposant qu'un étage correspond à 3m). Le rapport d'évaluation environnementale a été modifié pour tenir compte de cette modification.

Par ailleurs, l'insertion dans le site des potentielles nouvelles constructions sont réglementées par l'article UG11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, qui stipule dans la partie 1 - Insertion dans le site « *Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager* » et dans la partie 2- Volumes « *Les volumes doivent respecter la forme urbaine et se rapprocher par leurs proportions des types dominants dans le quartier.* ». Ainsi, pour les zones les plus au sud de la parcelles, concernées pas des abords plus bas voire pavillonnaires, les nouvelles constructions potentielles devront se rapprocher dans leurs proportions de constructions plus basses de type maison.

La création d'une OAP suite à l'avis de la MRAE (cf chapitre « 4 - Ajout de l'OAP du secteur Colmar » dans le chapitre « Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement ») permet d'encadrer plus avant l'insertion paysagère dans l'îlot, en délimitant des zones limitées par les valeurs cadres précisées dans le règlement des zones et par le principe d'hauteur en adéquation avec le tissu environnant ainsi que le principe de dégressivité des hauteurs. L'îlot Colmar Victor Hugo sera concerné par ces deux derniers principes, ce qui assure que les potentielles futures constructions seront en adéquation avec le tissu urbain environnant.

## Remarque n°7

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

L'évaluation environnementale a été complétée (chapitre 1.2.1 de la partie « Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement ») pour mieux illustrer le risque évoqué et motiver la modification simplifiée n°8 :

- La fin de la ZAC permettait les constructions à usage d'habitation dans la totalité du secteur de Rueil-sur-Seine ;
- L'interdiction de la destination « habitation » dans la zone UGb permet de limiter l'apport de population dans ce secteur par rapport à ce qu'autorisait le PLU actuel.

L'étude ultérieure précédemment évoquée sur le devenir du secteur viendra compléter cette analyse.

La protection des populations par rapport au risque inondation est de plus encadrée par le PPRI dont les mesures viennent s'appliquer en complément du règlement du PLU et il appartiendra aux pétitionnaires de démontrer que leur projet respecte les prescriptions de ce PPRI.

## Remarque n°9

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

La ville de Rueil-Malmaison a recensé les espaces libres à conservés végétalisés et les espaces libres à conserver artificialisés. Ces espaces, et notamment les végétalisés, permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains et doivent être a minima conservés (voire augmentés de 5% minimum et d'un seul tenant s'ils devaient être modifiés). Cette disposition ne peut que contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Cette carte a été ajoutée au dossier d'évaluation environnementale (chapitre 1.2.2 de la partie « Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement »).

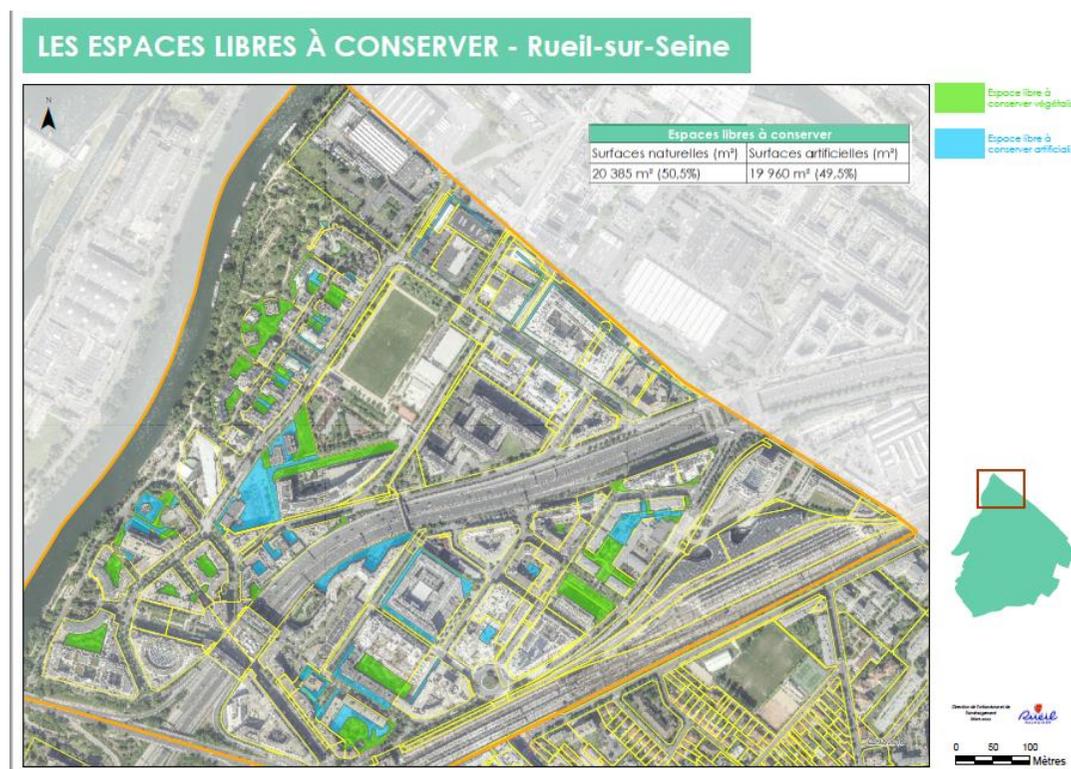


Figure 4 Carte des espaces libres à conserver sur la zone UG (Dossier de modification simplifiée n°8 du PLU de Rueil Malmaison)

Aujourd'hui, la vocation tertiaire d'une partie de cette zone permet de réduire l'exposition de populations sensibles aux îlots de chaleur urbain cependant, la charte promoteur de la ville précise que « les performances énergétiques des constructions doivent être optimisées. Ainsi le porteur du projet doit mettre en place une conception bioclimatique. [...] » D'autres mesures supplémentaires promeuvent la place de la nature en ville, telles que l'autorisation des 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). La précision « de manière semi intensive (avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 et 30 cm). » fait partie des ajouts au règlement. (cf paragraphe 1.2.5 de la partie « Incidences prévisibles de la modification simplifiée n°8 du PLU et mesures d'accompagnement»). La partie 1.9 de l'article UG13 précise également le type et nombre d'arbres qui doivent être plantés dans les espaces libres.

## Remarque n°10

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

Au-delà du seul PLU, de nombreux aménagements sont déjà prévus en faveur des mobilités actives et notamment du vélo. La figure ci-contre présente ces éléments.

De plus, du fait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments entré en vigueur le 31 janvier 2023, les valeurs minimales d'emplacements destinés au stationnement des vélos ont été revues à la hausse par rapport aux exigences du PLU existant. L'article 12 de l'ensemble des zones a été mis à jour pour faire référence à cet arrêté (ce point est précisé dans le chapitre « Modification de l'article 12 de toutes les zones »).

Enfin, il existe un parking vélo à proximité des zones étudiées, au niveau de la gare RER complétant le maillage cyclable de la ville vers et depuis la gare. Ce parking abrite 400 places de stationnement vélo abrité, fermé et vidéo-protégé.

Au vu de tous ces éléments, il n'apparaît donc pas prioritaire de renforcer les mesures en faveur des mobilités actives.

