



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
1, place de la Boule - CS 40005 - 92024 Nanterre Cedex
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladedefense.fr



Modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

SOMMAIRE

I - PREAMBULE		4
II - CADRE REGLEMENTAIRE		4
	<u>1- Historique du Plan Local d'Urbanisme</u>	4
	<u>2- Cadre législatif</u>	5
	<u>3- Choix de la procédure et justification de la conformité des modifications aux orientations définies dans le PADD</u>	6
	<u>4- Déroulement de la procédure engagée.</u>	7
III - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME		8
	<u>1 - 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.</u> ➤ <i>Modification du plan de zonage et du règlement de la zone UG articles 2 et 10.</i>	8
	<u>2 - Permettre l'évolution d'un site tertiaire obsolète</u> ➤ <i>Modification du plan de zonage.</i>	10
	<u>3 - Favoriser le recours à l'auto-partage</u> ➤ <i>Modification de l'article 12 zones UB, UC et UG.</i>	12
	<u>4 - Mieux prendre en considération les enjeux liés à la pollution sonore, atmosphérique et au renforcement de la place du végétal</u> ➤ <i>Modification de l'article 2 zones UG.</i>	13

	<u>5 - Mieux prendre en considération le risque d'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.</u> ➤ <i>Modification de l'article 6 zones UG.</i>	14
	<u>6 - Renforcer le traitement paysager en cas de toiture terrasses non accessibles.</u> ➤ <i>Modification de l'article 10 zones UG.</i>	15
	<u>7 - Assurer une préservation de la pleine terre existante.</u> ➤ <i>Modification de l'article 13 zones UG.</i>	15
	<u>9 - Mise à jour des normes de stationnement vélos.</u> ➤ <i>Modification de l'article 12 toutes zones</i>	15
	<u>10 - Ajustements divers</u>	15
IV - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		16
V- MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME (REGLEMENT ET ZONAGE)		17

I - PREAMBULE

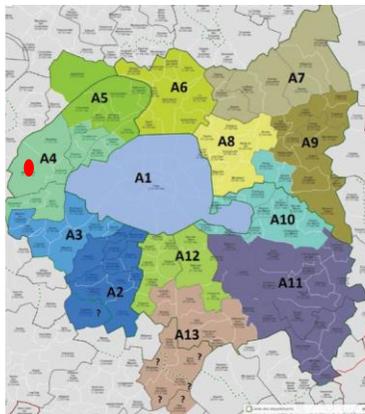
Commune de 80 000 habitants, Rueil-Malmaison est la Ville la plus étendue du département des Hauts-de-Seine (1 454 hectares). Établie sur la rive gauche de la Seine, Rueil est limitrophe de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

Rueil-Malmaison se distingue notamment par la qualité de son paysage et la forte présence de la nature sur son territoire. En effet, la Commune compte 476 hectares d'espaces verts, soit plus d'un tiers de sa superficie. Cette surface se répartie entre la forêt de la Malmaison (bois de Saint Cucufa 276 hectares), l'espace naturel du vallon des Gallicourts (30 hectares) et les différents parcs et jardins publics (170 hectares).

Membre du Territoire n°4 Paris Ouest la Défense (POLD) depuis le 1er janvier 2016, Rueil-Malmaison, de par sa situation géographique et son dynamisme économique, se place comme un acteur du développement de la Métropole du Grand Paris (MGP).

La qualité de son maillage viaire (A86, 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 MGP. Dans les années à venir, ce réseau a vocation à se développer contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur la Commune.



Rueil dans la Métropole du Grand Paris

Territoire d'avenir la commune de Rueil-Malmaison participe au développement du Grand Paris, tout en préservant son équilibre urbain. Par l'intermédiaire de son PLU et de ses évolutions successives, la commune est en effet parvenue à mettre en place une stratégie lui permettant de concilier les objectifs Métropolitain et locaux.

La protection et la valorisation de son patrimoine végétal, le développement de son tissu économique et notamment de ses commerces de proximité ainsi que l'offre et la production de logements mise en place par la Ville traduisent cette double ambition.

II - CADRE REGLEMENTAIRE

1- Historique du Plan Local d'Urbanisme

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution à savoir cinq modifications simplifiées le 29 mars 2012, d'autre part de huit modifications approuvées chacune par délibération séparée. La modification n°1 a été approuvée par délibération du 20 décembre 2012, la modification n°2 a été approuvée par délibération du 28 avril 2014, la modification n°3 a été approuvée le 1er juin 2015 et la modification n°4 a été approuvée par le Conseil municipal le 14 décembre 2015, la modification n°5 a été approuvée par le Conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 30 juin 2016, la modification n°6 a été approuvée par le Conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 19 juin 2017, la modification n°7 a été approuvée par le Conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 25 juin 2019. Enfin une modification n°8 a été approuvée par le Conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 13 décembre 2021.

Le PLU a également fait l'objet de deux mises à jour le 1er juillet 2015 et le 30 juin 2016 ainsi que de deux mises en compatibilité dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1 approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2020 et du projet de gare du grand paris express ligne 15 Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2020.

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.

Enfin en 2015, à l'occasion d'une mise en conformité du PLU avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte issue du « Grenelle de l'environnement », 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 étaient bien conforme aux orientations communales. L'analyse accomplie, jointe au présent dossier, a démontré que le PLU et ses modifications successives avaient permis de respecter les engagements que s'était fixés la Collectivité. A cet égard aucune révision du document d'urbanisme n'a été requise.

2- Cadre législatif.

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

En l'espèce, il n'est pas envisageable d'avoir recours aux dispositifs spécifiques permettant d'adapter un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à un projet particulier (exemple : PIL, PIIE, déclaration de projet...). La mise en œuvre d'une révision n'est pas nécessaire au regard des ajustements qu'il est proposé d'apporter au document d'urbanisme.

Dans la configuration présente, deux procédures sont susceptibles d'être mises en œuvre pour ajuster les règles du PLU une modification de droit commun ou une modification simplifiée.

Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code de l'urbanisme.

Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

3- Choix de la procédure et justification de la conformité des modifications aux orientations définies dans le PADD.

Approuvé en 2011 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison a posé les bases d'un développement maîtrisé de la commune. Pièce maîtresse du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), s'articule autour de cinq grands thèmes:

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

Ces principes fondamentaux restent d'actualité et guident tous projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme porté par le Territoire Paris Ouest la Défense.

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

1. 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.
2. De procéder à un changement de zonage afin d'engager la mutation d'un site situé aux abords de la gare du RER A.
3. 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

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

- Le plan de zonage.
- Le règlement et ses annexes.

La portée limitée des évolutions citées permet la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, celles-ci n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou encore d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent,

directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier soit de créer des Orientations

En outre, la modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

- de diminuer ces possibilités de construction,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'espèce, le changement de zonage envisagé consiste à classer les parcelles AD 66 67 68 462 456 457 et 463 actuellement situées en zone UB au sein de la zone limitrophe UG. Si les motifs urbains qui justifient cette évolution sont détaillés au chapitre III, il est nécessaire de préciser que cet ajustement n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

En effet, les parcelles objet de ce classement représentent 2,1% de la surface totale de la zone UG. De ce fait les possibilités de constructions seront nécessairement en deçà du seuil de 20% établis par le législateur.

Au regard des modifications envisagées et de leur impact une procédure de modification simplifiée est donc justifiée.

4- Déroulement de la procédure engagée.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale a été réalisée suite à la décision délibérée n°MRAe DKIF-2022-113 du 13 juillet 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas, qui a rendu un avis délibéré le 23 février 2022 sur le projet de modification simplifiée n°08 du PLU de Rueil-Malmaison. Compte

tenu des éléments de réponse apportés à la MRAe, les modifications au présent document figurent en vert dans le corps du texte.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale (Paris Ouest La Défense) qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Le projet est également notifié aux Maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public Paris Ouest La Défense compétent et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, en vertu de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le Président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire, en application de l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

III - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - 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.

- *Modification du plan de zonage et du règlement de la zone UG articles 2 et 10.*

En raison de sa situation géographique, de son poids démographique et de la qualité de ses infrastructures, la Ville dispose de nombreux atouts qui lui permettent de se placer comme un acteur économique important de la Métropole du Grand Paris (MGP).

En effet, Rueil-Malmaison se distingue notamment par la qualité de son maillage routier (A86, RD 913) ainsi que par son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) qui permettent de relier efficacement la Ville aux grands pôles urbains de la Région.

Ces nombreux atouts ont permis à la Ville de maintenir et renforcer l'attractivité de son territoire parvenant ainsi à attirer de nombreuses entreprises dont de grands groupes nationaux et internationaux.

La présente modification 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.

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 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'activité en logement.

Tout en tenant compte des nouveaux besoins de mixité des usages, le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à endiguer ce phénomène afin de maintenir l'harmonie existant entre logements commerces et activités. Il convient donc d'établir un cadre réglementaire permettant :

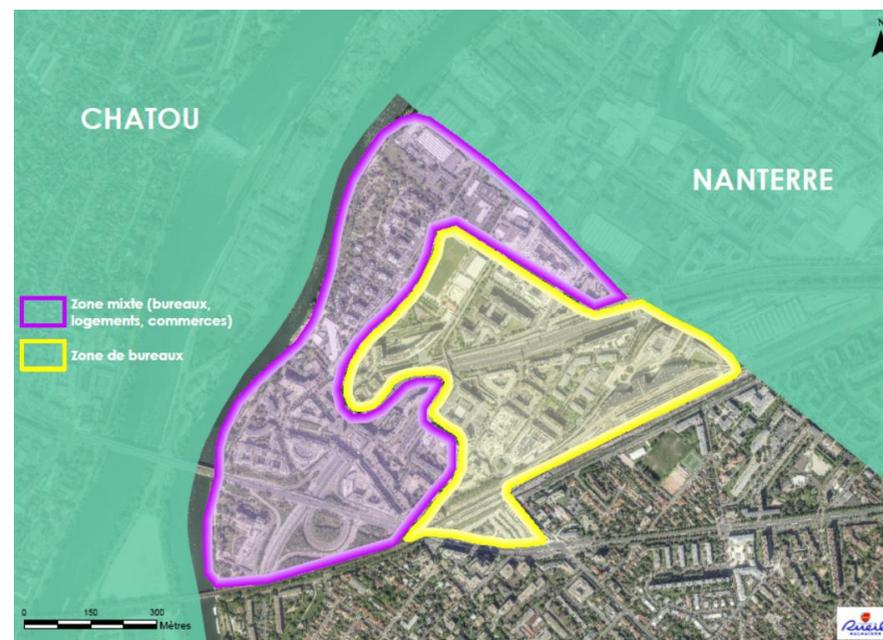
1. De préserver la visée économique du quartier.
2. L'adaptation des immeubles aux nouveaux modes de travail et besoin des salariés.

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.

La protection de cette mixité fonctionnelle et du parti pris urbain qui avait dicté le développement de ce quartier passe par une évolution du plan de zonage et du règlement.



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

La distinction entre ces deux sous-zones sera traduite à l'article 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Permettre l'adaptation des immeubles existants est également un enjeu important auquel doit participer le Plan Local d'Urbanisme. Si Rueil est perçue comme une ville sûre et agréable pour ses salariés et si les locaux professionnels sont identifiés comme étant d'un bon rapport qualité/prix, la conception des espaces de travail doit s'adapter aux exigences et nouveaux usages des salariés.

Ce constat rend la commercialisation des bureaux plus complexe depuis quelques années, d'autant que les actifs de bureaux peinent à se renouveler. En effet, à l'exception des constructions récentes, les biens mis sur le marché sont généralement des immeubles « de seconde main », conçus selon des principes et modes de travail révolus.

Désormais, les entreprises recherchent 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.

Dans cette optique il est proposé d'accorder une hauteur supplémentaire de 2 mètres afin de favoriser uniquement l'aménagement des toitures comme espace commun extérieur (ex : aménagement de pergola) mais également pour faciliter l'implantation des édicules techniques destinés à améliorer le confort, notamment thermique, des immeubles.

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.

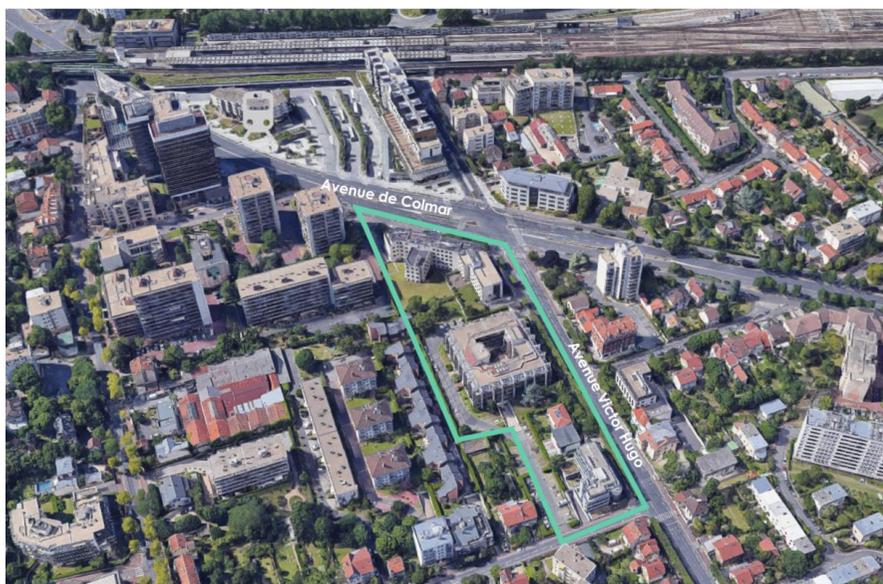
L'impact sur le paysage, en particulier, est nul dans la mesure où les équipements devront être intégrés au volume de la construction. Cet ajustement doit permettre une modernisation des immeubles les plus anciens.

2 - Permettre l'évolution d'un site tertiaire obsolète

➤ *Modification du plan de zonage.*

La stratégie mise en place par la Collectivité à l'occasion de l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en 2011 vise à favoriser la réalisation de programme sur les sites tertiaires devenus obsolètes. Cette démarche répond à l'impératif de sobriété foncière sur laquelle se fonde le développement urbain de Rueil-Malmaison.

Le site visé par la présente modification se compose de sept parcelles représentant un total d'environ 11 000m². Cet îlot se caractérise par l'hétérogénéité des bâtiments qu'il contient. En effet, trois immeubles de bureaux réalisés à la fin des années 1980 de hauteurs différentes ainsi que de deux pavillons sont actuellement implantés sur ce foncier.



Localisation du site concerné

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.

Face à ce constat, l'objectif est de permettre le renouvellement urbain de cet îlot et d'exploiter au mieux les atouts de ce site du notamment à sa proximité avec la gare du RER A et du mobipôle.

Cette démarche qui vise notamment à renforcer le tissu économique du territoire s'inscrit dans les orientations 2 et 3 du PADD et également celle du SDRIF. Ce choix est d'ailleurs conforme au rapport de présentation qui avait identifié ce périmètre comme secteur mutable.

Pour mener à bien ce projet, il est proposé de faire basculer 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.

En effet, cet îlot présente la particularité de se trouver au croisement de plusieurs échelles urbaines.

- Sur l'avenue de Colmar

Axe structurant de Rueil-Malmaison, l'Avenue de Colmar 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. A ce titre, la Ville souhaiterait désormais privilégier une implantation à l'alignement qui paraît plus adaptée au contexte et que ne permet pas la zone UB qui oblige un recul de 4 mètres.

La largeur de cet axe et l'absence de vis-à-vis, propices au développement d'un urbanisme vertical, explique aujourd'hui la présence de bâtiments de hauteurs variable allant de 15 mètres à 56 mètres.

La hauteur du bâti - Avenue de Colmar



Or le règlement de la zone UB limite la hauteur à 18 mètres. A cet égard, le règlement de la zone UG, qui permettra la réalisation de bâtiment dont la hauteur ne pourra en aucun cas excéder 25 mètres, jouerait un rôle de couture urbaine. La définition de ce gabarit fait notamment suite à la recommandation de la MRAE sur le sujet.

Ce changement de zonage revêt une importance sur le plan urbain dans la mesure où elle 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.

- 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.
L'hétérogénéité du tissu urbain requiert un règlement offrant un cadre assez souple pour s'adapter à cette variété de forme bâtie. 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.

Par ailleurs, et conformément aux recommandations de la MRAE une orientation d'aménagement et de programmation, composée d'un volet écrit et graphique, sera intégrée au PLU afin de mieux maîtriser la transition urbaine entre ces deux échelles urbaines. Cette OAP dont le volet écrit reprend les arguments développés précédemment est jointe au présent dossier.

Au regard de ces éléments, le passage en zone UG des parcelles AD 66, 67, 68, 462, 456, 457 et 463 semble justifié. En effet, le cadre réglementaire de la zone UG offre une possibilité d'adaptation plus importante en comparaison de la zone UB et permettra, conformément aux ambitions de la Ville, le renouvellement de ce site tertiaire dans le respect de l'identité urbaine du secteur.

3 - Favoriser le recours à l'auto-partage

➤ *Modification de l'article 12 zones UB, UC et UG.*

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 auto-partage."

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'auto-partage 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 auto partage, 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

règlementaire 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 son application 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.

4 - Mieux prendre en considération les enjeux liés à la pollution sonore, atmosphérique et au renforcement de la place du végétal

➤ *Modification de l'article 2 zones UG.*

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 entraîne, en cas de mutation, un

accroissement des espaces libres visant à renforcer la place du végétal.

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.

5 - Mieux prendre en considération le risque d'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.

➤ Modification de l'article 6 zones UG.

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 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.

6 - Renforcer le traitement paysager en cas de toiture terrasses non accessibles.

➤ *Modification de l'article 10 zones UG.*

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.

7 - Assurer une préservation de la pleine terre existante.

➤ *Modification de l'article 13 zones UG.*

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 pleines terres existantes.

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.

9 - Mise à jour des normes de stationnement vélos.

➤ *Modification de l'article 12 toutes zones*

Dans le cadre de son avis du 23 février 2023, la MRAE invite la ville à favoriser le recours aux vélos. A cet égard il est proposé de mettre en conformité le PLU avec le cadre légal en vigueur et notamment avec l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Dans un souci d'utilisation du PLU et afin de prendre en considération les évolutions réglementaire, il est proposé de simplifier la règle et de faire un revoir à la législation en vigueur.

10 - Ajustements divers

- Suppression de l'emplacement réservé n°22 Avenue de la République instauré pour élargissement de voirie : projet abandonné. Les modifications apportées au plan de zonage sont exposées ci-dessous.
- Suppression de l'emplacement réservé n°49 Rue Marie Levasseur instauré pour élargissement de voirie : projet abandonné. Les modifications apportées au plan de zonage sont exposées ci-dessous.
- Mise à jour du rapport de présentation par les indicateurs de suivi. Ces derniers ont été actualisés suite à la réalisation de l'évaluation environnementale.

V – AUTO - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application de la décision du Conseil d'État n°400420 en date du 19 juillet 2017, toute procédure de modification d'un PLU engagée depuis cette date entre dans le champ de l'évaluation Environnementale. Ainsi, la procédure menée par le Territoire Paris Ouest La Défense est soumise à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure au « cas par cas » décrite au R.122-18 du Code de l'Environnement.

Afin d'apprécier l'impact sur l'environnement de la modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme, il convient de préciser, que les ajustements apportés n'auront pas pour effet de bouleverser la morphologie ou la nature du tissu urbain et d'augmenter la densité de manière substantielle. Au contraire, les évolutions apportées aux secteurs concernés visent à d'assurer une insertion optimale des futurs projets dans leur environnement. . À ce titre, elles ne remettent pas en cause les principes d'aménagement définis par la Ville lors de la révision de 2011 et leur impact limité est sans incidence sur l'environnement.

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 2000,

Par ailleurs au regard de leur nature les modifications du PLU n'auront pas pour effet :

- D'entraîner des perturbations, des dégradations ou des destructions de la biodiversité existante,
- D'engendrer une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. En effet, l'ensemble des sites concernés sont déjà classés en zone urbaine.
- De porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager. De manière générale les prescriptions architecturales inscrites au PLU associées à la consultation de l'ABF garantissent la protection des environs des sites patrimoniaux.
- D'engendrer un risque sanitaire, ou générer une source de nuisances anormales (sonores, olfactives, lumineuses).
- De générer de risques sanitaires ou de nuisances particulières.

Concernant le risque d'inondation, les secteurs concernés par la présente procédure se trouve en zone C selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine. 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 pour conséquence d'augmenter le potentiel constructible

En effet, il convient de préciser que le règlement du PPRI limite sur le site tertiaire obsolète concerné par la présente procédure l'emprise au sol des constructions à 40%. Actuellement l'emprise bâtie sur ce foncier est de 38%.

Par ailleurs l'augmentation du plafond de hauteur n'a pas vocation, comme l'explique le paragraphe III-2 à être mise en œuvre sur côté pavillonnaire et cela dans un souci de transition urbaine.

Le nouveau cadre réglementaire (PLU et PPRI) n'entraînera donc pas susceptible d'augmenter substantiellement la densité.

Enfin, la réduction du nombre de places de stationnement contribuera à générer davantage d'espace vert de pleine ter

V - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME (REGLEMENT ET ZONAGE)

Modalités de lecture

À l'occasion de la modification simplifiée n°8 du Plan Local d'urbanisme, plusieurs éléments du document ont été supprimés, modifiés et ajoutés. Afin de visualiser les évolutions du document le code couleur suivant a été mis en place les dispositions qui apparaissent en bleu correspondent aux éléments qui ont été ajoutés ou corrigés.

Toutes zones		
	PLU en vigueur	PLU après modification
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes : [....] 1.4.2- normes minimales	1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes : [....] 1.4.2- normes minimales <i>Selon la législation en vigueur.</i>
	- Habitation* :	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² . Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
	- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
	- Autre destination :	en fonction des besoins estimés.

Zone UB : correspond à une zone mixte composées de bâtiment d'habitation et d'activités économiques.		
	PLU en vigueur	PLU après modification
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Aucune règle	Dans un rayon de 700m autour de la gare du RER à définis 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 auto-partage. <i>(Voir plan de zonage ci-dessous)</i>

Zone UC		
	PLU en vigueur	PLU après modification
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Aucune règle	Dans un rayon de 700m autour de la gare du RER à définis 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 auto-partage. <i>(Voir plan de zonage ci-dessous)</i>

Zone UG : correspond au pôle économique et résidentiel de Rueil-sur-Seine		
	PLU en vigueur	PLU après modification
Article 1 Occupations et utilisations du sol Interdites	<p>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 ».</p> <p>2. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.</p> <p>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</p>	<p><u>1- En Zones UGa et UGb</u></p> <p>1.1- 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".</p> <p>1.2- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.</p>

	<p>l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</p> <p>4. Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.</p>	<p>1.3- 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.</p> <p>1.4- Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.</p> <p><u>2 - En zone UGb</u></p> <p>2.1- Sont de plus interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à destination d'habitation. • tout changement de destination vers l'habitation des surfaces de plancher existantes
<p>Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<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>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> <p>— soit de la même superficie que l'espace modifiée,</p>

	<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 - 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. - 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>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 style="color: red;">— et soit d'un seul tenant.</p> <p>L'emprise de ces périmètres peut être modifiée 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 d'origine. - 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>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</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>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>10- En zone UGa, le long des voies identifiées au document graphique et dans la bande de 10 m inscrite au PLU comptée depuis ces voies, est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tout changement de destination vers l'habitation ou les services d'intérêt collectif accueillant du public sensible, des surfaces de plancher existantes situées à une hauteur inférieure à 10 m comptée depuis le sol existant. • toute construction à destination d'habitation ou de services d'intérêt collectif accueillant du public sensible.
<p>Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><i>Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</i></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), • <input type="checkbox"/> Les balcons ou saillies* 	<p><i>Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</i></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*

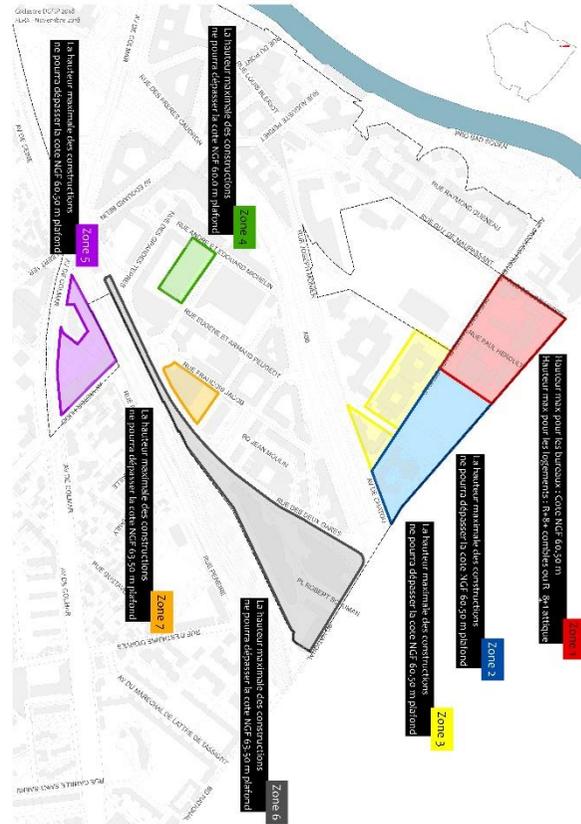
	<ul style="list-style-type: none"> • Les corniches*, • Les débords de toit. • Les sous-sols à usage de stationnement. <p>1- Dispositions générales Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Les corniches*, • Les débords de toit. • Les sous-sols à usage de stationnement. <p>1- Dispositions générales</p> <p>1.1- 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 <p>1.2- En zone UGa, le long des voies identifiées au document graphique, les constructions à destination de logements ou de services d'intérêt collectif accueillant du public sensible, devront être implantées avec un recul minimum de 10 m.</p>
<p>Article 10</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<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- Dispositions générales</p> <p>1.1- Plafond de hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 62,10m NGF* 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).

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.

2 - Dispositions particulières

Dans les secteurs délimités au document graphique ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

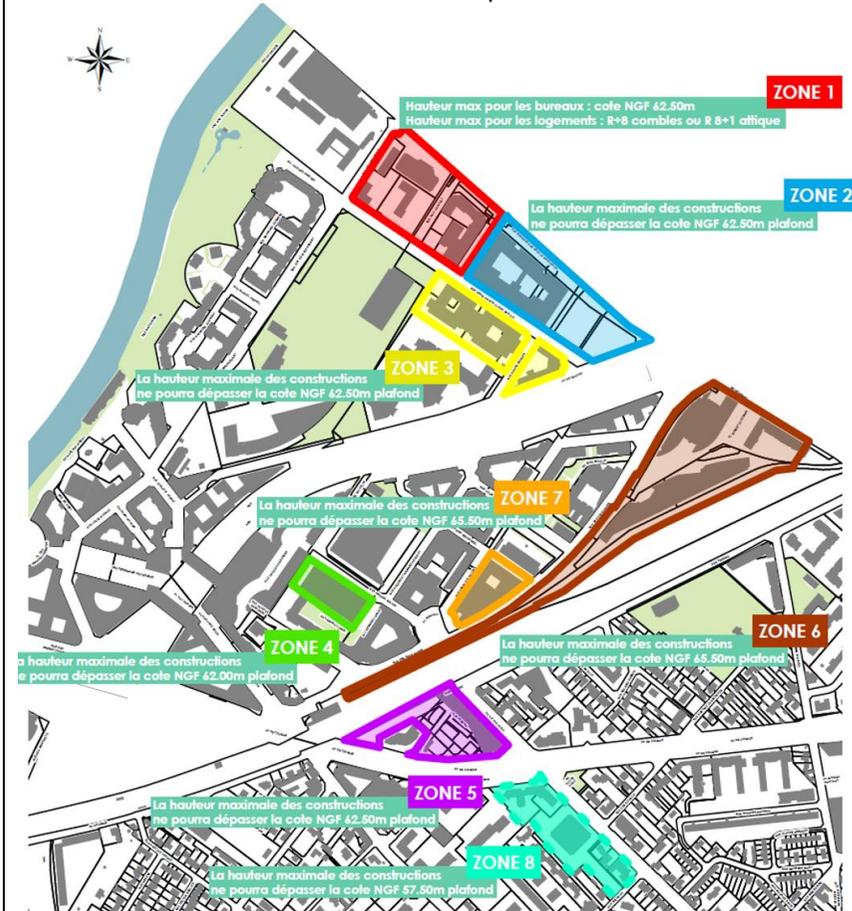


1.3 - A l'angle de deux voies de largeur différente :

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.

2 - Dispositions particulières

Dans les secteurs délimités au document graphique ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

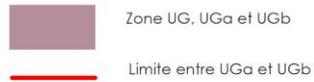


	<p>3- Dans toutes les zones</p> <p>3.1 - En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes, ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.</p> <p>3.2 - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations 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. 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>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 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. <i>Cette hauteur supplémentaire sera aussi applicable pour la mise en place de dispositifs bio-solaires</i> 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>Article 11</p> <p>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<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 <i>de manière semi intensive (avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 et 30 cm).</i>

<p>Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Aucune règle</p>	<p>Dans un rayon de 700 autour de la gare du RER à définis 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 auto-partage. <i>(Voir plan de zonage ci-dessous)</i></p>
<p>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>	<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>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>2.2- Les projets de rénovation devront à minima conserver les espaces de pleine terre existants.</p>

Modification simplifiée n°8

- Division de la zone UG en deux zones distinctes : UGa et UGb



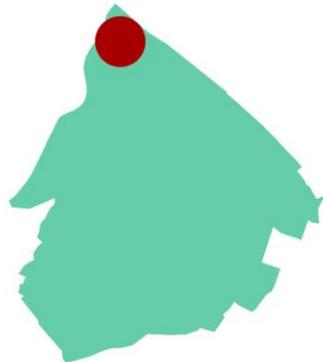
- Passage du zone UBa en une zone UGa



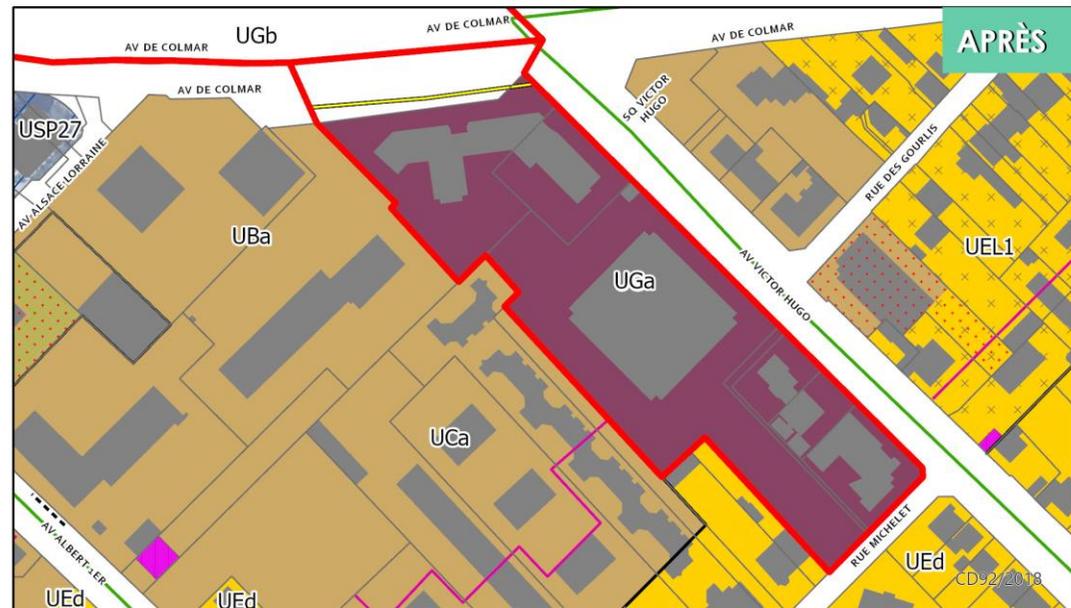
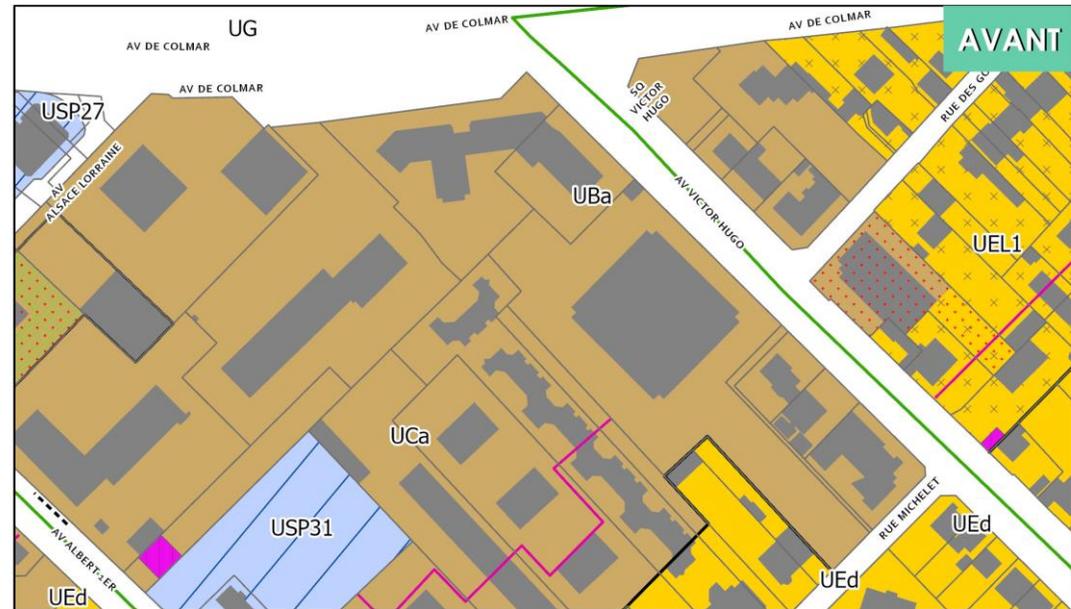
- Création d'une marge de recul obligatoire de 10m des constructions en limite des axes



- Suppression de la zone USP 31 (Projet réalisé) en deux zones UEd et UCa

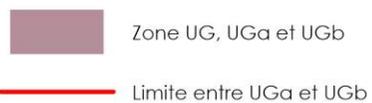


Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
Mars 2023



Modification simplifiée n°8

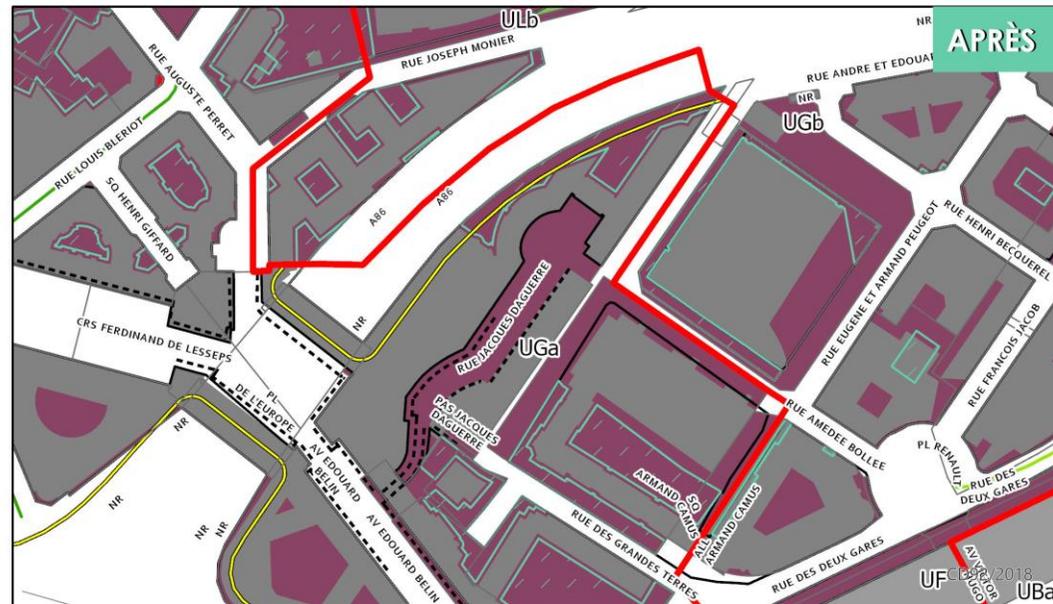
- Division de la zone UG en deux zones distinctes : UGa et UGb



- Création d'une marge de recul obligatoire de 10m des constructions en limite des axes

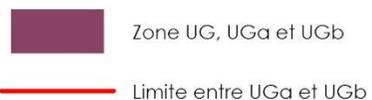


Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mars 2023



Modification simplifiée n°8

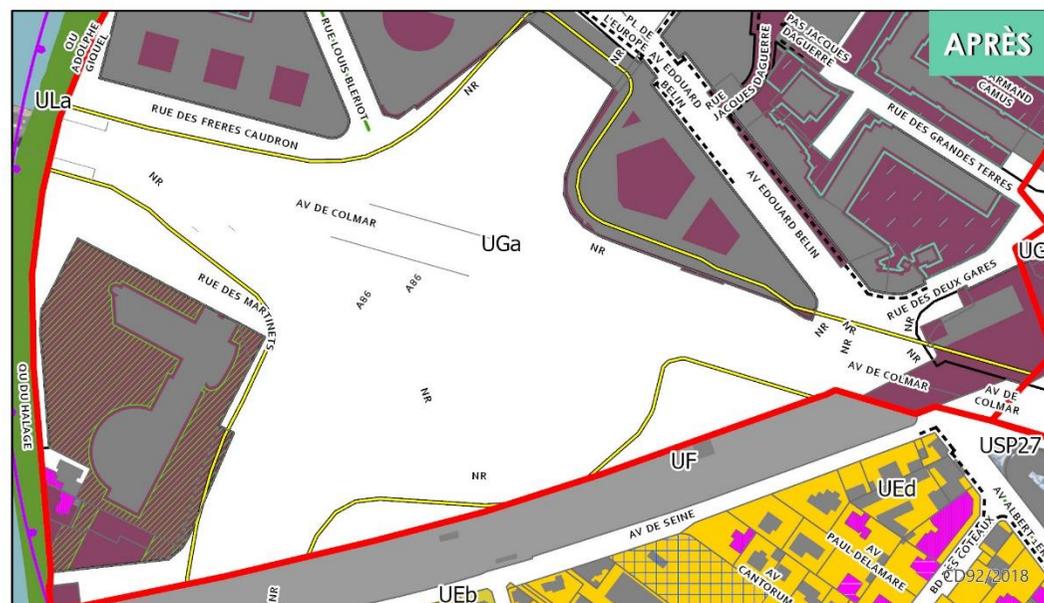
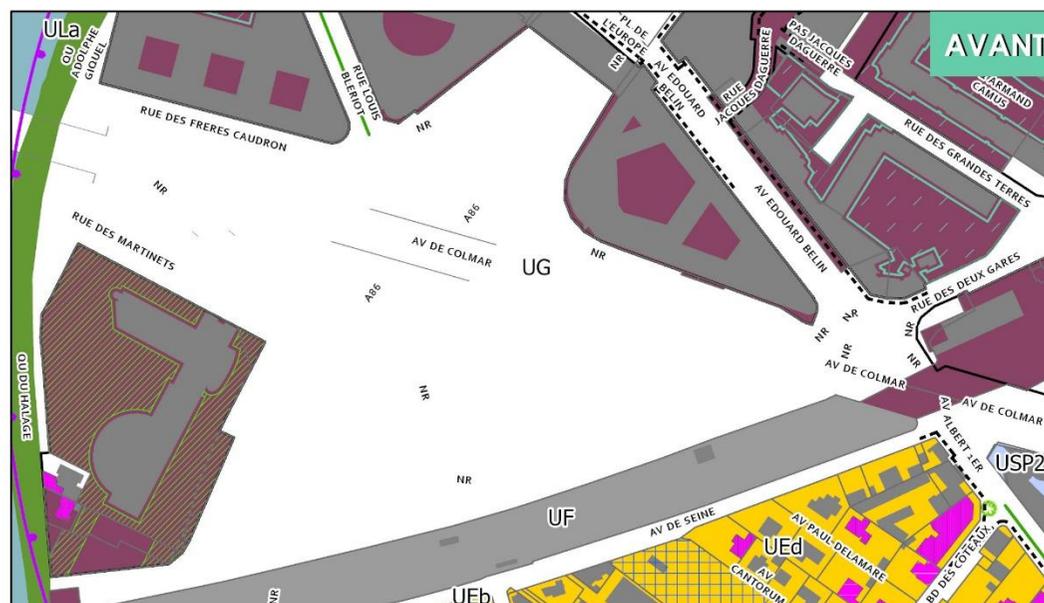
- Division de la zone UG en deux zones distinctes : UGa et UGb



- Création d'une marge de recul obligatoire de 10m des constructions en limite des axes

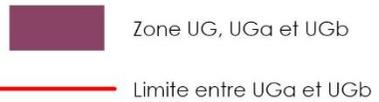


Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mars 2023

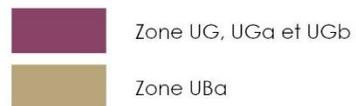


Modification simplifiée n°8

- Division de la zone UG en deux zones distinctes : UGa et UGb



- Passage du zone UBa en une zone UGa



- Création d'une marge de recul obligatoire de 10m des constructions en limite des axes



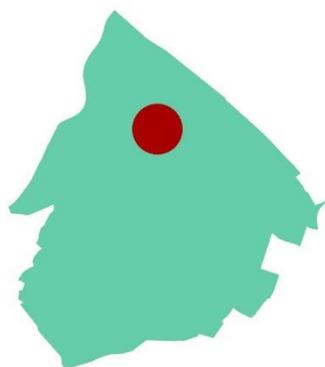
Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mars 2023



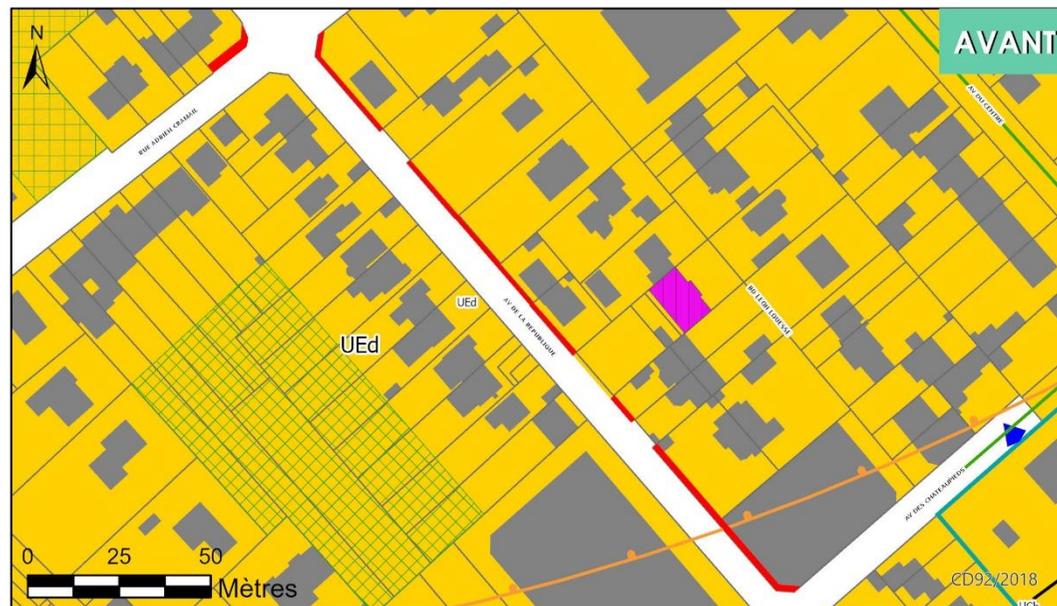
Modification simplifiée n°8

- Modification de l'emplacement réservé à la voirie n° 22

 Emplacement réservé à la voirie (ER)



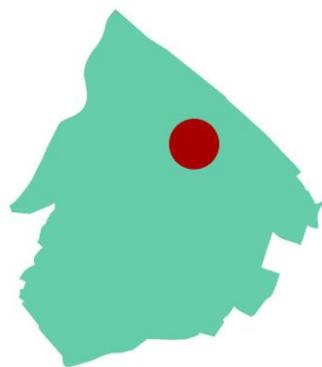
Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mars 2023



Modification simplifiée n°8

- Suppression de l'emplacement réservé à la voirie n° 49

 Emplacement réservé à la voirie (ER)



Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement
Mars 2023

