

DECLARATION DE PROJET – Secteur des Bulvis

PLU de la ville de Rueil-
Malmaison

**Aperçu des incidences
environnementales – Octobre
2024**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard

1. Contexte de la démarche de déclaration de projet	3
2. Présentation du projet envisagé	4
2.1 Rappel de l'aménagement existant	4
2.2 Aménagements proposés	6
2.3 Le contexte règlementaire du projet	6
3. Évolutions envisagées sur le document	8
4. Thématiques analysées pour l'évaluation environnementale	8
5. Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale	9
5.1 Fondement juridique et règlementaire de l'évaluation environnementale	9
5.2 Présentation de la méthode d'évaluation des impacts	10
6. Aperçu des incidences prévisibles de la déclaration de projet des Bulvis	11
6.1 Création d'une OAP sectorielle	11
6.2 Modifications concernant le règlement écrit	13
6.3 Modifications concernant le plan de zonage	27

7. Conclusion	29
---------------	----

1. CONTEXTE DE LA DEMARCHE DE DECLARATION DE PROJET

Sur la commune de Rueil-Malmaison, le bailleur Batigère porte un projet de renouvellement urbain sur la résidence Jules Verne. Ce projet, étudié en partenariat avec la Ville doit se déployer sur un terrain d'une surface de 1,9 ha au sud de la Commune, à proximité du cimetière des Bulvis. Il a pour but la déconstruction et la reconstruction des logements situés sur cette parcelle, et l'intégration d'espaces publics et paysagers.

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, prévoit une procédure d'évolution du PLU permettant la mise en compatibilité lorsqu'il s'agit d'un projet d'intérêt général. La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est encadrée principalement par les articles L. 300-6 et L. 153-54 du **Code de l'urbanisme**, qui précisent que lorsqu'un projet, de par son intérêt général, n'est pas compatible avec le PLU en vigueur, il est possible de procéder à une modification de ce document d'urbanisme pour le rendre conforme au projet, tout en respectant les principes de développement durable. Cette procédure de mise en compatibilité nécessite une **évaluation environnementale**, dès lors que le projet est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement, en particulier s'il touche à des zones sensibles ou protégées, ou s'il modifie de manière significative l'occupation du sol.

Le présent rapport consiste en un aperçu des incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison avec ce projet. Le PLU est un document de planification et d'urbanisme établi pour la commune de Rueil-Malmaison. Il traduit le projet de territoire de renouvellement urbain du secteur des Bulvis à travers des orientations spatiales qui encadrent les projets d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU est opposable à toutes les demandes d'occupation du sol telles que les permis de construire, les déclarations préalables de travaux, les certificats d'urbanisme.

Le dossier de concertation préalable comprend notamment :

- Une notice explicative du dossier de mise en compatibilité du PLU en lien avec la déclaration de projet ;
- Un exposé des modifications esquissées des documents réglementaires ;
- Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;

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

2. PRESENTATION DU PROJET ENVISAGÉ

2.1 RAPPEL DE L'AMÉNAGEMENT EXISTANT

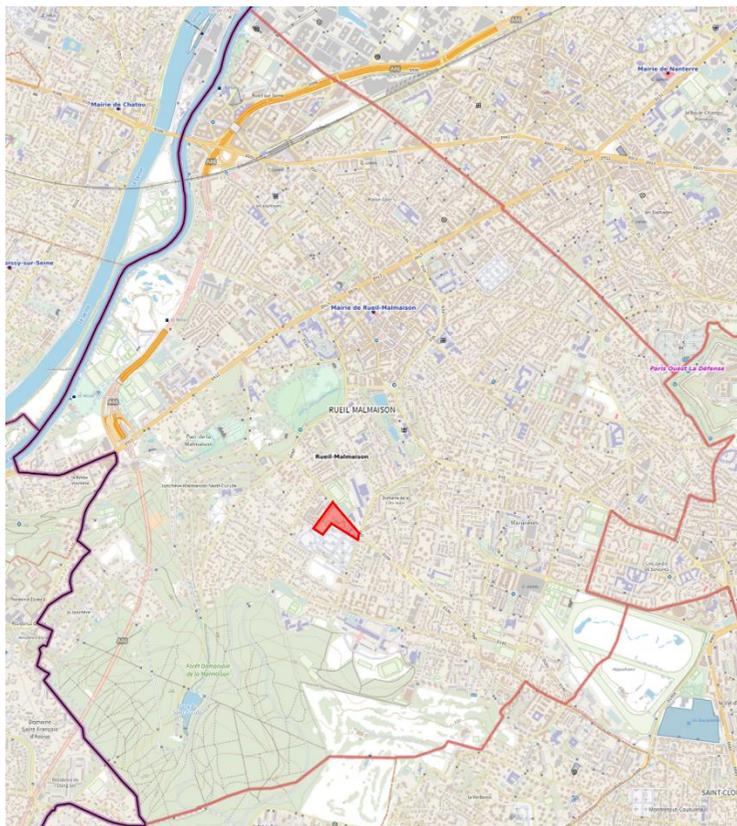


Figure 1 : Localisation du périmètre de projet dans la commune de Rueil-Malmaison

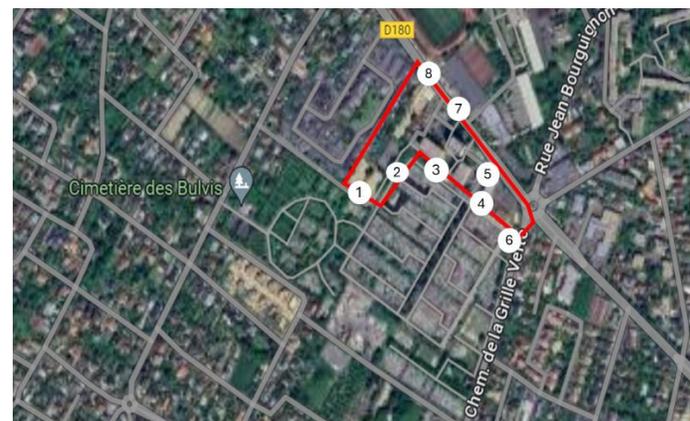


Figure 2 : Localisation du secteur des Bulvis - Source : Google maps

L'îlot concerné par le projet est composé de trois immeubles d'habitats collectifs vétustes allant de R+9 à R+14, une caserne de pompiers ainsi qu'un terrain de basket, un terrain de pétanque, ainsi qu'un pavillon et un espace de stockage réservé aux services de la ville. Le site est entouré par un centre d'information et un collège au nord, un cimetière au sud et des habitations pavillonnaires ne dépassant pas R+1 à l'est et à l'ouest.

L'îlot est caractérisé par l'hétérogénéité d'état du bâti. La vétusté de certains bâtiments est à souligner. De plus, il présente la particularité de se trouver au croisement de plusieurs échelles urbaines et différentes typologies de bâti.



Figure 3 : Prises de vues du site des Bulvis - Source : Vizea 2024

Pour l'ensemble de ces motifs, le bailleur batigère à souhaiter entreprendre un projet de renouvellement de son patrimoine avec, pour ambition sur le plan urbain, de mieux intégrer mes futures constructions dans son environnement immédiat. Aussi, il est nécessaire d'apporter des modifications architecturales et paysagères en raison l'objectif de projet, qui prévoit notamment de modifier à la fois l'emprise constructible, son implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives ainsi que ses hauteurs de bâti passant de R+3 à R+6 maximum.

2.2 AMENAGEMENTS PROPOSÉS

Cette opération de renouvellement urbain se situe sur une emprise de 1,9 hectare. Le projet occupe deux terrains appartenant à la ville dits « Jardinerie » et « Caserne ». L'ensemble des logements sociaux sera déconstruit puis reconstruit sur site. L'emprise du projet se compose de :

- La résidence des Bulvis située aux numéros 72 à 78 de la Route de l'Empereur (202 logements sociaux (PLUS)) ;
- Une voie publique d'accès au cimetière (stationnements) ;
- Un espace d'évolution sportive le long de la route de l'Empereur ;
- Un terrain utilisé par les services techniques de la ville et des installations sportives municipales (boulistes, basketball) ;
- Un pavillon utilisé par les services de la ville
- Une caserne de sapeur-pompier de la ville de Paris ;
- Des chemins piétons qui permettent de relier la route de l'Empereur et la rue d'Anjou.

Au total ce sont 18 625 m² qui doivent être repensés.



Figure 4. Site existant

Le projet envisage :

- La reconstitution des 202 logements sociaux existants ;
- La création d'environ 150 logements libres ;

L'emprise au sol nécessaire pour la concrétisation de ce programme ambitieux avoisine 40%.

2.3 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PROJET

Au sein du PLU actuel, le périmètre de projet est actuellement localisé sur deux zonages différents :

- UCb sur la partie nord du secteur de projet ;

- UEc sur la partie sud du secteur de projet ;

Les zones UC correspondent à des zones d'habitat collectif, semi-dense. La zone UCb correspond à un secteur d'altitude moins élevée que les zones UCa.

Les zones UE correspondent à des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au Sud-Ouest de la ville. Elles se caractérisent par une forte présence végétale.

Les règles en vigueur dans le secteur UCb autorisent :

- Un recul de 4 mètres minimum ;
- Un retrait de 6 mètres minimum entre les constructions ($H=L$) ;
- Une hauteur maximale de 12 mètres ;
- 40% d'espaces libres et 20% de pleine terre ;
- Un retrait de 6 mètres dans la bande de 29 mètres puis en retrait de 8 mètres minimum ;
- Une emprise au sol de 40% maximum.

La réglementation actuelle n'est pas compatible avec le projet envisagé. Des évolutions sont à prévoir sur le plan de zonage et le règlement écrit, afin de rendre possible la réalisation du projet.

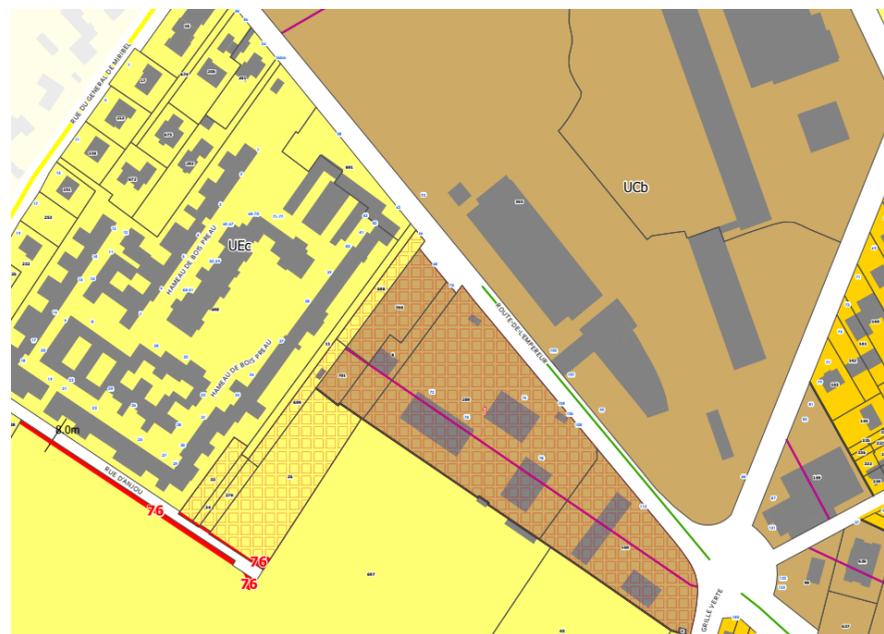


Figure 5. Plan de zonage de la zone du projet dans le PLU actuel

Les besoins du projet impliquent des changements concernant plusieurs items de la zone UC et notamment :

- Le recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Une modification de la distance minimale entre les constructions de $H=L$ actuellement, vers $H = L/2$;
- Une hauteur maximale permettant d'accueillir des bâtiments à R+6 maximum (contre R+14 actuellement). Un épannelage des hauteurs est prévu dans un souci de couture urbaine et de respect des tissus pavillonnaires alentours ;
- Un recul par rapport aux limites séparatives ;
- La modification des normes de stationnement pour les logements.

Toutes ces modifications justifient la création d'un sous-secteur spécifique au secteur des Bulvis, s'accompagnant de modifications supplémentaires concernant les règles graphiques du plan de zonage.

D'autre part, la création d'une OAP sectorielle permettra de compléter le règlement du Plan Local d'urbanisme en proposant des principes d'aménagement assurant notamment :

- Une intégration qualitative du projet dans son environnement ;
- Un traitement des espaces libres et verts qualitatif ;
- Une qualité environnementale des constructions dans le respect de la charte de construction neuve de la ville de Rueil Malmaison.

3. ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUR LE DOCUMENT

La déclaration de projet ciblera donc plusieurs pièces du PLU :

- La création de l'OAP « **secteur des Bulvis** » ;
- La modification du plan de zonage pour créer un sous-secteur UCd ;
- La modification du règlement écrit en regard de l'ajout de la zone UCd.

La présente mise en compatibilité a pour but de :

- Permettre le réaménagement global du site en augmentant ses aménités, son insertion architecturale, paysagère et urbaine (nouveaux espaces verts, meilleure accessibilité PMR...) ;
- Restituer un cadre de vie et un habitat qualitatif aux habitants (espaces publics, logements ...) ;

Il s'agit principalement de mettre en conformité le PLU par :

- La création d'un secteur UCd sur tout le périmètre de projet ;
- La suppression de la bande de transition de hauteurs avec la zone UE dont l'application sur la frange avec le Cimetière est dépourvue d'intérêt ;
- La mise à jour du plan de zonage qui intégrera la disparition du secteur d'attente devenu obsolète (instauré en juin 2017) ;
- La modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°76, situé rue d'Anjou ;
- La création d'une marge de recul obligatoire de 10 mètres pour les constructions vis-à-vis du Hameau du Bois Préau ;
- La création d'une marge de recul obligatoire de 1,90 mètres pour les constructions vis-à-vis de la Rue d'Anjou.

4. THÉMATIQUES ANALYSÉES POUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale effectuée sur la déclaration de projet des Bulvis valant mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison porte sur les périmètres de projet, et sur les thèmes suivants :

- Occupation du sol
 - Consommation d'espaces : limiter la consommation des espaces naturels et l'étalement urbain
 - Qualité des sols : prendre en compte et préserver la qualité des sols et des sous-sols
- Milieux naturels et biodiversité
 - Habitats naturels : préserver la diversité des espèces et des habitats naturels
 - Continuités écologiques : préserver les trames vertes et bleues

- Zones humides : préserver les zones humides et les écosystèmes aquatiques
- Ressource en eau, cycle de l'eau
 - Gestion des eaux pluviales : améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales
 - Qualité des eaux : assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines
 - Ressource en eau potable : garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource
- Patrimoine et paysage
 - Paysage : protéger, mettre en valeur et restaurer le patrimoine paysager
 - Patrimoine : préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti
- Nuisances et pollutions
 - Nuisances sonores : prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores, et préserver des zones de calme
 - Pollution de l'air : prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques
- Risques
 - Risques naturels : assurer la prévention des risques naturels
 - Risques technologiques : assurer la prévention des risques technologiques et industriels
- Changement climatique
 - Résilience : adaptation de la ville aux effets du changement climatique
 - Energie : sobriété, efficacité énergétique et production d'énergies renouvelables
 - Gaz à effet de serre (GES) : lutter contre les émissions de GES et les îlots de chaleurs urbains (ICU)
- Santé (aspects traités dans les autres thématiques) :
 - Cadre de vie et bien-être : accès à des espaces qualitatifs (parc et espaces verts ;

- Vulnérabilité des populations : (pollution de l'air, nuisances sonores etc...)

- Ressources et consommation
 - Ressources : utilisation de ressources (hors énergie)
 - Economie circulaire
- Déchets
 - Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage

5. MÉTHODE UTILISÉE AU COURS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1 FONDEMENT JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article 40 de la loi ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique) n°2020-1525, en date de décembre 2020, un PLU doit désormais comporter une évaluation environnementale. Cet article vient compléter la directive européenne 2001/42/CE de juin 2001 qui liste les plans et programmes soumis à une évaluation environnementale, tels que les SCoT et les Schémas Régionaux. Le [décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021](#), a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale à de nombreux cas de modification et de mise en compatibilité (MEC), des PLU, parachevant ainsi la transposition dans le code de l'urbanisme de la directive 2001/42 du 27 juin 2001.

La directive européenne précise également que dans le cas d'une modification d'un tel plan, l'obligation de faire une nouvelle évaluation environnementale est conditionnée aux changements induits par la modification et à leurs effets potentiels sur l'environnement. En l'occurrence, les modifications qui s'inscrivent dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU sont de nature à pouvoir modifier les restrictions de construction et sont donc susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. Dans la préoccupation de développer un programme immobilier vertueux sur le plan environnemental, le bailleur et la Ville ont pris les décisions de soumettre d'ores et déjà ce projet à une analyse de la MRAE.

Cela justifie donc la réalisation d'une évaluation des incidences environnementales de cette Mise en Compatibilité du PLU.

5.2 PRÉSENTATION DE LA METHODE D'EVALUATION DES IMPACTS

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la déclaration de projet (DP) du secteur des Bulvis du PLU de Rueil-Malmaison va impacter les différents thèmes ou compartiments environnementaux. Une analyse transversale des différents éléments de la déclaration de projet assure la prise en compte de potentiels effets cumulés. L'analyse des incidences illustre les différents impacts induits par chaque modification du règlement. Les incidences sont ainsi distinguées selon quatre niveaux d'impact :

 Positives : la disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement

 Neutres : la disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement

 Mitigées : la disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement

 Négatives : la disposition à des effets notables défavorables sur l'environnement

Le tableau qui suit est découpé en plusieurs sections, une par zone ou pièce du PLU concernée. A gauche sont présentés l'article et la modification concernés. Pour rappel, les justifications de ces modifications sont explicitées dans la notice à part de ce document. La partie de droite présente le degré d'incidence environnementale selon l'un des quatre niveaux présentés précédemment. Ne sont justifiées que les incidences classées négatives ou mitigées. Chaque incidence négative ou mitigée renvoie à une justification numérotée, au bas du tableau concerné. A noter que certains tableaux peuvent s'étendre sur plusieurs pages.

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

6. APERÇU DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA DÉCLARATION DE PROJET DES BULVIS

6.1 CRÉATION D'UNE OAP SECTORIELLE

Zone ou pièces du PLU concernées : OAP « secteur des Bulvis »			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Chapitre concerné	Règle en vigueur	Proposition de modification										
Mobilité et stationnement	Aucune règle	Aménager une continuité piétonne végétalisée entre la Rue d'Anjou et la Route de l'Empereur										
Mobilité et stationnement	Aucune règle	Limiter la place de la voiture au sein du secteur des Bulvis										
Qualité architecturale et urbaine	Aucune règle	Assurer la bonne intégration du projet dans son environnement										
Qualité environnementale et traitement des espaces libres	Aucune règle	Traitement des espaces libres								1.		

Zone ou pièces du PLU concernées : OAP « secteur des Bulvis »			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Chapitre concerné	Règle en vigueur	Proposition de modification										
Qualité environnementale et traitement des espaces libres	Aucune règle	Qualité environnementale des constructions										

1. Cet axe de l'OAP exerce un impact mitigé sur la santé. En effet, le traitement végétal et le maillage végétalisé à l'échelle du site favorisent une réduction des nuisances telles que la pollution de l'air et le bruit, tout en améliorant la qualité de vie et la santé mentale des individus. En revanche, la présence de plantes aux abords des habitations ne garantit pas l'absence d'impacts négatifs, notamment en ce qui concerne l'intégration d'essences allergènes susceptibles de provoquer des crises d'allergie chez les riverains. Une vigilance devra donc être apportée sur cet item. Le choix des essences se fera en concertation avec la population. Il est également à noter que les espaces publics seront retravaillés pour améliorer la circulation des PMR et l'accessibilité globale du site, ce qui représente un impact positif pour la santé et plus largement pour l'inclusion. Cela s'inscrit plus globalement dans la mise en conformité et l'application des nouvelles normes d'accessibilité (source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/laccessibilite-du-logement>).
De manière générale, les prescriptions de l'OAP sectorielle auront une incidence positive dans plusieurs domaines, en veillant à intégrer le projet dans son environnement et en mettant les piétons et les mobilités douces au cœur des aménagements.

6.2 MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
2	<p>Zone UC : 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>Zone UE : Même chose que pour la zone UC</p>	<p>8- À l'exception du secteur UCd, 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>										

2. La modification vise à assouplir la réglementation concernant la proportion de logements sociaux dans la zone UCd. En effet, cette zone accueillera un projet de renouvellement urbain, intégrant une part importante de logements sociaux et favorisant ainsi la mixité sociale. Un grand nombre de personnes vulnérables souffrent de revenus insuffisants pour accéder à des logements de qualité. Cela les expose à divers risques, tels que la précarité énergétique, des problèmes de santé variés et une sensibilité accrue aux canicules et aux fortes chaleurs. L'intégration d'une population mixte aura des effets positifs sur l'adaptation au changement climatique, notamment grâce à des logements conformes aux normes énergétiques et sanitaires, ainsi qu'une isolation adéquate pour les personnes en situation de vulnérabilité. De plus, l'inclusion de populations en difficulté au sein d'un projet de qualité contribuera à améliorer la qualité de vie, à réduire les troubles mentaux et les inégalités sociales, et à faciliter l'accès aux soins de santé ainsi qu'aux infrastructures sportives pour les futurs usagers. Cela engendrera donc un impact positif global sur la santé.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
6	<p>Zone UC : Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa <p>Zone UE Les constructions doivent être implantées à 6m minimum de l'alignement * des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.</p>	<p>Dans le secteur UCd, les constructions doivent s'implanter, soit en tout ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures, soit en tout ou partie avec un recul minimum de 1,90 mètre des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.</p> <p>Dans tous les autres secteurs, sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa 										

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
7	<p>Zone UC : Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa <p>Zone UE Les constructions doivent être implantées à 6m minimum de l'alignement * des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.</p>	<p><u>3- En zone UCd</u></p> <p>Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit en tout ou partie sur limite séparative ; Soit en tout ou partie avec un retrait minimum de 1,90 mètres. <p>Dans tous les autres secteurs, sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa 										

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
8	<p>Aucune règle en zone UC</p> <p>Zone UE 1- Disposition générale La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m</p>	<p>3- Dans la zone UCd La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à 11 mètres.</p>										

3. Article 6 : Cet ajustement du règlement permet de conserver un espacement suffisant des constructions par rapport aux voies de circulation et donc aux potentielles nuisances sonores et à la pollution de l'air. Les bâtiments agissent comme une barrière entre les voies de circulation et des espaces publics plus sereins, créant ainsi des zones de calme pour les usagers et les résidents. En outre, cette disposition aura un effet positif sur l'occupation du sol, car elle contribue à diminuer la fragmentation des espaces disponibles, ou à optimiser ces espaces pour créer des zones vertes par exemple. Enfin, l'ajustement de la règle devrait permettre de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en favorisant une meilleure circulation de l'air.

Article 7 (voir tableau suivant) : Cette modification du règlement vise à simplifier l'implantation des futures constructions, permettant ainsi qu'elles soient situées à une distance de 1,90 mètre ou sur les limites séparatives des terrains voisins, en cas de besoin. Des impacts positifs sont à prévoir en matière d'occupation du sol, car l'ensemble de l'espace pourra être optimisé pour permettre une construction plus dense. Cependant, des impacts négatifs auraient pu survenir au niveau des bâtiments qui auraient été implantés sur les limites séparatives du cimetière, en l'absence d'écrans végétalisés. Ces constructions auraient pu générer des gênes visuelles pour les usagers du cimetière. Ces éléments sont d'autant plus importants en raison d'une autre modification concernant la suppression de la bande de transition de hauteur. Ainsi un principe de recul avec le cimetière a été imposé dans l'OAP. Des incidences mitigées sont à anticiper concernant les parcelles avoisinantes et le bruit qui pourrait être généré par la proximité des bâtiments et les usages associés. En revanche, des impacts positifs sont attendus pour les usagers et les habitants de la future zone UCd, qui bénéficieront de zones végétalisées supplémentaires, permettant ainsi la création d'espaces de respiration et de zones de calme.

Article 8 (voir tableau suivant) : La même observation peut être faite concernant l'article 8, cette fois sur les questions d'espacement entre bâtiments, en particulier sur les questions de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
9	<p>Zone UC 1 - Dispositions générales Y compris les bâtiments annexes*, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb 60% de la superficie du terrain en zone UCc. <p>Zone UE Y compris les bâtiments annexes* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m ou plus, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone UEa : 15 % de la superficie du terrain Zone UEb : 20% de la superficie du terrain Zone UEc : 25% de la superficie du terrain et l'emprise au sol maximum par bâtiment est limitée à 225 m² 	<p>1 - Dispositions générales Y compris les bâtiments annexes*, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb, 55% de la superficie du terrain en zone UCd, 60% de la superficie du terrain en zone UCc. 	2.	2.	2.							

4. Le passage de la zone UE (qui représente moins d'un tiers de la zone totale de projet) à la zone UCd doit permettre une meilleure répartition des constructions sur le site. Si cette évolution est de nature à entraîner une augmentation de l'emprise au sol, elle pourrait avoir une répercussion sur l'occupation du sol, l'artificialisation, la biodiversité, le cycle de l'eau, et éventuellement le paysage. Plus globalement, cette modification permettrait une augmentation de la l'intensité urbaine, avec une hausse potentielle des désagréments qui y sont liés. Néanmoins, la conception du projet a été faite de façon à limiter ces nuisances. Des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) seront également proposées en complément de cette évaluation des incidences.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
10	<p>Zone UC <u>Modalité de calcul de la hauteur des constructions :</u> En zone UCa et UCb le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé • Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone <p>En zone UCc, le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce au plafond de hauteur fixé dans la zone</p> <p>Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15m au faitage et à l'acrotère en zone UCa, • 12m au faitage et à l'acrotère en zone UCb. <p>Zone UE <u>1- Dispositions générales</u> 1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8m à l'égout du toit • 9m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse • 8m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart • 10m au faitage*. <p>Au-delà bande de 29 mètres tel que définie à l'article 7</p>	<p><u>Modalité de calcul de la hauteur des constructions :</u> En zone UCa et UCb le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé • Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone <p>En zone UCc et UCd, le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce au plafond de hauteur fixé dans la zone</p> <p>3 - En zone UCd La hauteur ne pourra dépasser 21 mètres à l'acrotère* ou 23 mètres au faitage*.</p>			3.	4.						

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
	<ul style="list-style-type: none"> 6m à l'égout du toit 7m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse 6m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart 8m au faîtage*. 1.2- En cas d'extension telle que définie à l'article UE abc 7.2.3.2 la hauteur ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> 8m au faîtage* 7m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse 6m à l'égout du toit. 											

5. Cette règle permet, pour la zone UCd, d'ajuster les hauteurs autorisées afin de les rendre compatibles au nouveau projet. Cela entraînera des répercussions positives sur la consommation et l'utilisation de l'espace au sol. En autorisant des hauteurs plus importantes, il sera possible d'optimiser les surfaces habitables sur une emprise au sol réduite. Toutefois, il pourrait s'avérer plus compliqué de garantir une insertion urbaine et paysagère harmonieuse des nouveaux sites construits par rapport à l'environnement existant, notamment en ce qui concerne les zones environnantes. En l'absence de mesures spécifiques, un risque persiste concernant des constructions qui vont créer des ruptures visuelles et nuire à l'harmonie des quartiers. Ce risque est cependant limité par le peu de vis-à-vis immédiat (cimetière des bulvis et groupe scolaire Jules Verne). Par ailleurs, le PLU intègre un certains de garde-fou qui permettront une intégration réussie des constructions dans leur environnement. En effet, si le plafond de hauteur est modifié, les constructions seront moins hautes que les bâtiments existants (R+14) qui dénotent dans le paysage urbain. Par ailleurs, par l'intermédiaire de l'OAP un épannelage est imposé afin d'harmoniser la hauteur des nouveaux bâtiments entre eux ainsi qu'avec les bâtiments environnants et notamment la résidence du Hameau de Bois-Préau.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
11	<p>3- Toitures 3.2- En zones UCc Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures terrasses si elles sont justifiées par le parti architectural. • Les toitures terrasses accessibles. • Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées. <p>En zone UE Sont autorisés :</p> <p>a) Les toitures à pentes. Dans cette hypothèse la pente être au minimum de 15 °.</p> <p>b) Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées</p> <p>c) Les toitures végétalisées à pentes sous réserve d'être réalisé sur les bâtiments principaux et à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel <i>urbain</i>) » joint en fin de règlement. d) Les toitures terrasses accessibles, dans la</p>	<p>3- Toitures 3.3- En zone UCd Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures à pentes ; • Les toitures-terrasses, si elles sont justifiées par le parti architectural ; • Les toitures-terrasses accessibles ; • Les toitures-terrasses non accessibles, si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable et/ou végétalisées. 				5.						

6. La modification concerne le chapitre relatif aux toitures, en particulier sur le type de toitures acceptées. La zone UCd pourra accueillir des toitures terrasses accessibles ainsi que non accessibles et des toitures à pentes. Celles qui ne seront pas accessibles devront accueillir des installations de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation. Cette mesure aura des impacts positifs sur l'occupation des sols, car elle permettra d'utiliser en priorité des surfaces imperméabilisées (des toitures) pour la production d'énergie solaire plutôt que des espaces non artificialisés. Les toitures végétalisées, participeront à améliorer

l'isolation thermique des bâtiments et contribueront à une meilleure gestion des eaux pluviales ainsi que la création d'un habitat favorable à la petite faune. Cette mesure pourrait également réduire la formation d'îlots de chaleur urbains, les émissions de gaz à effet de serre et favoriser la purification de l'air urbain, en fonction des espèces végétales choisies. Enfin, il convient de souligner le fait que les toitures terrasses non accessibles auront nécessairement une fonctionnalité. Ces espaces ne pourront pas simplement être dédiés à l'accueil des édicules techniques. Ainsi, les toitures joueront leur rôle de cinquième façade du bâtiment.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
12	<p><u>En zone UC et UE</u> <u>1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination :</u></p> <p>Normes minimales de stationnement des constructions à destination des habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². • 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m² et inférieure à 30m² • 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². • 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m² et inférieure à 200m². • 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m². 	<p><u>1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination</u> :</p> <p><u>Normes minimales de stationnement des constructions à destination d'habitation* dans le secteur UCd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m². • 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m² et inférieure à 65m². • 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m². 										

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
12	<p><u>1.3.2- Dispositions particulières</u> a) <u>Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</u></p> <p>Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>	<p><u>1.3.2- Dispositions particulières</u> a) <u>Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</u></p> <p>Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Dans le secteur UCd, il est attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.</p>										

7. Cette modification entraîne une réduction du nombre de places de stationnement exigées par logement. Son impact positif réside dans la diminution de l'espace dédié au stationnement. Cet ajustement constitue un levier afin de faire évoluer les pratiques des futurs résidents de cette copropriété. En effet, l'usage des véhicules pourrait potentiellement entraîner une diminution des déplacements automobiles au profit d'autres modes de transport moins émetteurs de gaz à effet de serre (modes alternatifs et doux). Un report modal vers le vélo ou la marche aurait en outre un impact bénéfique sur la santé des futurs habitants.

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
13	<p>1- Dispositions générales</p> <p>1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre*</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb 20% au moins de la superficie du terrain en UCc <p>1.3- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espaces vert de pleine terre* :</p> <ul style="list-style-type: none"> 20% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb 15% au moins de la superficie du terrain en UCc. <p>En zone UE</p> <p>1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert* de pleine terre*</p> <ul style="list-style-type: none"> En zone UEa 55% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 60% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m². 50% au moins de la superficie du terrain en zone UEb. La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m². <p>En zone UEc 50% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m²</p>	<p>1- Dispositions générales</p> <p>1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre*</p> <ul style="list-style-type: none"> 45% au moins de la superficie du terrain en UCd 40% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb 20% au moins de la superficie du terrain en UCc <p>1.3- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espaces vert de pleine terre* :</p> <ul style="list-style-type: none"> 35% au moins de la superficie du terrain en UCd 20% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb 15% au moins de la superficie du terrain en UCc. 										

8. L'ajustement lié à la création de la sous zone UCd permet de rehausser les surfaces d'espaces libres, et par la même de pleine terre et plus largement d'espaces verts. Cela donnera donc une plus grande place à la biodiversité, et aura une incidence positive sur l'occupation du sol et la gestion de la ressource en eau. Par extension, cette règle ambitieuse a une incidence positive sur le changement climatique, les arbres permettant à la fois d'atténuer le changement climatique, grâce à leur pouvoir de captage du carbone, et de s'y adapter, en rafraichissant la ville

Zone ou pièces du PLU concernées : Zone UC			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
15	Aucune règle en zone UC Aucune règle en zone UE	<p><u>1- Dispositions générales</u></p> <p>1.1- Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires favoriseront l'usage des énergies renouvelables.</p> <p>2.1- L'architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...</p> <p><u>2- Dispositions applicables dans le secteur UCd.</u></p> <p>2.1- Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, bio-sourcés, issus du réemploi ou du recyclage ...) • Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelables (chaudière bois, énergie solaire, géothermie, pompes à chaleur ...) et à rechercher des performances énergétiques correspondant a minima à la réglementation environnementale en vigueur ou au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive. • Recourir à des principes de conception bioclimatiques : captage solaire maximum à travers les vitrages, orientation de la construction, protections solaires, ventilation, espaces extérieurs pour les futurs habitants et usagers ... <p>2.2- Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.</p>										

9. Plusieurs dispositions intégrées au règlement ont un impact positif sur l'environnement. D'une part, la disposition visant à favoriser l'usage des énergies renouvelables et de récupération aura une incidence positive à la fois sur le changement climatique, en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi sur les ressources et la consommation, en favorisant une production d'énergie sur place. D'autre part, plusieurs dispositions de l'article 15 visent à favoriser des logements plus économes en énergie, que ce soit dans la conception des bâtiments, dans l'usage des matériaux, ou encore dans les systèmes énergétiques utilisés, ce qui aura un double impact positif à la fois sur le changement climatique et sur la sobriété dans la consommation d'énergie.

6.3 MODIFICATIONS CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE

Zone ou pièces du PLU concernées : Toutes zones			Occupation du sol	Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau, cycle de l'eau	Patrimoine et Paysage	Nuisances et pollutions	Risques	Changement climatique	Santé	Ressources et consommation	Déchets
Articles du PLU	Règle en vigueur	Proposition de modification										
N.C	Périmètre du projet partagé entre la zone UCb au nord et la zone UE au sud	Création d'un secteur UCd sur tout le périmètre de projet										
N.C	Présence d'une bande de transition de hauteur avec la zone UEc	Suppression de la bande de transition de hauteur avec la zone UEc				6.						
N.C	Secteurs d'attente où la constructibilité est limitée sur le foncier du projet	Suppression des secteurs d'attente sur le foncier du projet										
N.C	Présence d'un Emplacement réservé n°76 destiné à élargir à 8 mètres la rue d'Anjou	Suppression de l'Emplacement Réservé n°76, destiné à élargir à 8 mètres la rue d'Anjou										
N.C	Aucune règle	Création d'une marge de recul obligatoire de 10 mètres pour les constructions vis-à-vis du Hameau du Bois Préau										
N.C	Présence d'une partie de l'emplacement réservé n°76	Création d'une marge de recul obligatoire de 1,90 mètre pour les constructions vis-à-vis de la Rue d'Anjou										

10. Cette modification du plan de zonage implique la suppression d'une bande de transition de hauteur avec la zone UEc, mais uniquement sur la partie adjacente au cimetière. Sur le plan urbain, cette prescription graphique était dépourvue d'intérêt dans la mesure où l'objectif poursuivi par cette règle consiste à assurer une transition harmonieuse entre deux tissus urbains présentant des hauteurs différentes et cela afin de limiter les vis-à-vis. Cette disposition, qui s'appliquait

sur les franges du cimetière ne présentait donc qu'un enjeu limité. Si d'apparence, la disparition de cette règle comporte un risque d'impact visuel négatif sur l'environnement pavillonnaire adjacent et plus particulièrement sur la résidence du Hameau du Bois Préau, il faut souligner :

- Que son application, comme évoqué ci-dessus, présente une utilité restreinte ;
- Qu'une règle instaurant une marge de retrait obligatoire sera inscrite au PLU mieux gérer ;
- Que l'OAP complétera le règlement par un principe de transition de hauteur cette zone.

En conséquence, la transition de hauteur avec le hameau de bois préau, sera mieux gérée qu'avec le PLU en vigueur.

Par ailleurs, car cette évolution sera de nature à favoriser l'optimisation des surfaces construites. En autorisant aux bâtiments d'atteindre des hauteurs supérieures à celles prévues par la réglementation actuelle, cette règle permettra le développement d'une forme urbaine a même de dégager davantage d'espaces au sol libre. Ces derniers bénéficieront d'un traitement paysager de qualité en adéquation avec les orientations qui dictent ce projet.

11. CONCLUSION

L'aperçu des incidences environnementales montre que ces évolutions sont globalement positives pour l'environnement. La nouvelle OAP sectorielle et le règlement imposent une végétalisation du site bénéfique à la santé des futurs usagers et à la réduction des nuisances auxquels ils pourraient être exposés. On peut aussi mentionner l'augmentation des consommations d'énergie et d'eau, bien que cette question soit abordée dans l'article du règlement relatif à la qualité environnementale des constructions, qui évoque notamment le recours en priorité aux énergies renouvelables et de récupération. Des points de vigilance subsistent mais sont inhérents à la réalisation de tout projet immobilier, en particulier la consommation d'espace.

Le décalage de hauteurs avec les zones à dominante pavillonnaire alentours pourrait représenter une difficulté pour l'intégration paysagère du secteur des Bulvis. Toutefois, la suppression de la bande de transition de hauteur avec la zone UEc a cependant été accompagnée de mesures particulières de réduction ou de compensation pour garantir une harmonie urbaine.

Il est à noter une qualité de l'insertion urbaine du projet dans l'OAP, à travers la ré-harmonisation des immeubles en projet avec le bâti existant, que ce soit en termes de hauteur ou en termes d'architecture. L'intégration dans l'environnement est aussi prise en compte avec la volonté de piétonner les accès (notamment la rue d'Anjou) et de renforcer la continuité écologique, piétonne et paysagère avec les espaces naturels proches comme la Forêt de la Malmaison et le Parc du Bois Préau. Enfin, ce projet présente l'avantage de restituer l'ensemble des logements sociaux existants et de renforcer globalement l'offre de logements sur la commune.