

COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON

Département des Hauts de Seine

MODIFICATION n° 7
DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

Enquête publique
du 1^{er} octobre au 31 octobre 2018

N°E 18000063/95

❖ RAPPORT D'ENQUÊTE

❖ CONCLUSIONS MOTIVEES

La commissaire enquêtrice
Annie Joëlle Jasion

Table des matières

RAPPORT

1	<i>Généralités</i>	3
1.1	Objet de l'enquête publique	3
1.2	Nature de la modification n° 7	3
1.3	Désignation du commissaire enquêteur	4
1.4	Le responsable du projet	4
1.5	Le cadre juridique	4
1.6	Constitution du dossier soumis à l'enquête publique	5
1.7	Caractéristiques de la modification n° 7	6
1.8	Examen du choix de la procédure	6
1.9	Incidences sur l'environnement	7
1.10	Analyse des modifications	7
2	<i>Organisation de l'enquête</i>	16
2.1	Concertation avec le commissaire enquêteur	16
2.2	Réunions, visites et entretiens	16
3	<i>Déroulement de l'enquête</i>	18
3.1	Accueil du public	18
3.2	Publicité de l'enquête	18
3.3	La réunion d'échange et d'information	19
3.4	Les permanences	20
3.5	Registres et clôture de l'enquête publique	20
4	<i>Examen des observations du public</i>	21
4.1	Le bilan	21
4.2	Classement thématique des observations	22
4.3	Autres analyses	24
4.4	Examen des avis des Personnes Publiques Associées et des communes	25
5	<i>Examen du mémoire en réponse</i>	26
5.1	Questions du commissaire enquêteur	27
5.2	Les avis des personnes publiques associées et des communes	34
5.3	Les observations émises lors de la réunion publique	35
5.4	Les observations du public	36
	En conclusion de ce rapport	60
	CONCLUSIONS MOTIVEES	68
	Pièces jointes	773
	Annexe	85

RAPPORT

1 Généralités

L'ouverture ainsi que les modalités de cette enquête ont été définies par l'arrêté n° 18 /2018 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense (POLD) en date du 7 septembre 2018 (PJ).

Sept ans après l'approbation du PLU de Rueil-Malmaison en 2011, les grandes orientations du Plan d'aménagement et de développement durable guident le projet urbain porté par la collectivité ainsi que le projet de modification n° 7.

La finalité de cette modification est de répondre aux problématiques urbaines rencontrées sur le territoire rueillois et de prendre en compte les évolutions du cadre urbain et légal constatées depuis 2011.

Ces évolutions, conjuguées à la réalisation de nouvelles études ont conduit la collectivité à poursuivre l'évolution de son document d'urbanisme.

Pour rappel, les orientations définies dans le PADD sont :

1. Préserver les paysages et l'environnement
2. Mieux construire
3. Conforter Rueil-Malmaison comme un bassin d'emplois
4. Mieux se déplacer
5. Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers

1.1 **Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique qui s'est tenue du 1^{er} octobre au 31 octobre 2018 avait pour objet la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme révisé (PLU) de la Ville de Rueil-Malmaison.

La ville est dotée d'un PLU approuvé par le conseil municipal le 21 octobre 2011, qui a fait l'objet des modifications suivantes :

a) approuvées par délibération du conseil municipal

- modification simplifiée le 29 mars 2012
- modification n° 01 du 20 décembre 2012
- modification n° 02 du 28 avril 2014
- modification n° 03 du 1er juin 2015
- mise à jour du 2 juillet 2015
- modification n° 04 et mise à jour du 14 décembre 2015

b) approuvées par le conseil de territoire Paris Ouest la Défense :

- modification n° 05 du 30 juin 2016
- modification n° 06 du 29 juin 2017
- modification simplifiée et mise à jour n° 06 du 20 décembre 2017

1.2 **Nature de la modification n° 7**

La modification concerne l'ensemble de la commune et comporte des volets spécifiques notamment sur les zones pavillonnaires, l'écoquartier Arsenal- Godardes 2, des zones de projets et des secteurs mutables. Elle consiste essentiellement à adapter le PLU afin de :

- protéger le tissu pavillonnaire et assurer la pérennité du paysage rueillois

- poursuivre la réalisation de nouveaux logements
- finaliser les projets immobiliers initiés en 2011
- poursuivre le renouvellement urbain sur certains secteurs

Elle consiste plus spécifiquement à :

- renforcer la trame verte en identifiant et en protégeant les cœurs d'îlots verts privés et l'ajustement de certaines règles
- actualiser les règles d'urbanisme pour les projets immobiliers :
 - à court terme : écoquartier de l'Arsenal, secteur de projet « Lionel Terray » -USP 6, zone de projet « Place Jean Jaurès » -USP 13
 - à moyen et long terme : anticiper et encadrer le développement de secteurs mutables
- mettre le PLU à jour avec les normes de rang supérieur
- redonner de la lisibilité au dossier en précisant et/ou clarifiant certaines dispositions du document d'urbanisme et en corrigeant des erreurs matérielles

Les pièces du dossier faisant l'objet de modifications sont :

- Le règlement et ses annexes
- L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) – Arsenal Godardes 2
- Le plan de zonage
- Les plans des zones de projet USP
- les plans de servitude d'utilité publique
- La liste des emplacements réservés

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision datée du 7 août 2018, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné la soussignée en qualité de commissaire enquêteur (PJ).

1.4 Le responsable du projet

L'Etablissement public territorial de Paris Ouest la Défense (EPT POLD) est l'autorité organisatrice de l'enquête et compétente pour prendre, après l'enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°7, en tenant compte des avis des Personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête.

La Ville de Rueil-Malmaison a élaboré le projet urbain faisant l'objet de cette modification qui sera soumis à l'EPT POLD dont elle est membre depuis le 1^{er} janvier 2016.

1.5 Le cadre juridique

Selon le champ d'application (articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Selon l'article L 151-31 du Code de l'urbanisme, un PLU peut être modifié à condition de ne pas changer les orientations définies par le PADD et à condition de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ; de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; de ne

pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme ne soumet pas les procédures de modification à concertation préalable : Ce dossier ne contient donc pas de bilan de concertation.

1.6 Constitution du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier contient une notice explicative exposant les motifs justifiant les propositions de modifications et les pièces du PLU, en conformité avec l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme.

1.6.1 Contenu

- 1- La notice explicative
- 2- le PADD en vigueur
- 3 - Orientation d'aménagement et de programmation (*avec modifications portant sur l'OAP Arsenal-Godardes 2*)
- 4- Documents graphiques
 - 4.1 Plan de zonage et des prescriptions réglementaires, au 1/5000è, (*en vigueur*)
 - 4.2 Plan de zonage et des prescriptions réglementaires, au 1/5000è, (*après modifications*)
 - 4.3 Atlas du zonage, avant/après modifications (format A3)
 - 4.4 Plans des zones USP, avant/après modifications (format A3)
- 5- Règlement et Annexes
 - 5.0 Règlement du PLU (*avec modifications*)
 - 5.1 Liste des emplacements réservés/éléments du patrimoine (*avec modifications*)
- 6- Annexes graphiques
 - 6.2.1 Plan des servitudes Ouest (*en vigueur*)
 - 6.2.1 Plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel et sportif, 1/5500è (*après modifications*)
 - 6.2.1 Plan des servitudes Est (*en vigueur*)
 - 6.2.2 Plan des servitudes d'utilité publique (ressources et équipements), 1/5500è, (*après modifications*)
 - 6.8 Plan des zones favorables à l'infiltration, 1/5000è, *en vigueur*,
 - 6.8 Plan des zones favorables à l'infiltration, 1/5000è (*après modification*)
- 7 - Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)
- 8 - Avis et arrêté d'enquête publique
- 9 - Liste et avis émis par les Personnes Publiques Associées et les communes

1.6.2 Remarques sur la forme et le contenu du dossier

La Direction de l'urbanisme et de l'aménagement m'a remis des documents initiaux. Un processus de corrections d'erreurs matérielles et/ou de représentations graphiques nous permet d'aboutir à un dossier complet plus exact et compréhensible pour le public.

Il s'agissait essentiellement de :

- compléter le sommaire du dossier
- rééditer le tirage des deux plans de zonage (avant/après) à la bonne échelle 1/5000è et ajouter un numéro de document
- ajuster la légende du plan des zones d'infiltration

- Mettre à jour les légendes graphiques des plans de secteurs et ajouter un plan d'ensemble pour le projet USP 19 (A et B)
- ajouter une référence aux éléments de patrimoine dans le document « liste des ER et éléments remarquables du patrimoine »
- la Ville a joint deux plans de servitudes d'utilité publique, récemment modifiés par les services de l'Etat (DRIEA). Ces plans initialement conçus pour un secteur Ouest et un secteur Est de la Ville sont désormais identifiés comme suit : les premières « servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel et sportif », les deuxièmes « servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ».

Sur la forme

Un dossier à sangle bien identifié contient divers avis, les pièces du dossier, chacune titrée et reliée, ainsi que les plans. La lecture comparative des modifications était possible grâce au jeu de couleur dans les pièces écrites et grâce aux titres « en vigueur » et « après modifications » dans les pièces graphiques.

Outre le plan de zonage sur l'ensemble de la commune, le public pouvait prendre connaissance des modifications à l'échelle de la parcelle dans :

- l'Atlas de zonage (avant/après): périmètres USP, secteurs de zonages, espaces verts à protéger, emplacements réservés, linéaires commerciaux
- les plans masse des zones USP (en vigueur/modifié)

1.7 Caractéristiques de la modification n° 7

La notice explicative annonce les modifications proposées:

- aux règles applicables sur le secteur Ecoquartier Arsenal et ses abords (paragraphe 2)
- pour préserver le paysage rueillois et la qualité de la construction (paragraphe 3)
- pour préciser la réglementation en vigueur (paragraphe 4)
- aux secteurs opérationnels et mutables (paragraphe 5)
- à la liste des éléments du patrimoine bâti remarquable (paragraphe 6)
- à la liste des emplacements réservés (ER) (paragraphe 7)
- aux linéaires commerciaux (paragraphe 8)
- de natures diverses et corrections d'erreurs matérielles (paragraphe 9)

Le projet de l'écoquartier Arsenal-Godardes 2 a progressé au cours des années avec des intentions urbaines et une programmation qui lui sont propres : L'évolution du projet requiert un ajustement des règles d'urbanisme dans le PLU.

1.8 Examen du choix de la procédure

Ma première interrogation était de vérifier si cette modification entre bien dans le champ d'application de l'article L. 153-31 et dans ceux des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

La présente enquête est régie par les articles L.153-41 – L. 153-44 du Code de l'urbanisme et par l'article R.123-8 1° du Code de l'environnement. En effet, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun lorsque:

- il envisage de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation
- 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.

La procédure de modification peut être adoptée pour l'évolution des règles de densité, l'implantation des constructions, la hauteur, l'emprise au sol, la création d'un emplacement réservé.

Après une analyse approfondie des pièces du dossier et mes nombreux entretiens avec les auteurs de la modification, je confirme que la procédure choisie par la Ville pour faire évoluer le PLU est pertinente.

1.9 Incidences sur l'environnement

L'Etablissement public du territoire Paris Ouest la Défense s'est conformé à la procédure au « cas par cas » décrite au R.122-18 du Code de l'Environnement en procédant à la saisine de la Mission régionale l'Autorité environnementale (MRAe) par courrier daté du 20 juin 2018.

Dans son avis la MRAe a jugé que « le projet de modification n° 7 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ». Elle ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale (PJ : avis n° 92-005-2018).

La notice explicative, se référant à la disposition de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, indique que la présente modification ne nécessite pas évaluation environnementale car elle ne remet pas en cause l'économie générale du plan.

1.10 Analyse des modifications

Les modifications concernent plusieurs échelles de planification et de traitement urbain, architectural et paysager (zones, zones de projet, secteurs urbains, linéaires, bâtiment, cœur d'îlot, rues).

Je propose une analyse sous forme de tableaux pour mieux appréhender la nature des modifications, les objectifs recherchés, l'outil qualitatif et/ou quantitatif pour leur mise en œuvre et, en regard de chaque modification proposée, les justifications données par la Ville. Cela permet de faire le rapprochement avec les objectifs fixés par le PADD.

§2. Ecoquartier Arsenal et ses abords

2.1 Modifications au règlement		Objectifs	Outil	Justifications
2.1.1	Zones Uda et UDb Article 10	Développer espaces verts publics, lieux de loisirs, rencontres Qualité de démarche écoquartier	Augmenter le plafond de hauteur ponctuellement et libérer de l'emprise au sol	Réponse aux aspirations des administrés Renforcement maillage écologique et trame verte, structure le paysage Pérennité de la pleine terre Ne remet pas en cause la densité et la programmation prévue par la ZAC Arsenal Fiches de lots continueront à encadrer la hauteur des bâtiments

2.1.2	Ajustement du pourcentage de pleine terre Précision de la rédaction Zone UDa	Réduire surface pleine terre des ilots cessibles pour augmenter pleine terre sur espaces publics	Diminution de 5% de pleine terre des ilots cessibles pour report sur espace public	Réduction de la superficie des ilots à bâtir sera compensée par augmentation de la hauteur ponctuellement
2.1.3	Ajustement des règles de stationnement	Evolution réglementaire du PLU	Réduire le ratio des normes de stationnement du PLU Réduire surfaces de parking au profit d'espace pleine terre	Arrivée du Grand Paris Express conjuguée aux réseaux de bus et nouveaux usages de transport à proximité de l'écoquartier Evolution répond au PADD « Mieux se déplacer, mieux construire
2.1.4	Mise à jour des ratios de logements sociaux	Evolution réglementaire du PLU Diversifier et favoriser le parc de logements intermédiaires tout en respectant la loi SRU. Proposer logements à toutes catégories socioprofessionnelles, Insuffler mixité sociale sur l'écoquartier	Réduire l'obligation de logements sociaux de 30% à 25%	Besoins de la métropole Grand Paris en logements Assurer parcours résidentiel sur la commune en créant les chaînons manquants : logements à accession sociale et logements intermédiaires.
2.1.5	Favoriser les clôtures végétalisées	Evolution réglementaire du PLU	Ajourée/végétalisée Haie ou claire voie	Clôture élément du paysage (privé et public) Niche écologique favorable à la biodiversité
2.1.6	Saillies Articles 6 et 7	Créer liberté architecturale Assouplir réalisation	Saillies pas prises en compte dans les calculs	Offrir au porteur de projet la possibilité de rythmer les façades

2.2	Modifications à l'Orientation d'aménagement et de programmation Arsenal-Godardes 2 (conçue lors de la modification n°4)		
	objectifs	Outil	Justifications
	Intégrer les dernières évolutions du projet (parc traversant et prolongation au sud)	Mise à jour du volet écrit : refonte des intentions urbaines en un seul document	Pour meilleure compréhension du document et du projet. Les modifications ne remettent pas en cause les principes urbains ni la programmation de l'opération
		Mise à jour du volet graphique : un seul schéma au lieu de plusieurs	

§3 – Modifications destinées à préserver le paysage et mieux construire

		objectifs	Outil	Justifications
3.1	Faire évoluer des limites de zones	Préserver le tissu pavillonnaire en sélectionnant des îlots : six secteurs	Passage d'un classement d'habitat collectif (UCa, UCb,UBa) en <ul style="list-style-type: none"> zone UEL = pavillonnaire dense Deux secteurs (4 et 6) en zone UEd = pavillonnaire moins dense 	Assurer une mixité de formes urbaines Faire cohabiter habitat collectif avec zones moins denses qui font transition
3.2	Protection de cœurs d'îlots privés	Modérer consommation espace bâti Mise en valeur du paysage et de la t rame verte	Dix huit cœurs d'îlots sélectionnés pour protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	Lutter contre la fragilisation par effet de Loi Alur (mars 2014) : division parcellaire et construction en cœur d'îlots d'où densification non compatible avec stratégie urbaine. Cœurs verts importants pour écologies, paysage, gestion eaux Constitutifs du paysage et de la forme urbaine
3.3	Réduction de hauteur maximale au brisis	Harmoniser les volumes en zone pavillonnaire UE	hauteur passera de 8m à 7m	Harmoniser la volumétrie des bâtiments à la Mansart
3.4	Evolution des constructions selon besoins des familles	Encadrer réalisation d'extensions et surélévations en zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N	Préciser que l'agrandissement soit en rapport avec le volume du bâtiment d'origine	Remédier au problème esthétique et réglementaire découlant du passage de la SHON à la SDP :
3.5	Calcul de la hauteur pour terrains en pente	Limiter la création de façades disproportionnées avec le tissu urbain	Calcul en tout point du bâtiment	
3.6	Favoriser le recours aux énergies renouvelables	Toutes zones faciliter leur installation Donner une nouvelle fonctionnalité aux toitures-terrasses	Intégration de nouvelles dispositions	
3.7	Améliorer insertion des édifices et éléments techniques dans le gabarit du bâtiment	Réduire l'impact visuel Articles 10 et 11 Zones UA UB UC UD UE UF UG UL et N	Art.10 : proposer une hauteur supplémentaire de 1,50m. (pas de nouvelle SDP) Art. 11 : concernent climatiseurs, garde-du-corps, volets roulants, édifices techniques	Fournir des outils réglementaires aux instructeurs du droit des sols
3.8	Réalisation d'ouvertures au-dessus de la toiture	Protéger morphologie du centre-ville UAb, faciliter réalisation d'ouvertures compatibles avec style architectural	Ne plus prendre en compte les lucarnes dans l'article 6	Lors de la modification n°3, la règle a complexifié la réalisation de lucarnes.

		(Zones Centre ville /Buzenval UA)		
3.9	Règles de préconisation architecturale	Assouplir les règles sur la zone située en périphérie de zone UAa	Pentes et aspects différents permis sur les constructions neuves	Meilleure insertion dans le tissu urbain lorsque motifs urbains et architecturaux le justifient.
3.10	Calcul des règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives	Préserver la morphologie urbaine et la singularité architecturale Articles 6 et 7 (Zones UE et zones centre ville/Buzenval UA)	Inclure les balcons excédant 0.80m dans le calcul	Modifier la règle : actuellement seuls balcons excédant 1.50m de profondeur sont pris dans le calcul
3.11	Résoudre problématique des stationnements sur terrains en pente	Solution réglementaire pour les pétitionnaires	Autoriser un accès carrossable supplémentaire dès que topographie le justifie	
3.12	Ajustement des places de stationnement couvertes	Suppression de l'obligation	Supprimer l'obligation dès que le nombre de parkings à réaliser est inférieur à deux.	Mettre fin à la construction d'auvents ou garages de faible qualité architecturale

§4. Modifications venant préciser la réglementation en vigueur

4.1 Concernant les zones UA UB UC UD UE UF UG ; USP 8, 13, 19, 21 et N				
		objectifs	Outil	Justifications
4.1.1	Mise en conformité des normes de stationnement avec le PDUIF – Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France	Fixation d'une norme plafond selon la proximité à la gare RER Pour les opérations de bureaux (tertiaire) Instaurer une limite plafond sur l'ensemble du territoire	A plus de 500m : 1 place par 60m ² de SDP A moins de 500m : 1 place par 50m ² de SDP	Actuellement le PLU limite le nombre de stationnements pour bureaux dans un rayon de 300m autour de la gare RER.
4.1.2	Distance des piscines par rapport aux limites séparatives	Préciser le calcul	Seule la limite de bassin sera pris en référence dans le calcul de la règle	
4.1.3	Constructions en sous-sols	Mieux encadrer leur réalisation	Modifier rédaction de la règle Préserver surface en pleine terre	Eviter constructions dont la proximité avec limites de propriété ou de l'espace public peut générer nuisances et contentieux
4.1.4	Places de stationnement enterré	Les autoriser dans les marges de recul et de retrait	Modification du champ d'application des articles 6 et 7	
4.1.5	Dimension des places de stationnement sous auvent	Ajouter une clause au PLU	Pour les boîtes : 5.50m profondeur/3m largeur	
4.1.6	Mise en	Se caler sur l'article	Limiter l'obligation de	Actuellement la clause du

	conformité pour nombre de places de vélos	R 111-14-4 du code de la construction et de l'habitation	créer locaux vélos aux constructions de + de 2 logements	PLU impose des locaux à toute construction.
4.1.7	Localisation des vélos	Préciser la norme	Réalisation en sous-sol sous réserve d'impossibilités techniques de faire autrement	Le pétitionnaire doit apporter les éléments techniques démontrant la nécessité technique
4.1.8	Calcul de la hauteur selon la largeur de voie	Préserver la morphologie urbaine	Préciser la règle qui s'appliquera : la hauteur d'un bâtiment est conditionnée par la largeur des voies publiques et privées.	
4.1.9	Implantation des constructions par rapport aux voies	Préciser et harmoniser les règles de l'article 6.	La règle s'appliquera à l'implantation le long de voies publiques et privées	
4.1.10	Calcul de l'emprise au sol	Préciser les modalités de calcul	La surface d'un emplacement réservé sera exclue du calcul	Assurer que les proportions de la construction soient en rapport avec le terrain réellement constructible
4.1.11	Clarifier des termes du glossaire figurant au règlement du PLU	Préciser les définitions	La formulation concerne : saillie, CINASPIC, pleine-terre, espaces verts, jours de souffrance, lucarne, baie secondaire	

4.2 Modifications sur les zones correspondant au Centre-ville et au vieux village de Buzenval – zones UA

		objectifs	Outil	Justifications
4.2.1	Implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques	Clarifier les modalités Zones UAa, UAAb, UAAc ?	Supprimer du texte la formule « au-delà de 3m ».	

4.3 Modifications sur les zones correspondant aux secteurs mixtes (bureaux/logements) le long de la RD 913 – zone UB

		objectifs	Outil	Justifications
4.3.1	Hauteur en cas de toiture-terrasse	Préciser la règle	Appliquer la hauteur plafond de la zone UC qui prévoit une hauteur pour chaque type de toiture	Actuellement le PLU prend l'hypothèse uniquement de toiture à deux pentes

4.4		Modifications sur les zones correspondant aux secteurs pavillonnaires zone UE		
		objectifs	Outil	Justifications
4.4.1	Changement de destination des annexes mal implantées	Préciser la règle Harmoniser la règle dans toutes les zones pavillonnaires	Interdire la transformation en logement des annexes et garages mal implantés	Actuellement en zone UEdL seules les annexes visées dans l'article 7 sont visées par cette interdiction
4.4.2	Surélévations/extensions limitées	Objectif du PADD : permettre aux rueillois d'adapter leurs logements selon les besoins des ménages	Permettre des agrandissements sur les terrains du parc de la Malmaison et le Hameau de la Jonchère	Actuellement le respect de la superficie minimale de terrain constructible (SMTC) empêche certains propriétaires de réaliser des agrandissements
4.4.3	Type d'ouverture autorisé	Préciser le type d'ouverture en limite séparative	Proscrire toute ouverture sauf des jours de souffrance	
4.4.4	Hauteur maximale de l'acrotère	Ajouter une règle en zone UE	Limiter la hauteur en cas d'extension	
4.4.5	Calcul de la règle de la bande des 29 mètres	Modifier la règle pour protéger tous les cœurs d'îlots indépendamment de la nature de la voie qui les borde	Le terme alignement est remplacé par « voie existante à la date d'approbation du PLU »	
4.4.6	Modalités d'implantation des lucarnes	Réduire risques de troubles du voisinage	Régir la distance entre ces baies et les limites séparatives	

4.5		Modifications sur la zones correspondant au village de Rueil-sur-Seine - UG		
		objectifs	Outil	Justifications
4.5.1	Calcul de la hauteur	Ajuster la règle de l'article 10 De façon à ce que le calcul de la hauteur ne tienne pas compte des largeurs de voies	Dans les cas mentionnés dans les conditions particulières, le calcul de la hauteur se fera en tenant compte uniquement du plafond de la hauteur maximale fixé dans la zone	Actuellement le PLU n'est pas explicite.
4.5.2	Réalisation de saillies	Clarifier la règle	Saillies autorisées uniquement sur une portion de façade	La rédaction actuelle ne traduit pas l'intention architecturale qui est d'éviter la monotonie et de rythmer les façades

§ 5. Modifications apportées aux secteurs opérationnels et mutables

5.0		SECTEURS OPERATIONNELS	Mutation et renouvellement dans des gabarits et emprises semblables aux constructions existantes	N'entraînent pas l'urbanisation de nouveaux secteurs du territoire
			objectifs	Déclencheurs
5.1	USP 6	Zone de projet « Lionel Terray »	Mutation d'un secteur tertiaire vers des logements	plan masse initial dans le PLU Zone excentrée pas favorable à bureaux Loi du Grand Paris du 3 juin 2010 demande production de logements en Ile-de-France Objectifs traduits dans le Programme Local d'Habitat (PLH) : 618 logements/an pour Rueil-Malmaison
5.2	USP 8	Zone de projet « Marché des Godardes »	Définir les orientations urbaines et programmatiques (hauteur, densité, emprise) respectueuses de l'environnement Réalisation d'une opération mixte (logements collectifs et commerces)	Plan masse initial dans le PLU Pression immobilière sur le site, proche de l'écoquartier, a conduit la ville à anticiper et à encadrer la mutation du secteur
5.3	USP 13	Zone de projet « Place Jean Jaurès »	Déjà objet de renouvellement, cette zone verra en ultime phase : Restructuration de l'immeuble (services municipaux et CPAM existants et ajout de commerces) Réalisation d'un nouveau bâtiment à la jonction avec rue P. Doumer (cinéma, équipement culturel, ferme urbaine etc.)	Plan masse initial dans le PLU Suite appel à projet lancé en 2016 par la Métropole du Grand Paris, nouvelle programmation donnée pour cette opération vitale pour l'attractivité du centre ville La Ville veut conforter la centralité autour de cette place.
5.4	USP 19	Zone de projet « Rue de l'Est »	Création de nouvelles emprises soit par extensions de bâtiments ou création de nouveaux locaux. Hauteurs limitées à celles des bâtiments actuels pour préserver le caractère historique du site. Aucune place de stationnement ne sera imposée sur le secteur. Choix par l'IFPEN de ses besoins en privilégiant les transports collectifs.	Sur ce site, L'IFPEN est un acteur majeur de la recherche et de la formation dans les domaines de l'énergie. L'évolution de ses usages et besoins nécessite le renouvellement de son patrimoine tertiaire pour sa pérennité et la Ville veut conforter cet institut d'excellence pourvoyeur d'emplois
5.5	USP 21	Zone de projet « Béquet/Mouillon/Maurepas »	Front bâti sur Paul Doumer Extension du périmètre Diminution globale des hauteurs et harmoniser avec	Plan masse initial dans le PLU Suite au transfert du cinéma dans la zone projet Jean

			l'existant aux abords Espace vert instauré d'où réduction des emprises bâties en cœur d'îlot Création de maisons de ville R+2 en cœur d'îlot	Jaurès, la ville a redéfini la requalification de l'îlot : Nouvelle approche urbaine et programmatische
--	--	--	---	--

5.6	SECTEURS MUTABLES		Lutter contre l'étalement urbain. Favoriser la requalification de <ul style="list-style-type: none"> • sites d'activités devenus obsolètes • d'îlots situés le long d'axes structurants composés d'un tissu hétérogène qui proches de transports publics justifient le développement de constructions 	Actuellement classés en zones UB et UC
				objectifs
5.6.1	S. 1	Avenue du 18 juin 1940/Avenue du Président Pompidou/Avenue du Mont Valérien	Faire évoluer le PLU pour permettre un programme immobilier de type collectif (R+4) et traiter cette entrée de ville. Assurer transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire existant	Actuellement les dispositions du PLU empêchent la mutation du secteur. Actuelles activités commerciales ayant peu d'intérêt, architecture hétérogène et incohérente
5.6.2	S.2	Rue Jules Parent/Avenue Paul Doumer	Favoriser réhabilitation et évolution du bâti.	Implantation et orientation du bâti pas en adéquation avec l'environnement
5.6.3	S.3	Rue des Bons Raisins/Bd Edmond Rostand/Avenue du Président Pompidou	Comblent la dent creuse existante et constituer un front bâti continu et homogène	Actuellement rupture de rythme de façades et pignons aveugles

§ 6. Modifications apportées aux éléments du patrimoine bâti remarquables

- Deux erreurs matérielles seront corrigées sur le plan de zonage (cf. Notice explicative, p. 28)

§ 7. Modifications apportées à la liste des Emplacements réservés (ER)

- Voir détails dans la pièce 5.1 du dossier et dans la notice explicative, p.28

§ 8. Modifications apportées aux linéaires commerciaux

			objectifs	Déclencheurs
8.1		Au croisement des rues Lamartine/Danton/et Diderot	Suppression du linéaire commercial Laisser les rez-de-chaussée évoluer en logements	Cette micro-polarité a vu son activité péricliter
8.2		Rez-de-chaussée de l'opération Péri Ossart	Instaurer un linéaire commercial sur ce tronçon de voie	Commerce existant apprécié des habitants Volonté de la Ville de consolider l'offre commerciale en cours de réalisation

§ 9. Modifications diverses et corrections d'erreurs matérielles

- Intégrer dès maintenant les dispositions du plan d'assainissement intercommunal en cours d'élaboration par l'EPT POLD
- Dans secteurs d'habitat collectif (UB, UC, UG, USP) supprimer la règle s'appliquant au lot. Remplacer par le principe d'application de la règle à l'ensemble du projet.
- Article 7 : le terme « marge de retrait » remplacera le terme inapproprié « marge de reculement »
- Article 11 pour le centre ville: introduire un dispositif permettant d'éviter une disparité architecturale sur un même bâtiment lors d'agrandissements
- Article 7, schéma explicatif correspondra à la zone UE au lieu de UC
- Règlements des zones UEd et UEL seront séparés car caractéristiques du tissu urbain différent entre ces zones
- Mise-à jour des annexes graphiques suite à clôture de la ZAC des Closeaux
- En zone ULa, Golf de Saint Cloud, retirer périmètre EBC introduit par erreur
- Mise à jour des intitulés des plans de Servitudes d'utilité publique suite à la transmission de nouvelles données par l'Etat (pièces 6.2. et 6.2.2
- Zones USP : dans le règlement, regrouper en un seul chapitre « Dispositions communes zones USP » du fait de la similarité réglementaire de ces zones.
- Secteurs d'attente : les numéroter et les dater

Modifications pour conformité avec les documents de normes supérieures

A titre indicatif, la soussignée relève les informations suivantes:

Notice explicative	Document de norme supérieur	Nature des modifications dans le règlement du PLU
§2.1.3 p.8	Développement des réseaux de transport public du Grand Paris Express	Baisse du nombre de stationnement pour immeubles de logements dans l'écoquartier
§4.1 p.17	Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)	Mise en conformité du nombre de stationnement pour les bureaux : Dans le périmètre figurant sur le plan de zonage
§4.1.6	Code de la construction et de l'habitation Article R 111-14-4	Mise en conformité du nombre de places et des locaux pour vélos
§9 p.31	Règlement d'assainissement intercommunal par l'EPT POLD (en cours)	Article 4 dans toutes les zones

Conclusion sur l'analyse des modifications

Les modifications sont dûment justifiées, répondant à une exigence réglementaire du PLU (faire un rapport de présentation, ici la notice explicative) et à une volonté de transparence des auteurs du PLU.

Il y a cohérence globale entre les pièces du dossier. Dans le procès-verbal de synthèse, j'ai soumis quelques suggestions pour améliorer cette cohérence.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Concertation avec le commissaire enquêteur

La rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et le choix des permanences s'est fait en concertation entre la direction de l'urbanisme de la Ville et moi-même.

Nous avons convenu qu'étant prévue à l'initiative de la commune, la réunion publique d'information et d'échange serait sous sa responsabilité pour l'organisation et la présentation du projet au public; j'y interviendrai, du fait que cette réunion a lieu pendant la procédure de l'enquête, pour présenter le rôle de l'enquête publique et ses modalités.

De même, nous avons convenu d'afficher le plan d'aménagement de l'écoquartier Arsenal-Godardes 2 et de tenir le dossier de la modification n°6 du PLU révisé à disposition des visiteurs et de moi-même.

2.2 Réunions, visites et entretiens

2.2.1 Réunions à différents stades

Lors des réunions préparatoires et pendant l'enquête, Guillaume Philippe, chargé de mission urbanisme, a fourni toutes les informations et documents dont j'avais besoin. Il m'a mise en contact avec le prestataire Préambules pour l'utilisation du registre dématérialisé.

J'ai bénéficié également de conversations directes, à plusieurs reprises, avec Madame Monique Bouteille, adjointe au maire déléguée à l'urbanisme et Madame Corinne Dardant, directrice du service urbanisme.

Date	Durée	Objet de la réunion	Participants
Vendredi 31 aout	3.5	Présentation du projet de modification n° 7 par le maitre d'ouvrage	Commissaire enquêteur Monique Bouteille, adjointe au maire à l'urbanisme, Corinne Dardant, Directrice service urbanisme Guillaume Philippe, chargé urbanisme
Mardi 18 septembre	1.0	Compléments au dossier, corrections d'erreurs, registres, reg. dématérialisé	Commissaire enquêteur Guillaume Philippe
Jeudi 20 septembre	0.5	Questions sur contenu dossier, lecture de plans, réunion publique	Commissaire enquêteur G. Philippe
	2.5	Visite à la Maison de l'écoquartier, des secteurs de projet, des polarités de la ville	Commissaire enquêteur M. Bouteille, C. Tapin, SPL Rueil Am. G. Philippe
Vendredi 28 sept	1.5	Paraphe des registres	Commissaire enquêteur
		Visite de terrain, affichage	Commissaire enquêteur
Jeudi 4 octobre	permanence	Secteurs de projet USP, nature des observations potentielles	M. Bouteille ,C.Dardant
Sam 13oct	0.5	Visite de terrain rue du Gué	Commissaire enquêteur
Jeudi 18 octobre	2.0	Réunion publique d'information et d'échange	le public, élus, la Direction de l'urbanisme, le commissaire enquêteur
Mercredi 31 octobre	1.0	Echanges avec la Direction de l'urbanisme, clôture des registres	Commissaire enquêteur
	2.5	Visites sur six sites de la ville	Commissaire enquêteur
Jeudi 8 nov.	2.0	Remise du PV de synthèse	Mme Bouteille, Mme Dardant, commissaire enquêteur
Vend. 23 nov	2.0	Bilan de l'enquête Remise du mémoire en réponse	Patrick Ollier, Maire, Mme Bouteille, M. Lucas, DST, M. Philippe, commissaire enquêteur
Lundi 3 décembre	2	Remise du rapport et des conclusions motivées	Commissaire enquêteur Direction de l'urbanisme

2.2.2 Visites de terrain

Une première visite de terrain le 20 septembre, guidée par le chargé de mission, m'a permis de situer les polarités urbaines et les zones de projet USP ainsi que les grands axes de la ville. Le même jour, Mme Bouteille, m'a reçue dans la Maison de l'Ecoquartier Arsenal-Godardes 2 pour une présentation du projet, illustrée par des panneaux et une table interactive, en présence de M. Clément Tapin de la société d'aménagement SPL et de M. Philippe.

J'ai effectué d'autres visites de terrain les 28 septembre et 19 octobre pour apprécier les projets en centre ville. Au fur et à mesure de l'arrivée d'observations je suis allée sur le terrain : le 13 octobre rue du Gué, le 31 octobre sur six sites y compris dans le village de Rueil 2000.

2.2.3 Entretiens divers

Outre les entretiens initiés par des particuliers qui ont souhaité présenter leurs observations lors des permanences, j'ai initié, après le dépouillement des observations, quelques entretiens téléphoniques afin de mieux comprendre le contexte motivant les demandes de deux initiateurs de projets immobiliers et de deux architectes.

2.2.4 Gestion des observations

En Mairie, siège de l'enquête, j'ai paraphé trois registres qui ont été mis à disposition au jour d'ouverture de l'enquête : registre papier, registre pour courrier, registre du site dématérialisé. La Direction de l'urbanisme m'a envoyé les observations reçues au jour le jour par mail. Celles-ci étaient également diffusées en interne à la Mairie chaque jour.

La société Préambules gérait le site indépendant et sécurisé, ouvert au public à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

Je disposai d'un code d'accès réservé à ce registre. En début d'enquête j'ai vérifié la conformité du contenu annonçant l'enquête et ai constaté qu'il contient un lien renvoyant vers les pièces du dossier soumis à enquête sur le site de la Mairie de Rueil-Malmaison.

Préambules m'envoyait une notification à chaque dépôt d'observation sur le registre dématérialisé.

2.2.5 Réunion de remise du procès-verbal de synthèse

En dialogue avec Mesdames Bouteille et Dardant et Monsieur Philippe, nous avons passé en revue les sujets contenus dans le procès-verbal qu'ils soient d'ordre technique sur les pièces écrites et graphiques du dossier que sur des sujets de fond. Nous avons également discuté sur la manière de traiter les réponses de deux PPA arrivées quelques jours après la clôture de l'enquête.

2.2.6 Réunions de fin d'enquête

Monsieur Patrick Ollier, Maire de Rueil-Malmaison, a convoqué une réunion de bilan de l'enquête à laquelle participaient Monsieur Lucas, Directeur des services techniques, Mme Bouteille et M. Philippe s'est tenue en mairie le vendredi 23 novembre et moi-même.

Une dernière réunion pour la remise du rapport final et des conclusions s'est tenue en mairie le lundi 3 décembre.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Accueil du public

L'enquête a duré 31 jours consécutifs du lundi 1^{er} octobre au 31 octobre 2018.

Le dossier imprimé était à la disposition du public dans le bureau de la Direction de l'urbanisme situé au premier étage de la Mairie centrale, accessible par ascenseur, pendant les heures d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il était également consultable à partir d'un poste informatique situé dans le même local aux mêmes heures.

Le public était orienté par la réceptionniste à l'entrée de la mairie et par un fléchage au premier étage vers la salle de consultation du dossier. Une affiche avec l'avis d'enquête était visible à l'entrée de la mairie et à l'entrée de la Direction de l'urbanisme.

Le 13 octobre, une personne s'est présentée en permanence faisant référence à un mail qu'elle avait envoyé à contact@mairie-rueilmalmaison.fr. Ce service n'avait pas transmis le mail pour dépôt dans le registre. J'ai demandé à la Direction de l'urbanisme de s'assurer que cela ne se reproduise pas. Monsieur Laudet-Haddad, chargé de mission au cabinet du maire rencontré à la réunion publique, a également confirmé qu'il ferait le nécessaire.

3.2 Publicité de l'enquête

Les mesures de publicité légale ont été respectées :

Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête sur les 39 panneaux administratifs de la ville effectué dès le 12 septembre 2018, trois semaines avant le début de l'enquête. La localisation des panneaux est visible sur un plan de la Ville. Voir aussi les photos prises par la soussignée dans les locaux de la mairie(PJ).

Un constat d'huissier a été réalisé sur la commune de Rueil-Malmaison les 12 et 14 septembre 2018 (PJ).

En début d'enquête, je me suis assurée que l'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête était fait au siège de l'EPT POLD, c'est à dire à la Mairie de Nanterre (PJ).

En fin d'enquête, le service Réglementation de la Mairie a établi un procès-verbal d'affichage sur la ville, daté du 6 novembre 2018 et l'EPT POLD a établi un certificat d'affichage daté du 20 novembre 2018 (PJ)

Mesures d'information complémentaires

Publication dans le *Rueil info* (journal communal) : un encart annonce l'enquête à venir, dans l'édition du mois de septembre. De plus, un article publié dans l'édition du mois d'octobre informait des modalités de l'enquête et la date de la réunion publique (PJ).

Annonces légales dans la presse

Avis d'enquête publié dans deux journaux diffusés à l'échelle du département (PJ)

1^{ère} publication :

La Croix, mercredi 12 septembre 2018, p. 17

Le Parisien, mercredi 12 septembre 2018

2^{ème} publication

La Croix, lundi 1^{er} octobre 2018, p.20
Le Parisien, lundi 1^{er} octobre 2018

Information sur Internet

Une annonce relative à la procédure en cours a été mise en ligne sur le site internet de la Ville et de l'établissement public territorial POLD le 13 septembre 2018 (PJ)

Le dossier des pièces modifiées était consultable sur les sites suivants:

- Adresse site internet POLD : <http://www.parisouestladefense.fr/pold/>
- Adresse site internet Ville : <https://www.villederueil.fr/>
- Le site web de la ville comportait une annonce dans le fil d'actualité durant toute la durée de l'enquête

Information des PPA

Pour une procédure de modification de PLU, seule la notification du projet aux PPA avant l'ouverture d'enquête est obligatoire (article L.153-40 du code de l'urbanisme).

Les PPA ont reçu le dossier soumis à enquête tout d'abord par mail daté du 12 septembre 2018. L'EPT POLD a fait l'envoi officiel du dossier par courrier daté du 14 septembre 2018. La notification indiquait les dates de début et de fin de l'enquête comme indicateur de temps pour les réponses éventuelles (PJ).

3.3 La réunion d'échange et d'information

Cette réunion s'est déroulée au salon Richelieu à 19h le 18 octobre, salle bien connue des rueillois. Sa position centrale sous l'hôtel de Ville est facile d'accès grâce aux parkings et aux transports en commun proches.

Le public a été informé et invité à cette réunion au moyen de:

- Annonce dans le *Rueil Info* du mois d'octobre
- Annonce sur le site internet de la Ville
- Annonce sur les panneaux lumineux de la Ville
- Indication de la date et du lieu dans l'avis d'enquête publique qui sera affiché sur les panneaux administratifs de la Ville à partir de mardi 11 septembre
- Parution de l'information dans deux journaux locaux (mi-septembre et début octobre)

Comme de coutume, le maire a envoyé une invitation aux élus ainsi qu'aux douze présidents de conseils de village de Rueil-Malmaison (PJ).

Au préalable, j'ai eu l'opportunité de commenter sur le contenu de la présentation préparée par la Direction de l'urbanisme : ma recommandation portait sur l'utilité d'aborder les sujets à l'échelle de la parcelle : gestion des eaux pluviales, modifications règlementaires qui visent à faciliter l'installation de dispositifs pour énergies renouvelables, la réduction de contraintes règlementaires pour les locaux pour vélos.

Mme Bouteille, adjointe au maire en matière d'urbanisme, a présidé la réunion en présence d'élus et de membres des services de la Ville dont la Direction de l'urbanisme Elle commentait un programme visuel préparé pour l'occasion (PJ).

Cinquante-cinq personnes étaient présentes. L'audience fut attentive et douze personnes posèrent leurs questions dans une ambiance calme. Les thèmes abordés

furent essentiellement : les normes de stationnement, la préservation d'espaces verts, l'obligation de plantation d'arbres, les parkings publics, la circulation en ville, l'installation de panneaux solaires, un schéma directeur intercommunal pour les vélos, les hauteurs d'un projet immobilier, l'équipement culturel de l'écoquartier, les toitures Mansart et rapport de surface entre baie principale et secondaire en lien avec la RT 2020, le pourcentage d'espaces verts en zone UEd.

Le compte-rendu des interventions, rédigé par la Direction de l'urbanisme, a été joint au procès-verbal de synthèse.

3.4 Les permanences

L'enquête s'est déroulée sans obstacle ni incident.

J'étais à la disposition du public lors des permanences prévues dans l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2018, les heures incluant une nocturne. L'espace d'accueil du public était bien éclairé et des tables mises à disposition.

Lieu	Date	Horaire
Mairie de Rueil-Malmaison	Jeudi 4 octobre	17h00 à 20h00
	Samedi 13 octobre	09h00 à 12h00
	Vendredi 19 octobre	13h30 à 16h30
	Mercredi 31 octobre	15h00 à 18h30

3.5 Registres et clôture de l'enquête publique

Les observations ont été consignées dans trois registres, cotés et paraphés par mes soins, consultables au siège de l'enquête. J'ai clôturé l'enquête le 31 octobre en emportant les registres.

Les registres sont joints à ce rapport.

4 Examen des observations du public

4.1 Le Bilan

Le bilan figure dans le procès-verbal de synthèse remis le 8 novembre 2018 à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et un exemplaire adressé à Monsieur le Maire de la Ville de Rueil-Malmaison.

L'enquête s'est terminée le 31 octobre 2018 à 18 heures, soit pendant 31 jours consécutifs, avec une participation qui s'est intensifiée au moment de la réunion d'information et en fin d'enquête.

Quarante-et-une observations ont été inscrites dans les trois registres, un manuscrit, un par correspondance et un dématérialisé.

Sur les 41, neuf ont été consignées dans le registre manuscrit, 6 par correspondance et 26 dans le registre dématérialisé.

Sur ces vingt-six observations, sept sont des doublons occasionnés par une difficulté technique rencontrée par l'expéditeur, auquel cas, la personne a soit fait plusieurs envois sur le registre dématérialisé soit déposé le document en mairie ou par correspondance, parfois les deux.

Le registre dématérialisé indique 417 visites ce qui reflète une curiosité pour cette enquête sachant que seulement vingt personnes ont consignées leurs observations dans ce registre.

Le total réel de personnes ayant consigné leurs observations est 34 plus 3 avis des PPA et une commune. Deux autres avis portés à ma connaissance plusieurs jours après la clôture de l'enquête, sont joints à ce rapport.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations écrites, la soussignée les a numérotées par ordre d'arrivée et par type de registre et classées par thèmes pour fonder son analyse et fonder son appréciation du projet (cf. tableau ci-dessous).

Toutes les observations reçues pendant l'enquête ont été reportées dans le procès-verbal de synthèse ainsi que celles des Personnes publiques associées.

Les observations proviennent en majorité de particuliers mais aussi de deux élus, la société d'aménagement de Rueil, deux promoteurs immobilier, une association d'institutions privées, trois cabinets d'architectes, un cabinet d'avocat agissant pour le compte d'un particulier.

Environ une trentaine de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie. Au cours des quatre permanences où je me suis mise à disposition du public, j'ai pu recevoir douze personnes.

Observations orales

Douze personnes se sont exprimées oralement lors de la réunion publique tenue le 18 octobre, sur des thématiques similaires à celles portées aux registres écrits. Un tableau est joint en illustration ainsi que le rapport rédigé par la Direction de l'Urbanisme de Rueil-Malmaison (PJ 3).

Courriers/courriels

Cinq courriers sont arrivés avant la clôture de l'enquête. De plus, un courriel que Madame Brafman avait adressé au service communication de la mairie put être porté au registre correspondance pendant la durée de l'enquête. .

Avis favorables et divers

Deux avis soutiennent clairement le projet de la Ville et un autre exprime son respect pour le travail accompli par les services de la mairie. Une observation remet en cause le choix de la procédure de modification du PLU et fait une proposition autre. D'autres expriment des questions, des critiques et font des propositions ou des demandes d'ajustement des dispositions.

Observations hors-sujet

Six observations sont hors champ de l'enquête et interpellent sur la RT 2020, les transports en commun et les déplacements à vélo, la protection pour espaces boisés classés – EBC.

4.2 Classement thématique des observations du public

Trente-trois observations ont été reçues. Après analyse, je les ai synthétisées en cinq thèmes, eux-mêmes déclinés en sous-thèmes qui me paraissent significatifs car revenant le plus souvent.

Sur un total de 64 occurrences, on compte :

Thème A : constructibilité et densification	33 occurrences
Thème B : dispositions réglementaires	9 occurrences
Thème C : zones de projet et écoquartier	10 occurrences
Thème D : Projets immobiliers privés	7 occurrences
Thème E : Autres sujets (RT 2020 et EBC)	5 occurrences

Dans le thème A, le souci exprimé le plus souvent est le manque de constructibilité dans les zones pavillonnaires. Les questions des hauteurs de l'immobilier en général et de la préservation d'espaces verts en cœurs d'îlot viennent en seconde place, suivis de la question de la densification et des impacts socio-économiques.

Dans le thème B, les habitants évoquent des points divers du règlement.

Dans le thème C, deux observations sur quatre abordent la problématique de la diminution du pourcentage de logements sociaux dans l'OAP de l'écoquartier.

Dans le thème D, toutes les observations concernent une demande pour augmenter la hauteur maximale de projets immobiliers pour logements.

Dans le thème E : Bien que ne relevant pas de la procédure de modification du PLU, deux sujets interpellent que je choisis de commenter :

- La future Règlementation thermique 2020, pour laquelle il n'existe pas encore de moyens réglementaires de mise en œuvre, vaut d'être analysée pour l'incidence qu'elle peut avoir sur la modification annoncée au §3.3 de la notice explicative (p.15) et en anticipation d'une évolution future du PLU.
- La question de la suppression d'EBC est hors champ de cette enquête, mais revient à trois reprises. La justification des EBC est bien inscrite dans le rapport de présentation du PLU, mais au vu des évolutions dans le tissu urbain, le classement en EBC semble être remis en question ou mal compris par certains administrés.

[Voir les tableaux ci-dessous: numérotation des observations et tableau par thèmes](#)

4.3 Autres analyses d'observations

L'écoquartier a suscité des interrogations sur le pourcentage de logements sociaux, les équipements sportifs, les transports en commun, déplacements vélos, les énergies renouvelables.

Modification de zonage pour six secteurs

Absence d'observations pour le changement de zonage d'îlots en zone pavillonnaire dense UEL et UEd au lieu de l'actuel classement en habitat collectif. On peut supposer que les habitants approuvent la volonté de la Ville d'assurer une mixité de formes urbaines et une transition entre habitat collectif et habitat pavillonnaire aéré (notice, §. 3, p.11)

Protection de cœurs d'îlots privés

Sujet controversé : Les observations, soit en faveur soit contre cette protection. Une observation proposant de revoir le périmètre d'un îlot.

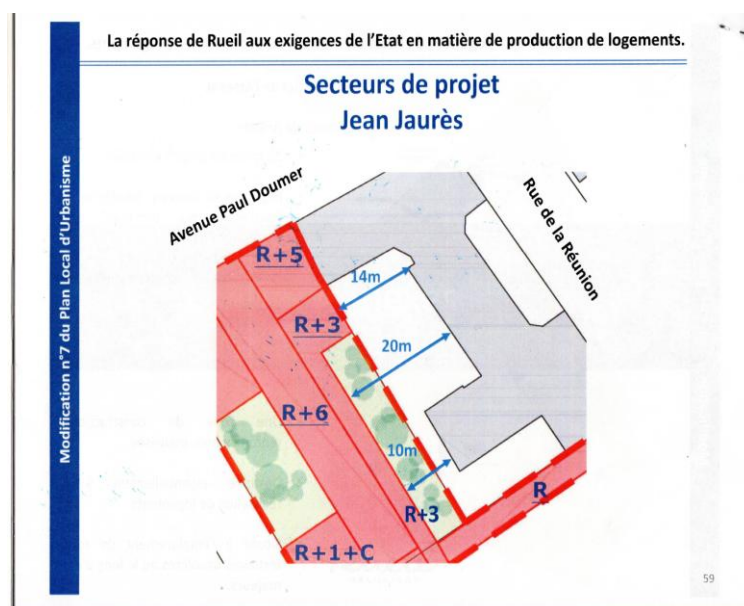
La Ville a identifié 18 cœurs d'îlot à protéger car parmi les plus vulnérables selon L.151-23 du code urbanisme. Justification à cette politique est multiple : écologie, paysage et protection de la forme urbaine typique de secteurs pavillonnaires à Rueil que la Loi ALUR a fragilisé.

Les secteurs de projet USP

Le dossier contenait les modifications des plans masse de six zones de projet (USP6, 8, 13, 15, 19,21). La quasi absence d'observations sur l'évolution des périmètres ou des règles de gabarit de ces zones laissent perplexes. Les raisons possibles varient selon les projets :

- Le secteur Lionel Terray – USP 6 a suscité l'opposition d'un particulier sur les hauteurs et la densité de logements. La Ville a répondu de manière satisfaisante dans le mémoire en réponse.
- Le secteur du Marché des Godardes – USP 8 a fait l'objet d'une réunion publique.
- Le secteur de projet Place Jean-Jaurès- USP 13, essentiel au dynamisme du centre ville et porté par la Ville, progresse rapidement. Le public a été informé dans *Rueil Info*, sur site internet d'un avant-projet. Malgré l'impact fort sur les bâtiments environnants, il n'y a pas eu d'observation. Le projet fera l'objet d'une concertation avec le public dès qu'il sera plus abouti (plan ci-dessous).
- Le secteur Gabriel Peri – USP 15 prévoit l'extension de linéaires commerciaux. Le principe a reçu l'approbation de la Chambre de Commerce de d'Industrie 92.
- L'ajustement du périmètre de l'Institut français du pétrole et des énergies nouvelles - IFPEN – USP19 n'a pas suscité d'observation probablement dû à un impact quasi nul. sur l'environnement extérieur à l'Institut.
- Le secteur de projet Bequet/Mouillon/Maurepas – USP 21, en centre ville est destiné à plus long terme.

La Ville a l'habitude de soumettre les projets suffisamment mûris lors de réunions publiques. On peut considérer que l'enquête publique n'est qu'une opportunité dans le processus itératif de maturation des projets.



USP 13 :

Les secteurs mutables destinés au renouvellement urbain

Je constate que les modifications proposées au plan de zonage et au règlement ne font l'objet d'aucune observation (cf. notice explicative, §5.6-5.6.3, pp. 24-28).

Les projets immobiliers privés pour logements en zone UG – Rueil 2000

La modification n°7 ne propose pas de changement de hauteur maximale en zone UG. Pourtant les promoteurs ont saisi l'occasion de l'enquête pour demander une modification à ce sujet.

Aucune observation pour ou contre ne porte sur ce sujet, sauf une qui de manière indirecte entérine le fait que la Ville accorde des ajustements pour ce type de projets.

Les trois projets en question sont à un stade d'étude de faisabilité, en interaction avec la Ville. Selon la pratique de la Ville, ils seraient soumis aux avis du public lors de futures réunions publiques avant la délivrance de permis de construire.

4.4 Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes

Sur les onze PPC informées, seule la commune de Chatou a répondu : son avis est favorable.

Sur les dix PPA notifiées, trois ont répondu pendant la durée de l'enquête : la Chambre de commerce et d'industrie départementale des Hauts de Seine (CCI), la société du Grand Paris (SGP) et la SPL Rueil Aménagement (PJ):

- Avis de la CCI Hauts-de-Seine, daté du 10 octobre 2018, reçu en mairie le 17 octobre: favorable
- Avis de la SGP daté du 23 octobre, reçu en mairie le 25 octobre 2018: Elle demande des ajustements règlementaires pour que le PLU de Rueil-Malmaison devienne entièrement compatible avec les dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet du Grand Paris Express (MECDU).
La demande figure dans mon procès-verbal de synthèse.
- Avis de la SPL Rueil Aménagement daté du 31 octobre, réceptionné en mairie le jour même: L'aménageur demande deux modifications sur le plan graphique de l'OAP relative au secteur Arsenal-Godardes 2 (pièce 3, page 8 du dossier soumis à l'enquête).
La demande figure dans mon procès-verbal de synthèse.

Deux autres avis parvenus plusieurs jours après la clôture de l'enquête n'ont pu être mis à disposition du public. Il s'agit de :

- Avis de DRIEA Ile-de-France, Préfecture des Hauts-de-Seine, daté du 31 octobre 2018, adressé par courriel daté du 5 novembre à la Direction de l'Urbanisme de Rueil-Malmaison qui m'en a informé le même jour. Le courrier officiel n'était pas encore parvenu à cette date. J'ai posé la question à la Ville sur la suite qu'elle compte donner à ce courrier, dans mon procès-verbal de synthèse.
- Avis d'Ile-de-France Mobilités – IdFM, soumis par courrier daté du 29 octobre, parvenu à l'EPT POLD le 2 novembre puis en mairie de Rueil-Malmaison le 5 novembre et m'étant adressé pour connaissance le 6 novembre.
Son avis concerne notamment les normes de stationnement prescrites par le PDUIF.

Elle estime que les évolutions apportées au règlement par la modification n°7 sont globalement compatibles avec les prescriptions du PDUIF. Toutefois elle suggère que certaines dispositions soient corrigées dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU. (L'IdFM joint également des observations qui sont hors du champ de cette modification).

J'ai posé la question à la Ville sur la suite qu'elle compte donner à cette demande, dans mon procès-verbal de synthèse.

5 Examen du mémoire en réponse

L'Etablissement public territorial POLD a pris le soin de répondre à toutes les observations soumises par les PPA et par le public. Il a également répondu aux observations qui n'avaient pas de lien direct avec le projet soumis à enquête publique.

Ci-dessous le mémoire en réponse et les avis de la soussignée.

5.1 Questions du commissaire enquêteur

Mes questions sont présentées par rapport aux pièces du dossier soumis à l'enquête comme suit :

Notice explicative

§3 – Modifications destinées à préserver le paysage et mieux construire

3.2 Dix huit cœurs d'îlots sélectionnés pour protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Leur emplacement sera reporté sur plan de zonage après approbation de la modification n°7

Question : Une liste des 18 secteurs figurera-t-elle en annexe du règlement écrit du PLU pour faciliter la localisation par le pétitionnaire ?

REPONSE POLD : Les cœurs d'îlots verts identifiés et protégés par le PLU au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme seront directement inscrits sur le plan de zonage (échelle 1/2000^{ème}) et non dans les annexes. Cette présentation permettra aux pétitionnaires de connaître l'ensemble des contraintes réglementaires (emplacement réservé, espace vert protégé, bâtiment remarquable etc...) applicables sur leur parcelle par le biais d'un seul document.

La création d'une liste en annexe du règlement est par ailleurs techniquement complexe dans la mesure où l'emprise des cœurs d'îlot vert n'est pas nécessairement identique à la structure parcellaire d'un terrain.

- Avis du commissaire enquêteur : Sans autre observation.

§4 – Modifications venant préciser la réglementation en vigueur

4.1 Concernant les zones UA UB UC UD UE UF UG ; USP 8 13 19 21 et N

Mise en conformité des normes de stationnement avec le PDUIF – Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France, entrainerait l'instauration d'une limite plafond sur l'ensemble du territoire :

Question : Quelle serait cette limite sur l'ensemble du territoire ?

REPONSE POLD : L'instauration d'une norme plafond concerne, selon le Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), uniquement les constructions à destination de bureaux. La modification n°7 du document d'urbanisme a permis d'intégrer au PLU les normes du PDUIF et de fixer un ratio maximum pour les projets tertiaires qui seront réalisés sur Rueil.

Le courrier transmis par Ile de France Mobilité, après la période d'enquête publique, confirme que sur ce point le PLU de Rueil respecte les dispositions du PDUIF.

- Avis du commissaire enquêteur : La réponse favorable d'Ile de France Mobilités confirme ce point en effet.

4.2 - Modifications correspondant au centre ville et au vieux village de Buzenval – zones UA

Question : La formulation n'est pas claire et semble contradictoire : on veut une implantation différente mais la règle impose l'alignement et interdit le recul de 3 mètres ?

REPONSE POLD : Sur la zone correspondant au centre-ville historique (zone UAb) la règle générale impose une implantation à l'alignement. Sur les secteurs correspondant au village de Buzenval et à la périphérie du centre-ville (zones UAa et Uae) les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres. Toutefois, afin de tenir compte du contexte urbain et des spécificités de certaines voies la modification n°7 du PLU est venue préciser le règlement en rappelant que, dans toutes les zones UA, une implantation différente pouvait être autorisée sous certaines conditions. Cette possibilité est traduite comme suit par le règlement du PLU :

« Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine en recul, pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère,
- lorsque l'alignement est marqué par un mur plein préexistant de caractère, d'une hauteur minimale de 2m, ou par une clôture préexistante d'un modèle conforme aux prescriptions architecturales annexées au PLU. »

Après relecture, il apparaît que la rédaction de cette disposition retranscrit correctement la volonté de la commune et ne nécessite pas d'ajustement.

- Avis du commissaire enquêteur : La réponse plus complète ici permet de mieux comprendre le libellé de la notice explicative.

4.5 Modifications sur la zone correspondant au village de Rueil-sur-Seine – UG

La règle de l'article 10 est ajustée de façon à ce que le calcul de la hauteur ne tienne pas compte des largeurs de voies.

Question : a-t-on apprécié les impacts potentiels de cette règle sur les bâtiments riverains tels que l'ombre portée, la réduction de l'ensoleillement ?

REPONSE POLD : Les règles de hauteur sur le village de Rueil-sur-Seine (zone UG) n'ont fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure.

Il est néanmoins nécessaire de préciser que les dispositions de l'article 10 ont bien été élaborées de manière à assurer un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers de la zone et qu'à cet égard le PLU impose déjà que la hauteur des bâtiments tienne compte de la largeur des voies.

Il est aussi primordial de rappeler que la ville examine et valide chaque projet avec le souci constant d'assurer le bien-être des futurs occupants des constructions. À ce titre, des modifications peuvent être apportées au programme immobilier pouvant notamment entraîner une réduction des droits à construire en principe accordés par le PLU.

- Avis du commissaire enquêteur :

Il est exact que la règle de hauteur dans le village de Rueil-sur-Seine, zone UG, ne fait pas l'objet de modification dans la présente procédure. Il est exact aussi que les dispositions générales de l'article 10 ont prévu un rapport entre hauteur et largeur de voie.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les dispositions particulières, paragraphe 2 de l'article 10 en zone UG pour les secteurs 1 à 7 : là les hauteurs maximales sont indiquées en cote NGF. Il n'est pas fait référence à des plans masses par secteur.

Certes les gabarits des futures constructions sont encadrés par d'autres règles (emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres bâtiments sur une même propriété).

Certes l'absence de prospects (défini par une distance par rapport à l'alignement opposé) laisse une souplesse nécessaire à la conception de nouveaux projets sur des unités foncières et des voies qui évoluent en dimension dans ce quartier de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, les habitants ont peu de visibilité sur les projets entre les études préliminaires des pétitionnaires et les demandes de permis de construire qui seront délivrés dans cette zone.

Pièce 5 – Règlement

Prise en compte du risque naturel glissement/effondrement

Je constate que le règlement fait bien référence aux servitudes d'utilité publique liées à la prévention des risques naturels. Deux exemples :

- En zone UE, l'article 2, §1.6, mentionne les secteurs soumis à inondation selon le PPRI
- Toutes zones : l'article 4, § 3.1, mentionne les secteurs d'infiltration possibles selon le plan des zones d'infiltration d'eau possible

Cependant le règlement ne signale pas le risque lié au glissement/effondrement qui touche une partie significative des zones U (cf. le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain - P.P.R.M.T.).

Question : Pour augmenter la vigilance des pétitionnaires potentiels et parce que le règlement du PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels, ne serait-il pas pertinent d'y introduire :

- une clause dans article 2, occupations/utilisations du sol soumises à conditions particulières des zones concernées, au même titre que pour les zones d'infiltration ou les zones concernées par le PPRI (exemple zone UE)
- et/ou une mention dans les chapeaux du règlement des zones concernées

REPONSE POLD : À titre liminaire, il est nécessaire de préciser :

- Que la Ville de Rueil-Malmaison n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain (PPRMT).
- Que la carte des zones favorables à l'infiltration n'est pas une servitude d'utilité publique liée à la prévention des risques naturels. Il s'agit d'un document réalisé à l'initiative de la Ville, sur la base d'études de sols, qui poursuit un objectif écologique. En effet, cette pièce du PLU contribue notamment à réduire les pressions sur les milieux aquatiques. L'objectif est de gérer, le ruissellement et/ou l'infiltration des eaux de surface et d'informer le pétitionnaire ainsi que les services techniques de la Ville sur l'aptitude d'infiltration des sols selon les secteurs du territoire.

Pour rappel, le règlement écrit et graphique, du Plan Local d'urbanisme a uniquement vocation à définir les règles de constructions devant être respectées par chaque pétitionnaire. A cet égard, le PPRI, dans la mesure où il complète les dispositions du règlement du PLU, est nommément mentionné à l'article 2 des zones exposées à ce risque naturel.

En revanche, les servitudes d'utilité publique ne définissent aucune norme en matière de construction. En effet, elles sont uniquement susceptibles d'avoir un impact sur la procédure administrative à suivre ainsi que sur les procédés constructifs à mettre œuvre. À ce titre elles n'ont pas à être citées dans le règlement du PLU.

- Avis du commissaire enquêteur : La réponse éclaire sur la nature et l'objectif recherché par la carte des zones favorables à l'infiltration initié par la Ville. On comprend que ce document cité dans le règlement et joint en annexe graphique a une valeur informative et non prescriptive.

Espaces verts à protéger

Article 13, § 1.5 : actuellement deux articles réfèrent aux EV et arbres à protéger : L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Question : N'est-ce pas uniquement L 151-23 qui s'applique ?
Penser à mettre en cohérence avec légende du plan de zonage.

REPONSE POLD : La distinction sera faite entre les protections paysagères et écologiques (article L 151-23) de celles architecturales, culturelles et historiques (article L 151-19). L'erreur matérielle relevée sera corrigée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Zone UC

Corriger des erreurs mineures de typologie:

- § 2.3, 2^e ligne : enlever « d'un »
- Art. 7, § 1.2 : ajouter « s » à suivante.

REPONSE POLD : Cette erreur sera corrigée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Zone UG

Page 233 : Améliorer le graphisme du plan des zones 1 à 7 car le texte ne se lit pas facilement à cause d'une police très petite sur un fond trop noir.

REPONSE POLD : La lisibilité du document sera améliorée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Zone USP 19, p.346

Question : ne faut-il pas préciser dans le chapeau de la zone « requalification **et extension** » ?

REPONSE POLD : Cette demande de précision sera prise en compte. Le chapeau de la zone USP 19 sera modifié.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Annexes graphiques

Pièce 4.1 - Plan de zonage et des prescriptions réglementaires, au 1/5000^e

Zone UE : Les visiteurs ont une difficulté de lecture de la zone UEL: dès lors que le L est suivi d'un chiffre, il se lit comme un I ou 1.

Question : Est-il possible de laisser un espace entre le L et le chiffre pour éviter cela et pour faciliter le rapprochement avec le règlement qui mentionne EL1 etc.... ?

REPONSE POLD : La typographie utilisée sera modifiée afin d'améliorer la lecture du document.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

USP 26 : Un secteur de projet, localisé Boulevard Richelieu face à l'espace vert en ULa, n'est pas identifié, ce qui est source d'interrogation pour le lecteur.

Question : Distant du secteur global dont il fait partie, n'est-il pas souhaitable de préciser sa référence, en l'occurrence USP 26A ? Il en irait de même pour le 26B ?

REPONSE POLD : Cet ajustement graphique sera pris en compte.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Légende des « prescriptions réglementaires »: la légende réfère au L 151-23 du Code de l'urbanisme que ce soit architecture ou donnée écologique.

Question : Ne faut-il pas mettre en cohérence avec le règlement, article 13, §1.5 et différencier selon :

L 151-19 pour motif culturel, historique, architectural

L 151-23 pour motif d'ordre écologique

REPONSE POLD : La distinction sera faite entre les protections paysagères et écologiques (article L 151-23) de celles architecturales, culturelles et historiques (article L 151-19). L'erreur matérielle relevée sera corrigée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Pièce 6.8 - « Plan des zones favorables à l'infiltration » au 1/5000è.

La Ville a intégré des données fournies récemment par l'Etat relatives aux carrières souterraines. L'impact de cette nouvelle donnée ne ressort pas clairement sur le plan.

- Pour bien identifier les enjeux, il serait utile de réaliser deux légendes, l'une identifiant clairement les « risques naturels » et l'autre le « zonage pluvial » ?
- Cette annexe graphique qui sera opposable aux tiers devrait pouvoir se lire facilement par superposition au plan de zonage du PLU ce qui n'est pas le cas actuellement : pouvez-vous revoir la conception graphique sur un fonds de plan et un réseau viaire comparable à ceux du plan de zonage du PLU ?
- Un examen attentif m'a conduit à relever des incohérences dans la dénomination de la pièce 6.8 :
Le plan s'intitule « plan des zones favorables à l'infiltration ».
Le règlement modifié du PLU utilise deux dénominations pour le même sujet :
 - carte de zonage pluvial (cf. paragraphe 3.1, p. 71)
 - plan des zones favorables à l'infiltration (cf. paragraphes 3.4.1, 3.4.2 etc.. p. 73)

Question : Pourriez-vous apporter une solution pour la cohérence de lecture sur ces points ?

REPONSE POLD : Les incohérences soulevées par la commissaire enquêteur seront corrigées (remarque « c »). La pièce graphique sera également modifiée afin de suivre les suggestions ci-dessus (remarques « a » et « b »).

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Pièce 3- Orientations d'aménagement et de programmation « Arsenal-Les Godardes 2 »

La politique concernant l'habitat sur les plans qualitatifs et quantitatifs est un volet de l'OAP. En rapprochant la lecture de la Notice explicative (p9) et de l'OAP (p. 4), on relève deux aspects :

L'aspect quantitatif indique des ratios de logements sociaux différents : 30% dans l'OAP, réduction de 30 à 25% dans la notice.

L'aspect programmation: La notice développe les besoins en logements selon les catégories socioprofessionnelles. L'OAP annonce l'intention d'offrir des logements dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel.

Question : Est-il possible de savoir si une réflexion a porté sur les besoins en types de logements adaptés notamment aux personnes âgées, aux étudiants et autres groupes spécifiques ?

REPONSE POLD : Si le Plan Local d'urbanisme contribue à atteindre les objectifs de mixité sociale et participe à la résolution de la crise du logement qui frappe l'Ile de France, il appartient au Programme Local de l'Habitat (PLH) de définir les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour répondre à ces problématiques.

Dans le cadre du PLH intercommunal (Nanterre-Suresnes-Rueil Malmaison), la Ville de Rueil-Malmaison s'est engagée à répondre aux problématiques rencontrées notamment par les personnes âgées, les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes à mobilité réduite. Des actions et objectifs, qui ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme, ont été définis pour développer une stratégie afin de répondre aux besoins spécifiques de ces catégories socio-professionnelles. Des programmes (résidences pour personnes âgées, résidence étudiante, résidence services etc...) ont été construits ces dernières années et d'autres verront le jour à moyen termes.

- Avis du commissaire enquêteur : Réponse informative de la Ville relative au PLH.

La soussignée n'ayant pas expressément posé de question sur les pourcentages de logement, l'auteur du PLU n'a pas initié de réponse ici.

La modification d'une OAP entre bien dans la procédure de modification de PLU choisie par la Ville. Soulignons que la modification de l'OAP Arsenal-Godardes 2 fait partie des propositions de la modification n°7.

La Ville avait créée l'OAP n° 5 pour l'écoquartier Arsenal-Godardes lors de la modification n°4 du PLU, pour susciter un projet dont la forme et le programme avaient besoin d'un outil souple pour permettre son évolution dans le temps. Cet outil est l'OAP qu'elle met à jour en y inscrivant une baisse du taux de logement social sur l'écoquartier.

- **la Ville devra corriger le taux inscrit dans l'OAP 30% par la modification annoncée de 25%**

Nous pouvons lire les réponses de la Ville relatives à ce taux dans ses réponses aux observations du public ci-après. Les réponses sont satisfaisantes.

Pièce 4.2 Atlas avant/après

Corriger les données pour cohérence avec elles de la notice explicative :

- p.3 : rue Edmond blanc au lieu de Sardou etc.
- p.4 : rue V Sardou au lieu d'E. Blanc

Mettre les pages dans l'ordre

REPONSE POLD : Ces erreurs seront corrigées.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Pièce 4.3 Plans masse des zones de projet

USP 6

La légende du plan masse modifié définit une « emprise constructible à vocation autre qu'activité » tandis que le règlement indique « zone mixte d'activités, logements et commerces » (p.291).

Question : ne faut-il pas limiter à usage de logements dans le chapeau de la zone ?

Question : Sur le document modifié, les cotes NGF sont lisibles mais les hauteurs des futurs immeubles ne sont pas indiquées. L'information est-elle disponible pour compléter le plan ?

REPONSE POLD : La modification n°7 du PLU portait uniquement sur une partie du plan de masse qui correspond à la dernière phase de ce projet. À cet égard, il n'est pas envisagé de revoir le document graphique dans son ensemble les deux premières phases faisant l'objet de permis de construire. Le nombre de niveaux ne sera donc pas indiqué sur les parties du plan de masse qui correspondent aux premières phases de l'opération. Le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce aux cotes NGF.

- Avis du commissaire enquêteur : sans observation complémentaire.

USP 8

A vérifier : L'emprise constructible est plus grande dans l'Atlas (p.29) et sur le plan de zonage que sur le plan masse. Placer USP 8 dans l'ordre numérique dans le document des plans de secteur.

REPONSE POLD : Ces deux erreurs seront corrigées.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

USP 21

A vérifier : L'emprise constructible sur le plan de zonage ne correspond pas à celle du plan masse

REPONSE POLD : Cette erreur sera corrigée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

5.2 Les avis des personnes publiques associées et des communes.

Trois avis ont été reçus pendant la période de l'enquête :

1. La Ville de Chatou émet un avis favorable dans son courrier daté du 27 septembre 2018.
2. La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine émet un avis favorable dans son courrier daté du 10 octobre 2018. Elle approuve notamment la création et la suppression de linéaires commerciaux spécifiques.
3. La Société du Grand Paris – SGP, dans son courrier daté du 23 octobre 2018, constate que le PADD et l'OAP Arsenal-Godardes2 prennent en compte explicitement l'arrivée de l'infrastructure sur le territoire : la ligne 15 Ouest et la gare de Rueil-Suresnes « Mont Valérien ».
Cependant, elle demande des ajustements règlementaires pour que le PLU de Rueil-Malmaison devienne entièrement compatible avec les dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) du projet du Grand Paris Express.
Ces ajustements concernent:
 - les articles UD 7, 12, 15,16 pour la Gare de Rueil-Suresnes « Mont Valérien » et de l'ouvrage annexe 2501
 - l'article ULB7 pour la réalisation de l'OA 2404

Question: pouvez-vous préciser quelle sera votre démarche à ce sujet ?

REPONSE POLD : Les ajustements suggérés par la Société du Grands Paris seront pris en compte et intégrés au PLU. En effet, ces modifications ont pour objectif de ne pas obérer la réalisation du réseau Grand Paris Express dont l'accomplissement s'avère indispensable dans le développement de la Région Ile de France.

- Avis du commissaire enquêteur : L'EPT se met en conformité avec des projets supra-communaux.

Deux autres avis reçus plusieurs jours après la clôture de l'enquête n'ont pu être portés dans les registres pour consultation du public :

- Un courrier de DRIEA Ile-de-France, Préfecture des Hauts-de-Seine, daté du 31 octobre 2018, adressé par mail à la Direction de l'Urbanisme de Rueil-Malmaison le 5 novembre qui m'en a informé le même jour.
- Un courrier d'Ile-de-France Mobilités – IdFM, daté du 29 octobre, étant parvenu en mairie le 5 novembre et m'étant adressé pour connaissance le 6 novembre.

Question : Pourriez-vous indiquer la suite que vous donnerez à ces avis ?

REPONSE POLD : Les avis émis par Ile-de-France Mobilités (IdFM) et la DRIEA Ile-de-France, Préfecture des Hauts-de-Seine sont arrivés après clôture de l'enquête publique. À cet égard Madame la commissaire enquêteur n'a pas souhaité les prendre en compte ces observations. Un courrier de réponse de la Ville sera néanmoins directement transmis aux auteurs de ces deux remarques.

- Avis du commissaire enquêteur : L'EPT se met en conformité avec le document d'échelle supérieure, le PDUIF.

En ce qui concerne les déplacements, objet du courrier de l'IdFM :

L'IdFM a donné un avis favorable estimant que les modifications sont « globalement compatibles » avec le PDUIF. La modification n°7 propose d'ajuster les normes maximales de stationnement pour constructions de bureaux dans les rayons définis à proximité de la gare RER et sur l'ensemble du territoire en conformité avec les règles du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Je constate aussi que la modification n° 7 tend à rechercher l'équilibre entre divers modes de déplacement en proposant de diminuer le taux de stationnement imposés aux nouveaux logements dans le secteur Arsenal-Godardes 2 en fonction du développement des réseaux de transport en commun et de la Gare du Grand Paris.

L'IdFM indique que des corrections soient apportées lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

En ce qui concerne les logements dont les logements sociaux, objet du courrier de la DRIEA :

Ce sujet soulevé dans les observations d'administrés reçoit des réponses claires de l'EPT. Elles tendent à démontrer que le programme de logement social sur l'ensemble de la commune absorbe la réduction du taux faite dans l'écoquartier Arsenal.

5.3 Les observations émises lors de la réunion publique

Les observations recueillies oralement lors de la réunion publique du 18 octobre 2018 ont abordé des thèmes que l'on retrouve dans les observations consignées dans les registres. La Direction Urbanisme de la Ville a rédigé un compte-rendu joint à ce procès-verbal (PJ)

J'en ai synthétisé le contenu dans le tableau ci-dessous :

Tableau des observations orales recueillies lors de la réunion publique *

Questions n°	Thèmes				hors sujet de l'enquête	
	Espaces verts/ plantation d'arbres	construction /énergie durable/ RT 2020	hauteurs immobilier / écoquartier	équipement culturel	circulation /parking	Transport en commun/ Vélos
1					x	
2	x					
3	x					
4					x	x
5		x			x	
6						x
7			x			
8	x					
9				x		
10	x	x				
11						
12		x	x			
TOTAL	4	3	2	1	5	

* cf. Rapport de la Ville, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 23/10/2018

5.4 Les observations du public

Pour permettre une analyse de la participation à l'enquête et du contenu des observations, j'ai préparé un tableau de synthèse joint à ce rapport où les observations consignées dans les trois registres (manuscrit, par correspondance et dématérialisé) sont numérotées selon l'ordre chronologique de leur arrivée ; je les ai regroupées selon les thèmes principaux et dans les sous-thèmes revenant le plus souvent :

Thèmes		sous-thèmes
A	constructibilité/ Densification pour logements	zones pavillonnaires / immobilier logements/ gabarits/hauteurs/espaces verts/ cœur d'îlots/impacts socio-économiques
B	dispositions réglementaires /zonage	emplacement réservé/ destination logement-commerces/emprise au sol/ implantation/clôture/
C	zones de projet USP /écoquartier	OAP équipements sportifs/logements sociaux/ circulation/énergies renouvelables
D	Projets immobiliers privés	zonage/hauteur/ER
E	Autres sujets	EBC/RT 2020
	hors sujet de l'enquête	schéma pour vélos/transports en commun/USP26

Avis favorables

Observation 6 portée au registre dématérialisé

Claudette Bavouzet déclare son soutien à la Ville pour la conservation d'espaces verts à Rueil et la volonté de limiter l'appétit des promoteurs immobiliers qui veulent densifier la ville.

Observation 9, portée au registre manuscrit

Patrice Cosson, maire adjoint à l'éducation, soutient la démarche de la municipalité qui est obligée, en raison de la prolifération de textes réglementaires, de régulièrement revoir son PLU afin de tenir ses engagements d'équilibre : pavillons, espaces verts, zone dense maîtrisée et planifiée.

Avis défavorables avec propositions

Observation 5 portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui dénonce une tentative d'encourager les promoteurs immobiliers au détriment des propriétaires modestes qui voient la constructibilité de leur terrain limitée en zones pavillonnaires. *Cette personne propose que la modification du PLU soit revue en retirant toutes les mesures « anti-propriétaires modestes ».* (Voir détails dans thème A)

[REPONSE POLD](#) : Cf. page 14.

Observation 7 portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui partage l'avis de l'observation 5 ci-dessus, dans le sens de permettre une certaine densification en zone pavillonnaire. Elle propose le concept de « cohabitage » (utilisation d'une maison particulière pour plus d'une famille) qui serait écologique, moins de surfaces et de ressources consommées et facteur de mixité sociale (Voir détails dans thème A).

[REPONSE POLD](#) : Cf. page 14.

Observation 11, portée au registre dématérialisée

Zone de projet USP6

Personne anonyme qui émet de vives critiques sur la nature du projet immobilier dans le secteur Lionel Terray avec la concentration de dix nouveaux immeubles de six étages qui défigurerait l'environnement d'habitat pavillonnaire.

Elle demande une modification au projet actuel en diminuant la hauteur initiale pour la porter à R+4 maximum, en créant un parc, en ajoutant des commerces qui dynamiseraient le quartier. (Voir détails dans thème C)

REPONSE POLD : Initié en 2011 le projet de logement rue Lionel Terray – Avenue de la châtaigneraie (USP 6) doit permettre la mutation d'un site occupé par un site tertiaire devenu obsolète notamment du fait de leur mode de construction et des matériaux utilisés à l'époque. Par ailleurs, en raison de leur localisation et leur date de conception, les bureaux existants ne permettaient plus de répondre aux besoins des salariés. Face à ce constat, et conformément aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Ville a alors pris l'initiative de concevoir un secteur de plan de masse afin d'encadrer l'évolution de ce secteur et maîtriser la transformation des immeubles de bureaux en logements.

La mutation de cet îlot tertiaire a été prévue en trois phases. Chacune d'elles a conduit à modifier le plan de masse USP6 au gré de l'avancée des études. Les phases 1 et 2 ont été intégrées au PLU en 2015 et 2016 et ont fait l'objet de plusieurs réunions publiques auprès des riverains.

La présente modification porte sur la dernière phase du projet. En l'espèce, la ville prévoit de modifier les emprises de la partie Ouest et de préciser les plafonds de hauteur. A termes le PLU prévoit la réalisation d'immeubles de taille modérée n'excédant pas R+4.

Pour garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain environnant, des percées et transparences visuelles seront ménagées. Le projet prévoit également de préserver l'espace boisé situé au cœur de l'îlot

À ce titre, le projet prévu dans le cadre du document d'urbanisme correspond aux orientations tant urbaines qu'architecturales suggérées par cet administré.

- Avis du commissaire enquêteur : La Ville fait évoluer le projet en fonction des études et de ses engagements de production de logements avec une maîtrise des hauteurs.

Observation 12 portée au registre dématérialisé

Rania Moussa exprime son mécontentement sur la prolifération de chantiers de constructions et la multiplication d'immeubles sur Rueil.

Elle demande une « politique renforcée » pour réduire le nombre d'immeubles.

REPONSE POLD: La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris impose aux communes de Paris et de première et deuxième couronne, d'île de France une production supplémentaire de logements afin d'atteindre le nombre de 70 000 logements par an de 2010 à 2030. La Ville de Rueil-Malmaison doit, produire 617 logements par an alors qu'elle en produisait environ 200 auparavant. L'objectif initial de 800 logements demandé par l'État a donc été réduit.

La Loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a également bouleversé le paysage normatif communal, ouvrant notamment à la construction de nombreuses parcelles qui jusqu'en 2014 étaient préservées de toute urbanisation car non constructibles dans le PLU de l'époque.

Face à ces obligations, la Ville a néanmoins cherché à préserver la qualité et le cadre de vie de ses habitants. Le Plan Local d'Urbanisme participe à cet effort en renforçant les contraintes réglementaires et en durcissant les obligations qui s'imposent aux promoteurs. Le document d'urbanisme a également été utilisé par la collectivité pour identifier les secteurs préférentiels de construction. En effet, près de

70% des constructions en cours de réalisation, qui permettent de répondre aux objectifs de production de logement fixés par l'état, sont réalisées en lieu et place d'anciens bâtiments devenus obsolètes et vacants.

Cette stratégie a permis à la Ville de préserver son paysage et ses espaces verts qui constituent l'identité de Rueil tout en intégrant ces nouvelles constructions dans le tissu urbain.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La Ville offre une réponse exhaustive et informative. Elle confirme ses engagements en matière de production de logements avec les documents supra-communaux tout en résistant autant que possible à la pression foncière du marché immobilier exercée sur son territoire.

J'ajoute que sa stratégie spatiale repose sur une analyse des capacités de mutation et de densification de l'ensemble des espaces bâtis, analyse intégrée dans le rapport de présentation de la modification n° 6 du PLU, approuvé le 19 juin 2017.

Observation 31, portée au registre

Jean-Daniel Guyot développe une contre-proposition qui remet en question la clause du règlement selon laquelle la hauteur maximale des constructions doit être égale à la largeur des voies privées, qu'il estime être « une mesure anti-ruelle ».

Il estime que la règle proposée ne correspond pas aux objectifs de « mieux construire, mieux se déplacer et mieux vivre » si elle est appliquée aux zones de centre-ville (UAa, UAb, UAe) qui comportent des ruelles privées anciennes de très faible largeur.

Son argumentation porte sur les faits que la mesure :

- est contraire à l'architecture rueilloise en centre-ville
- engendre un risque de fermeture des voies privées aujourd'hui ouvertes au public
- limite fortement les droits à construire des parcelles jouxtant les voies privées ouvertes au public

Son analyse est accompagnée de schémas et de photos de ruelles du centre-ville.

Il sollicite de l'autorité compétente en urbanisme de modifier le projet soumis à l'enquête publique de la façon suivante :

- à titre principal : l'article UA10 doit demeurer inchangé (la hauteur ne doit pas se référer à la largeur des voies privées ouvertes au public)
- à titre subsidiaire : les dispositions du règlement relatives à la hauteur des constructions en zone UA doivent prévoir une exception pour les voies privées de faible largeur (moins de 4 mètres).

REPONSE POLD : Afin de ne pas altérer le tissu urbain et le patrimoine architectural du centre-ville, typique des bourgs d'origine rurale, le PLU de Rueil-Malmaison a mis en place un arsenal réglementaire destiné à préserver cette entité paysagère et patrimoniale si singulière.

La modification n°7 du document d'urbanisme poursuit cet objectif en venant clarifier les modalités d'application de l'article 10 qui régit la hauteur des constructions. En l'espèce, la rédaction du règlement a été ajustée afin de rappeler que la hauteur maximale des constructions devait tenir compte de la largeur des voies, et ce, indépendamment de la nature juridique de celles-ci.

Contrairement à l'interprétation de M. GUYOT, cette précision réglementaire permet de préserver la morphologie urbaine du centre historique de la Ville et la qualité architecturale de petit bourg en garantissant un rapport proportionnel entre la hauteur des constructions et la largeur des voies. En effet, ce secteur se caractérise par sa composition architecturale homogène ainsi que par des bâtiments dont la hauteur se veut respectueuse des spécificités de l'espace public. Cette règle est donc essentielle tant sur le plan urbain qu'esthétique.

Par ailleurs cette disposition permet de mettre en valeur les espaces publics du centre-ville. Composé de places, de rues, de passages et de ruelles, ces différents lieux, qui se caractérisent par les variations de leurs dimensions et de leurs formes, ainsi que par la souplesse de leur tracé, jouent un rôle essentiel dans l'identité de Rueil.

Remis en valeur par les opérations d'aménagement et d'amélioration des voiries successives, l'espace public est un lieu de repère important qui doit être protégé et que chaque nouvel immeuble doit contribuer à enrichir.

Autoriser des constructions dont la hauteur ne serait pas en adéquation avec la largeur des voies conduiraient à créer des espaces étroits et peu lumineux. La proposition de M. GUYOT impacterait également la qualité des habitations puisqu'elle aboutirait à une réduction substantielle de l'ensoleillement des logements.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La modification n° 7 vient préciser la règle du calcul de la hauteur par rapport à la largeur des voies qui s'appliquera non seulement aux voies publiques mais aussi aux voies privées (cf. notice, §4.1.8, p.18). L'objectif général est de préserver la morphologie urbaine de la Ville. Cette règle est destinée à tout le territoire communal.

L'objection de M. Guyot porte uniquement sur les zones du centre ville historique, où il réside. Dans son analyse critique, il met l'accent sur les désavantages qu'il perçoit notamment celui de la réduction des droits à construire sur les parcelles jouxtant les voies privées et du non-respect du paysage rueillois. En cela il pense que cette modification n°7 est incompatible avec le PADD.

La ville offre une réponse démontrant l'intérêt général et la cohérence de sa stratégie annoncée dès l'élaboration du PLU en 2011.

A mon avis, la période de l'enquête publique n'est pas à proprement parlé le moment pour satisfaire un point de vue si divergent, sur une seule partie de la Ville. Le temps du dialogue nécessaire peut trouver sa place en dehors de l'enquête publique par les parties prenantes si elles le souhaitent.

THEME A – Constructibilité, densification

Sous-thèmes : densification, zones pavillonnaires, projets immobiliers, hauteurs, impacts socio-économiques.

Les observations suivantes ont toutes été portées au registre dématérialisé

Observation 5

Personne anonyme qui aborde la question de l'habitat en zone pavillonnaire sur l'ensemble de la commune dans une perspective historique et socio-économique, décryptant les processus depuis les XVIIIe et XIXe siècles. Elle fait observer que, de nos jours aussi, les contraintes financières des propriétaires qui n'auraient pas suffisamment de revenus pour faire face à la hausse de charges et des pensions, justifient la poursuite de cette logique par la cession de morceaux de terrains à construire ou l'aménagement intérieur d'une maison en plusieurs appartements.

Elle salue le fait que les règles d'urbanisme permettaient l'agrandissement ou la surélévation des maisons jusqu'à présent mais déplore que cette « révision de PLU » vienne bloquer ce processus général. Elle dénonce une tentative d'encourager les promoteurs immobiliers au détriment des zones pavillonnaires qui seraient vouées à l'immobilisme.

Elle considère que la préservation de l'habitat pavillonnaire familial comme un tissu aéré est une image d'Epinal.

A ses yeux, les dispositions réglementaires, telles que celles proposées dans la zone UCb par exemple, mettent un frein à la constructibilité et aux gabarits des constructions dans la zone pavillonnaire. Elle se plaint que la constructibilité est encore plus réduite par l'instauration d'espaces verts à préserver en cœur d'îlot.

Elle voit une atteinte à la liberté du propriétaire sur son propre bien dans la disposition réglementaire disant que « l'agrandissement réalisé doit être en rapport avec le volume du bâtiment d'origine ». Elle pense que cette clause ne participe pas à l'instauration d'une unité visuelle et architecturale à Rueil.

Elle s'insurge contre ce qui serait une politique à deux vitesses, l'une en faveur de projets immobiliers à forte rentabilité, l'autre contre les petits propriétaires qui se démènent pour continuer de vivre dans leurs maisons.

Elle met en lumière les avantages qu'aurait une politique plus favorable aux propriétaires : développer une offre de logements au sein de la zone pavillonnaire, louer à des personnes plus modestes, une meilleure répartition de la population sur la commune, et en particulier éviter le départ forcé de ces propriétaires modestes hors de la commune au profit de cadres aisés.

En somme elle insiste sur l'enjeu des opportunités à donner aux propriétaires modestes et alerte sur le processus de « gentrification naturelle » qui s'amorce en zone pavillonnaire.

Cette personne propose de revoir la modification du PLU en retirant toutes les mesures « anti-propriétaires modestes ».

REPONSE POLD : La protection du tissu pavillonnaire est un des objectifs majeurs de la politique urbaine de la Ville.

Rueil-Malmaison se distingue par l'équilibre qui existe entre les espaces paysagers et naturels, les zones d'habitat collectif et les secteurs pavillonnaires. Les différentes modifications du Plan Local d'Urbanisme engagées depuis 2014 n'ont eu de cesse de préserver cette caractéristique territoriale, pour préserver la qualité de vie des habitants

Cette observation va à l'encontre du projet communal. L'analyse effectuée par cet administré ne semble pas en prendre en considération l'ensemble des dispositifs mis en œuvre dans le PLU pour répondre aux besoins des propriétaires « modestes ».

Si la ville s'efforce de préserver son caractère résidentiel, elle ne fait en aucun cas obstacle à l'évolution du tissu pavillonnaire. En effet, les articles 6 et 7, qui définissent les modalités d'implantation des constructions, offrent aux propriétaires de pavillons des possibilités d'extensions et surélévations afin de répondre à leurs besoins et projet de vie. Contrairement à ce qui est affirmé par l'auteur de cette remarque, la présente modification ne vient en aucun cas bloquer ce processus général. La réglementation en vigueur n'a pas fait l'objet de modification sur ce point. Elle a uniquement permis de préciser les dispositions existantes afin d'améliorer la qualité architecturale des bâtiments.

Par ailleurs il est nécessaire de préciser que les cœurs d'îlot nouvellement protégés ont été étudiés afin de ne pas obérer le potentiel d'agrandissement des constructions existantes. Il convient également de rappeler l'importance de ces espaces paysagers dans le tissu urbain et le paysage rueillois. Si l'essentiel des espaces verts communaux se compose de grandes entités paysagères telles que la forêt domaniale de Saint Cucufa, le domaine de Bois Préau ainsi que l'ensemble des parcs du territoire, les jardins du tissu pavillonnaire sont également supports des continuités écologiques locales et de la biodiversité.

Ces espaces privés concourent à la régulation du climat urbain et des ruissellements pluviaux ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air. Le rôle écologique prépondérant joué par les jardins du tissu pavillonnaire justifie qu'une attention particulière leur soit portée.

Si jusqu'à présent le PLU parvenait à garantir la pérennité des cœurs d'îlots non bâtis, les réformes législatives récentes (loi ALUR – mars 2014) ont contribué à les fragiliser. En effet, depuis la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie Minimale de Terrains Constructible (SMTC) un phénomène de division parcellaire et de construction en cœur d'îlots a pu être observé sur la commune. La disparition de ces espaces végétalisés et de facto la densification du tissu pavillonnaire, ne correspond pas à la stratégie urbaine mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale.

Pour lutter contre la diminution de ces éléments écologiques et paysagers au profit d'emprises bâties, il a été décidé de protéger les cœurs d'îlots les plus vulnérables, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette mesure est en adéquation avec les ambitions du PADD puisqu'elle :

- Participe à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.
- Contribue à mettre en valeur le paysage végétal de la ville.
- Participe, avec les espaces verts publics, à la protection et au développement de la trame verte communale et du Biotop.
- Participe aux objectifs climatiques en conservant des aires de rafraîchissement

Concernant la critique émise par cet administré qui pointe « l'immobilisme » et l'absence de projets de logement en secteur pavillonnaire. Il est important de souligner les zones identifiées par la ville comme propices à la réalisation d'opérations immobilières sont réparties de façon homogène sur le territoire communal et que plusieurs de ces secteurs opérationnels se trouvent à proximité de zones pavillonnaires. Ces opérations sont autorisées mais de façon réglementée pour préserver le secteur pavillonnaire conformément au PADD

Ces projets doivent permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel au sein même de la ville. Ces nouveaux programmes offriront des logements de tailles diversifiées, à destination de toutes tranches d'âges et catégories socio-professionnelles.

- Avis du commissaire enquêteur : La réponse de l'EPT est étayée et présente-les différents paramètres qui président aux choix complexes qu'il fait tout en gardant un cap général dans le temps et dans l'espace. Cette politique ne peut se résumer à une dichotomie entre « modestes » et ceux qui le seraient moins.

Observation 7 :

Personne anonyme qui pense que la municipalité devrait assumer sa volonté d'offrir plus de logements à Rueil puisqu'elle approuve des projets immobiliers en fixant des règles adéquates.

Elle partage l'avis de l'observation 5 ci-dessus, dans le sens de permettre une certaine densification en zone pavillonnaire. Pour cela elle fait un parallèle avec le covoiturage et propose le concept de « *cohabitation* » (utilisation d'une maison particulière pour plus d'une famille). Ce serait écologique, moins de surfaces et de ressources consommées, et facteur de mixité sociale.

REPOSE POLD : La remarque de cette personne n'est pas liée à la modification n°7 et ne concerne pas le PLU de manière plus générale. En effet, la typologie et les modes d'habitats ne sont pas régis par les règles du PLU.

- Avis du commissaire enquêteur : sans observation.

Sous-thèmes : densification, espaces verts

Observation 8, portée au registre manuscrit

A.Gervais trouve utile de conserver les cœurs d'îlots en espaces verts.
(Voir aussi dans le thème B)

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud note la volonté de la Ville de préserver des îlots verts privés et de prévoir des espaces verts dans l'écoquartier.

Elle estime important que la Ville anticipe également pour porter ses actions en faveur d'espaces verts publics de façon à assurer que les habitants de chaque petit quartier, de chaque îlot puisse bénéficier de tels espaces. Espaces de détente qui ont aussi au rôle positif pour l'environnement et le climat et sont requis surtout dans les zones d'habitat très dense.

REPONSE POLD (observations 8 et 18) : Rueil-Malmaison dispose de nombreux atouts qui constituent son ADN. Sur les 1 500 hectares du territoire, un tiers est occupé par des espaces naturels et paysagers que la Ville a entrepris de préserver grâce à son Plan Local d'urbanisme. Ce dernier comprend plusieurs prescriptions réglementaires de nature à assurer la protection, la pérennité, mais également le développement de la nature en Ville. En effet, chaque nouvelle opération doit impérativement créer de nouveaux espaces verts et planter de nouveaux arbres. Chaque projet est également étudié par les services de la Mairie afin de préserver et valoriser les espaces végétalisés existants.

Le PLU permet aussi de protéger 193 arbres, qui en raison de leur histoire, leur forme ou leur espèce sont considérés comme remarquables. Le document d'urbanisme assure également le maintien de 13000 arbres d'alignements.

En dehors des règles du document d'urbanisme, la Ville s'efforce depuis maintenant 15 ans de développer l'offre en espaces verts sur son territoire et de rechercher des continuités grâce à des sentes piétonnes, des mails ou des petits squares. Depuis 2003, 15 hectares de parc public ont été créés sur le territoire. À cela, s'ajoutent également deux futurs parcs publics :

- Le parc traversant de l'écoquartier (1,5 hectares).
- Le parc richelieu sur les anciens terrains occupés par la société Novartis (2 hectares).

➤ Avis du commissaire enquêteur : Réponse étayée et informative sur l'engagement de la commune à créer et préserver une panoplie d'espaces verts et publics.

Sous-thème, constructibilité en zone N

Observation 29 portée dans le registre manuscrit

(Identique à l'observation 32, portée au registre dématérialisé)

Nicole et Marc Bernard souhaitent pouvoir retrouver la constructibilité de leurs parcelles, ou au moins reconstruire une maison détruite par incendie, pour raisons familiales.

Les parcelles sont actuellement en espace naturel et font partiellement l'objet de protection en espace boisé classé.

REPONSE POLD : Cf. page 27.

THEME B – diverses dispositions réglementaires

Sous-thème relatif à zone UA, demande de réaffectation de local mixte en logement

Observation 3, portée au registre manuscrit

Jenny Gibey Bonthil est propriétaire et habite, avec sa fille et petite-fille de dix ans, un logement à affectation mixte, moitié local commercial moitié logement, situé en rez-de-chaussée au n° 7 rue du Gué, sur une surface d'environ 72m². Depuis dix-huit ans, elle loue un parking à proximité. Elle décrit la disposition des pièces en enfilade et les réseaux indivisibles qui obèrent la possibilité de diviser

l'espace pour une éventuelle location et dans la même rue il y a une dizaine d'autres possibilités de locaux commerciaux à vendre ou à louer. Elle rappelle aussi que les commerces ont une durée de vie imprévisible.

Elle désire régulariser sa situation et demande l'affectation totale en logement.

REPONSE POLD : Après analyse de la demande de Mme BONTHIL, le maintien d'une protection du commerce à rez-de-chaussée sur cette partie de la rue du Gué ne semble pas justifié. La zone de chalandise du secteur est relativement réduite et la composition du local ne permet pas l'implantation d'une activité économique pérenne. À cet égard, en accord avec le service commerce de la Ville, le linéaire commercial inscrit au PLU, qui empêche la transformation du local en logement, sera supprimé

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de l'engagement de la Ville.

Sous-thème relatif à zone UA, hauteur par rapport à largeur de voie privée

Observation 31 (Voir détails dans avis défavorable avec proposition)

REPONSE POLD : Cf. réponse page 12.

Sous-thème relatif à la zone UCa suppression/modification d'emplacement réservé

Observation 4, portée au registre par correspondance

Corinne Brafman s'interroge sur la conséquence de la « mise à jour des emplacements réservés pour élargissement de voirie » qu'elle lit dans l'Atlas avant/après zonage, p. 15.

Une réponse orale lui a été fournie que la modification n° 7 au PLU supprime cet emplacement réservé n° 212 affecté précédemment à l'élargissement de la Roche.

Observation 17, portée au registre par correspondance

Philippe Amiot attire l'attention sur le plan de zonage actuel sur lequel figure l'emplacement réservé n°8 dont l'emprise avait été réduite de 20m à 16m suite à la reprise par la Ville du projet d'élargissement de la Route de l'Empereur.

Il fait remarquer que sur ce plan figure le tracé de l'emprise d'une largeur de 16m mais une erreur a vraisemblablement été commise dans le report du tracé du pan coupé correspondant à l'angle de la rue Alexis Bouvier qui n'a pas été remis à l'échelle.

Il fait observer que ce pan est surdimensionné compte tenu de la voie à priorité piétons qualifiée de « voie verte destinée à l'usage des riverains » (cf. Courrier du Maire daté du 02/03/1989, réf. BSK/SL/544). Cela grève son terrain pour tout aménagement et pour une place de parking en surface.

Monsieur Amiot joint trois plans en illustration du problème et fait référence à la page 7 du plan de zonage du village Richelieu-Chataigneraie (zone 3) qui permettent d'observer cette anomalie.

Il demande que la rectification utile soit ajoutée à la nouvelle liste des emplacements réservés modifiés (pièce 5-1) de la modification n°7 du PLU.

Réponse POLD : Après analyse de la demande de M. AMIOT, il a été jugé que l'emprise de l'emplacement réservé et plus particulièrement du pan coupé, pouvait être réduite sans porter atteinte à la réalisation du projet d'aménagement de voirie.

- Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de l'engagement de la Ville qui dispose de documents montrant la réduction de la surface de l'emplacement réservé (cf. plan ER 8 avant/après)
Cet administré pourra se rapprocher des services techniques pour vérifier la modification du périmètre et de la surface de l'emplacement réservé.
L'EPT devra mettre à jour la liste des emplacements réservés avec la nouvelle surface.

Sous-thème relatif aux clôtures, zones UEabc, article 11, §5

Observation 17, portée au registre par correspondance

Philippe Amiot estime qu'il est légitime et serait nécessaire de prévoir des clôtures de type « antibruit » en lieu et place des types de clôture prescrits dans le règlement d'urbanisme pour les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores de la circulation automobile.

Il fait référence à l'Arrêté préfectoral n° 2000-252 du 20/09/2000 et aux prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments du titre II de la partie 6.1 – annexes écrites.

Il demande que le règlement du PLU prévoit des autorisations par dérogation aux règles générales pour permettre l'isolement acoustique des secteurs concernés.

Réponse POLD : Le PLU définit uniquement les caractéristiques architecturales des clôtures. Il n'appartient pas au règlement de prescrire un type de matériaux ou un procédé constructif de nature à répondre à une problématique particulière.

Chaque pétitionnaire, sous réserve des prescriptions esthétiques du PLU, est en droit en fonction de la localisation de son terrain de mettre en œuvre l'ensemble des moyens qu'il estime nécessaire pour répondre à ses besoins et limiter les nuisances auxquelles il est susceptible d'être exposé.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la Ville est libérale cependant le règlement le semble moins (article 11 de la zone UEabc). Les dispositions actuelles répondent à des préoccupations d'ordre esthétique pour l'harmonie urbaine et environnementale. La protection antibruit nécessite d'autres prescriptions, qui touchent au domaine de la santé humaine. Cela pose des questions comme :

Une clôture antibruit ne peut être à claire-voies, elle doit être sans interstices, son implantation serait nécessaire pas seulement sur rue mais aussi sur limites séparatives pour être efficace. Les dispositions particulières (§ 5.2) prévoient une dérogation pour la hauteur maximum de 2,50m. : est-ce compatible avec un calcul qui dépendra de la hauteur de la maison et de la distance de la maison par rapport au mur de protection acoustique ?

Il est souhaitable que la Ville mène une réflexion sur l'adéquation du règlement aux nécessités d'isolation acoustique contre le trafic routier de manière générale et plus spécifiquement pour les clôtures. Si cette réflexion n'est pas faite dans le cadre de la procédure en cours, il est souhaitable que cela soit dans une évolution ultérieure du PLU.

Du spécifique au général

La demande de cet administré m'a amenée à faire une visite de terrain entre 13h et 13h30 où j'ai constaté une forte gêne lorsqu'on est dehors : trafic continu de tous types de véhicules qui accélèrent dans la montée le tout très bruyant.

Bien que cela ne relève pas de la procédure de la modification n° 7, une considération d'ordre plus général apparaît : les nuisances sonores dues au trafic routier et les diagnostics sur la commune.

Pour la RD 180 (route de l'Empereur) :

- le classement acoustique en catégorie 4 date de l'année 2000 (cf. Plan des secteurs de bruit joint au PLU, Modification 6).
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien la situe au niveau d'enjeu 2 qui correspondrait à une zone peu habitée mais au fort dépassement de niveau sonore : Lden supérieur à 72 dB(A) (cf. PPBE 2014-2018, pp 43, 47-48).

Pour l'ensemble de la commune :

- Un nouveau plan quinquennal devrait être engagé où de nouveaux enjeux sont à définir comme le mentionne le PPBE : Ce pourrait être l'occasion de vérifier si des secteurs non pris en compte dans le diagnostic précédent ne devraient pas l'être (cf. plan d'actions, p.16).
- Cela pourrait générer un nouveau plan des secteurs de bruit qui aurait un impact sur les dispositions du règlement selon besoins.

Sous-thème relatif à la zone UE L4, absence de règle pour l'emprise au sol

Observation 8, portée au registre manuscrit

M. A. Gervais s'étonne que dans la zone UEI4 (sic), article 9, il n'est pas fixé de règle relative à l'emprise au sol, dans cette zone pavillonnaire, rue des Houtraits.

Il demande pourquoi ?

(Il lui a été difficile de déchiffrer l'intitulé de la zone et a noté UEI4 dans son observation).

Réponse POLD : La zone pavillonnaire classée en UEL 4 rue des Houtraits se compose pour l'essentiel de parcelles de petite superficie. À titre de comparaison, la superficie moyenne d'un terrain en zone UEL 4 est de 340m² alors qu'en zone UEd, qui correspond à la zone pavillonnaire générale, elle est de 520m².

Cette caractéristique a conduit la Ville à ne pas fixer de règle d'emprise au sol afin de ne pas empêcher les propriétaires des pavillons de procéder à l'agrandissement de leur bien conformément à l'esprit du PADD. L'absence d'article 9 n'est cependant pas de nature à porter atteinte à l'intégrité paysagère de ce secteur de la Ville.

En effet, plusieurs dispositions du PLU garantissent l'harmonie architecturale et la qualité des constructions. À titre d'exemple le document d'urbanisme réglemente l'implantation des bâtiments, leur hauteur, impose de traiter majoritairement en espaces verts les escapes non bâtis.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Créée en 2015, l'OAP « Pointe Gallieni – Avenue du 18 juin 1940 » s'étend sur un périmètre de près de 14 hectares, composé à la fois de tissu pavillonnaire (zone UEL 4) et d'opérations de collectifs récentes.

Au sein de ce secteur, plusieurs îlots à dominante pavillonnaire, - environ 2 hectares -, présentent un tissu vieillissant. Ces espaces constituent des opportunités de recomposition urbaine à moyen ou long termes qui pourraient évoluer dans les prochaines années. Le quartier profite d'une localisation favorable pour son développement futur : proximité de la future gare Grand Paris Express (GPE) Rueil Suresnes Mont-Valérien, création de l'écoquartier et implantation en limite de la cité-jardin de Suresnes, qui constitue une polarité de quartier attractive.

Grâce à l'OAP, la ville de Rueil-Malmaison souhaite impulser une requalification harmonieuse et équilibrée de l'ensemble du secteur en pleine mutation. Le document graphique de l'OAP permet de fixer les orientations relatives à ce projet en matière de paysage, formes urbaines, programmation de maisons groupées et superposées, de commerces. Des principes de percées visuelles sont définis afin d'assurer l'aération du tissu. Ils permettent notamment de ménager des espaces libres dans la continuité des voies ou cheminements afin de donner de la profondeur aux vues.

- Avis du commissaire enquêteur : réponse informative sur la réflexion élaborée que la Ville porte pour l'aménagement de son territoire.

Sous-thème relatif à la zone UA, dispositions de l'article 11

Observation 15, portée au registre manuscrit

Blandine Chancerelle, adjointe au maire et déléguée au droit des sols, explique qu'un cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des commerces a été instauré il y a une quinzaine d'années. Elle signale que de nombreuses devantures en bois ont été réalisées mais certaines

d'entre elles, faute d'entretien ou parce qu'elles n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art se sont dégradées. Elle joint cinq photos illustrant ces dégradations.

Elle estime qu'il serait souhaitable de prévoir une clause dans l'article 11 de la zone UA pour qu'un socle minéral soit réalisé entre le sol et l'habillage bois des devantures.

Réponse POLD : Cette suggestion, qui vise à améliorer l'esthétisme ainsi que la qualité des devantures commerciales, s'inscrit dans la lignée des objectifs poursuivis par le cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des commerces annexé au PLU. À cet égard, et après analyse de cette proposition par le service du droit des sols et du service commerce, il a été décidé de modifier l'article 11 de la zone correspondant au centre commercial de Rueil (zone UA) afin d'y intégrer la proposition de Mme CHANCERELLE.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de l'engagement de la Ville.

Sous-thème relatif aux zones UEabc et UEdL (sic)

Observation 26 portée au registre dématérialisé

Jacob Kutscher, très respectueux du travail accompli par les services de la mairie, demande d'éclaircir des règles de zone UEabc et UEdL, article 8, § 2.1 : *revoir la rédaction de la règle où l'utilisation du passé composé et de la référence à l'article 7.2 rendent la compréhension difficile.*

REPOSE POLD : Après relecture du règlement du PLU, la demande de M. KUTSCHER apparaît légitime. Conformément à la suggestion de cet administré, l'utilisation du passé composé sera abandonnée au profit du présent simple.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Sous-thème relatif à la zone UE, article 3.3 réduction de la hauteur maximale au brisis

Observation 36, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui offre une contre-proposition pour aider à préserver l'harmonie architecturale du style Mansart en zone pavillonnaire. Il détaille deux propositions qui, selon lui, permettraient de préserver le rapport de hauteur entre brisis et façade et de garantir le style Second Empire, populaire en France de 1850 à 1900.

Il conforte son explication par un schéma technique.

Il signale et décrit les effets collatéraux néfastes que pourrait avoir la réduction de la hauteur maximale au brisis en adjonction de la future RT 2020 (réglementation thermique) qui impose un bâtiment à énergie positive.

REPOSE POLD : Cf. page 28.

Sous-thème relatif à zone... (Non identifiée)

Observation 38, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme n'indiquant pas les données permettant de localiser le problème.

Elle se plaint d'une proposition de construction mitoyenne qui empêche une percée visuelle.

Elle fait référence au paragraphe 5.6.3, secteur 3 : rue des Bons Raisins/Bd Edmond Rostand/Av. du Président Pompidou.

REPOSE POLD : Le contenu de cette observation ne nous permet malheureusement pas d'analyser cette demande et d'apporter de réponse à cet administré.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

THEME C – Zones de projet USP et OAP de l'écoquartier

Sous-thème: OAP n° 5 - écoquartier, équipement sportif

Observation 1, portée au registre dématérialisé

Cette personne anonyme exprime une forte préoccupation sur le fait que la phrase relative à la conservation de la salle Atrium et le Budokan est supprimée dans l'OAP n° 5 (page 5) ce qu'il comprend comme une volonté de ne pas remplacer ces salles.

Il n'accepte pas cette éventualité et insiste sur la nécessité de préserver un équipement sportif de proximité pour les habitants du quartier du Mont Valérien.

Il demande quelle solution est envisagée pour répondre à ce besoin ?

REPONSE POLD : L'état et la capacité d'accueil des salles du Budokan et de l'Atrium se sont révélés être insuffisantes pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs des villages du Mont Valérien, des Coteaux et du Plateau. Ainsi, le projet initial qui prévoyait la réhabilitation de ces locaux a été revu conduisant à une modification de l'Orient d'Aménagement et de Programmation Arsenal Godardes II. La Ville étudie actuellement diverses options afin de pouvoir reconstituer et améliorer l'offre culturelle grâce à la réalisation d'un équipement dont le rayonnement ne se limitera pas à l'Arsenal.

Enfin, il convient de rappeler qu'un équipement sportif est prévu sur l'écoquartier. Ce dernier sera réalisé en lieu et place de l'actuel gymnase Alain Mimoun. Ce complexe sportif nouvelle génération, dont la première pierre a été déposée en septembre dernier, comprendra :

- 1 centre aquatique de 6 400 m² avec 2 bassins, 1 lagune, 1 espace bien-être avec terrasse finlandaise et 1 solarium.
 - 1 plateau sportif en toiture de 6 500 m² avec 1 piste d'athlétisme, 3 terrains multisports et des zones de saut en longueur/hauteur et de lancer de poids.
 - 1 gymnase de 7 600 m² avec 2 terrains d'handball, 1 salle de tennis de table, 1 salle d'expression corporelle, 2 dojos et une 1 salle de préparation physique général
- Avis du commissaire enquêteur : Réponse satisfaisante sur les alternatives envisagées en remplacement de l'équipement sportif qui sera supprimé.

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier – logements sociaux

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud regrette, que dans l'écoquartier, l'objectif de production de logement social passera de 30 à 25% et le fait que la mixité sociale sera orientée vers ceux qui ont un bon budget. Elle relève que la politique est fondée sur le constat que « de nombreux actifs éprouvent des difficultés à se loger en Ile-de-France par manque de bien en adéquation avec leurs revenus ». Elle attire l'attention sur le fait que ceux qui ne sont pas dans la catégorie des actifs ont aussi du mal à se loger. Et ajoute « que dire de ceux qui ne sont même pas éligibles aux logements sociaux ».

Elle lance un appel pour que soit prévue une plus grande diversité de logements et d'hébergements : pour des modes d'habitat novateur, partagé, mélangeant des générations différentes, pour différents publics vulnérables, pour des personnes en situation de handicap vieillissantes pour lesquelles rien n'est prévu.

Elle rappelle que ces propositions avaient été faites lors d'ateliers citoyens en 2014-2015 et qu'elle avait consigné ces suggestions lors d'enquêtes précédentes.

Observation 28, portée au registre manuscrit

Jean Giroud aborde la question de programmation des logements sociaux dans la Ville et dans l'écoquartier Arsenal.

Tout en convenant qu'il convient d'offrir des logements à divers budgets familiaux, il lui semble que le discours sur la mixité sociale se traduit de fait par une priorité donnée à ceux qui ont un meilleur budget.

Il est surpris par la baisse de l'objectif de logements sociaux de 30% à 25% dans l'écoquartier d'autant que la demande en logement social est forte, voire en croissance que ce soit à Rueil comme dans la Métropole et que la Ville est encore en dessous des 25% SRU.

Il estime que maintenir à 30% la construction de logements sociaux dans l'écoquartier est un minimum pour que la mixité sociale devienne réalité.

REPONSE POLD (observations 18 et 28): La ville mène depuis longtemps une politique publique de l'Habitat volontariste en matière de logement social. En effet, Rueil est une des premières Communes du département à avoir instauré dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2007, une obligation de réalisation de logements sociaux dans les programmes immobiliers et à être signataire d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Au 1er janvier 2017, le taux SRU est de 24,60%. Les nombreux secteurs de projets identifiés au PLU (zones USP, secteurs OAP) pour développer du logement et notamment du logement social, permettront à court terme, d'atteindre le taux réglementaire de 25%.

Ainsi, la politique de l'Habitat menée par la ville de Rueil Malmaison est conforme aux exigences de la loi SRU.

Pour ce qui concerne la ZAC de l'Arsenal, le taux de logement social s'évalue globalement sur l'ensemble des constructions et non opération par opération. A titre d'exemple, le taux de logement social de la première phase de l'éco quartier actuellement en cours de construction est de 32%.

Par ailleurs, afin de diversifier l'offre de logements et de favoriser le parcours résidentiel des rueillois, il est apparu important de développer aussi des logements intermédiaires et des logements en accession sociale, typologies qui répondent à des centaines de demandeurs de logement sur la commune. C'est pour cette raison que le PLU a été modifié afin de faciliter la création de ces typologies dans l'éco quartier de l'Arsenal.

Par le biais de cette mesure, la collectivité entend conformément aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :

- Participer efficacement à la résorption de la pénurie de logements qui frappe l'Île de France.
- Proposer des logements abordables à l'ensemble des catégories socio professionnelles du territoire.
- Insuffler une réelle mixité sociale sur l'écoquartier en produisant différents types de logements (libre, accession sociale, locatif intermédiaire, PLAI, PLUS, PLS).
- Développer le locatif intermédiaire.

Il convient également de rappeler que la Ville, dans le cadre du PLH intercommunal (Nanterre-Suresnes-Rueil Malmaison), s'est engagée à répondre aux problématiques rencontrées par les catégories de la population les plus sensibles. Des objectifs et actions ont été définis dans le PLH afin que soient offerts aux personnes les plus vulnérables les logements ou modes d'hébergement adaptés à leurs besoins.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la Ville informe clairement sur son engagement à la réalisation de logements sociaux pour satisfaire aux exigences de la Loi SRU et atteindre le taux de 25% ainsi que la production d'autres typologies de logements pour satisfaire aux enjeux communaux.

Le règlement du PLU traduit clairement la politique de la Ville de production de logement social par des clauses prescrivant des pourcentages, proportionnés aux surfaces de plancher et à la nature

des opérations dans toutes les zones concernées par des secteurs de développement de logements (article 2).

La Ville a discrétion pour décider de la répartition des typologies de logements au vu de la demande. Ses choix tant qualitatifs que quantitatifs seront de toute façon étudiés dans le cadre intercommunal par l'élaboration du Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PPHH) qui s'imposera au PLH.

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier – énergie renouvelable

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud note que le PLU exprime la volonté de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans toutes les zones et mentionne que ce secteur est identifié comme ayant un bon potentiel pour cela dans une étude de la Métropole du Grand Paris.

Elle souhaite recevoir l'assurance que toutes les toitures terrasses prévues dans l'écoquartier comporteront des installations photovoltaïques pour production d'électricité et de capteurs thermiques de production d'eau chaude sanitaire.

REPONSE POLD : Le plan local d'urbanisme constitue un levier pour développer en milieu urbain les énergies renouvelables. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de poursuivre les améliorations effectuées en ce sens ces dernières années, et d'intégrer de nouvelles dispositions destinées à faciliter l'installation de production d'énergie à partir de sources écologiques.

À ce titre la Ville entend donner une fonctionnalité à l'ensemble des toitures terrasses non-accessibles. Désormais ces dernières seront autorisées uniquement si :

- elles sont supports de dispositifs d'énergies renouvelables,
- et / ou végétalisées.

Néanmoins la garantie que chaque terrasse comportera des installations photovoltaïques pour production d'électricité et de capteurs thermiques de production d'eau chaude sanitaire ne peut être fournie à Mme ALA VOINE-BERTHAUD dans la mesure où la Ville ne peut pas imposer de dispositif aux propriétaires.

➤ Avis du commissaire enquêteur : Réponse étayée.

Cette administrée peut consulter l'article 11 paragraphe 3- toitures dans le règlement des zones.

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier - plans graphiques

Observation 34, portée au registre dématérialisé

La SPL Rueil Aménagement envoie une demande de modification sur le plan graphique de l'OAP. Il s'agit d'ajouter une légende et de prolonger des hachures bleues.

REPONSE POLD : Les remarques émises par la SPL Rueil aménagement visent :

- D'une part à compléter la légende afin de faciliter la compréhension de l'OAP
- D'autre part à rectifier une incohérence entre le volet écrit et graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet le volet écrit de l'OAP indique que les immeubles de bureaux auront vocation à s'implanter le « long de la rue Gallieni et à proximité de la future gare de métro grand paris » (page 4). Cette orientation n'est pas correctement retranscrite dans le schéma de l'OAP. Les hachures bleues, qui indiquent la localisation préférentielle des bureaux, ne couvrent pas tout le long de la rue Gallieni et s'arrêtent avant la gare de métro.

Ces deux demandes seront prises en considération dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Sous-thème écoquartier, zone UD relatif à hauteur et aux ratios de stationnement

Observation 25, portée au registre dématérialisée

Personne anonyme exprimant deux remarques sur le règlement du PLU en zone UDa :

Elle aimerait savoir si l'article 11-2-1 implique l'ajout d'un étage et si c'est le cas suggère d'imposer l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction

Elle signale que dans l'article 12 les ratios pour stationnement semblent avoir été inversés entre logements privés et logements sociaux.

REPONSE POLD : La disposition de l'article 11-2-1 de la zone UDa vise à imposer l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction afin de limiter l'impact visuel de ces éléments constructifs disgracieux. La modification de cette disposition n'avait pas pour objectif d'entraîner la création d'un niveau supplémentaire. Aussi, il a été décidé de suivre la suggestion de cet administré et de supprimer la référence à « étage » au profit de l'expression « volume de la construction ».

Concernant la seconde remarque, les ratios pour stationnement entre logements privés et logements sociaux ont effectivement été inversés. Cette erreur sera rectifiée.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Sous-thème zone de projet USP6

Observation 11, portée au registre dématérialisée

Personne anonyme qui émet de vives critiques sur la nature du projet immobilier dans le secteur Lionel Terray avec la concentration de dix nouveaux immeubles de six étages qui défigurerait l'environnement d'habitat pavillonnaire.

Elle craint que cette juxtaposition n'entraîne à terme un problème de sécurité dans le bien-vivre ensemble et le départ des familles aisées du quartier.

Elle demande s'il n'aurait pas été plus pertinent de concevoir un projet plus équilibré avec habitat individuel, quelques commerces et quelques immeubles de 3 ou 4 étages ?

Elle demande une modification au projet actuel en diminuant la hauteur initiale pour la porter à R+4 maximum, en créant un parc, en ajoutant des commerces qui dynamiseraient le quartier.

REPONSE POLD : Cf. page 10

Sous-thème relatif à l'impact de l'USP 13

Observation 16 portée par correspondance

Christine et Nicolas Alcaraz sont les futurs acquéreurs d'une parcelle mitoyenne au projet USP 13 Place Jean Jaurès auquel ils sont favorables. Afin adoucir l'impact de la construction (pignon) de la parcelle voisine, *ils demandent une autorisation pour construire une annexe de 25m² au fond de leur jardin.*

Réponse POLD : La construction d'une annexe n'a pas à être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. À cet égard, M. et Mme ALCARAZ ont été invités à se rapprocher du service du droit des sols afin de vérifier la faisabilité de leur projet au regard des dispositions du PLU.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte.

Observation 27, portée au registre dématérialisée

Aimie Calvet de l'agence d'architecture ANMA, maître d'œuvre de l'opération Nef-in-Vivo qui prendra place sur les parcelles 428, 429, 86, 87,89 de l'USP13.

L'opération intégrera un cinéma de centre-ville, des commerces en rez-de-chaussée, une serre en toiture et des logements neufs intégrés dans le bâtiment réhabilité et rehaussé.

Il souhaite adapter le projet d'emprise constructible du PLU afin d'envisager une possible évolution de l'esquisse.

Il joint un plan masse modifié indiquant la nature des modifications détaillées en 6 points :

- rapprochement d'un EBC en laissant distance de 0,50cm.
- au sud de la parcelle 428, aligner l'emprise sur la limite parcellaire
- au cœur de parcelle 87, rapprocher l'emprise du pignon du bâtiment voisin, en conservant une distance de 8m
- Faire passer le niveau altimétrique de deux toitures dites R+3 de 14,4m à 16m soit 44,56 NGF
- Nouvelles cotes en noir sur le plan indiquant adaptation au site
- conservation de la partie patrimoniale du bâtiment existant puis le restructurer et le rehausser dans une architecture contemporaine.
-

Réponse POLD : Les ajustements demandés par le cabinet d'architecture membre du groupe lauréat de l'appel à projet « inventons la métropole » font suite à un relevé de géomètre datant de septembre 2018.

Les nouvelles côtes fournies par l'expert ont conduit à revoir, à la marge, les règles définies dans le plan de masse de l'USP 13. Dans la mesure où les demandes ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, telle que présentée au dossier de modification n°7 du PLU, et qu'elles ont été rendues nécessaires pour des raisons techniques, il a été décidé de les prendre en compte.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de l'accord de la Ville pour les modifications demandées par l'architecte à la fois en emprise au sol et en hauteur qui permettent de réaliser le programme et de saisir les opportunités foncières qui facilitent l'implantation de ce projet . A noter toutefois que le graphisme du plan de secteur n'est vraiment pas explicite pour voir la nouvelle emprise.

Le dossier de modification n° 7 ne mentionne pas les impacts environnementaux du projet qui devront figurés lors de la demande de permis de construire.

Je recommande à l'EPT de demander au pétitionnaire une étude d'impact et sur les mesures prises pour que l'épannelage des hauteurs réduise l'ombre portée sur les pièces à vivre du bâtiment de logements limitrophe, impact environnemental majeur du projet Nef-in-Vivo.

Lors de la réunion d'échanges du 18 octobre, un plan montrant les distances entre le nouveau projet et le bâtiment de logements a été rapidement montré.

En ce qui concerne le rapprochement de la nouvelle emprise à 50cm d'un secteur Espace boisé classé (EBC), je recommande que des mesures soient prises en phase chantier du futur projet de manière à éviter que les travaux ne compromettent la conservation et la protection de ces boisements, en vertu de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Thème D – projets immobiliers privés

Sous-thème en zone UG, Rueil 2000 relatif aux dispositions de l'article 10 et 11

Observation 13, portée au registre dématérialisé

L'architecte Hubert Godet, lauréat du concours pour la rénovation et la reconstruction de trois immeubles de bureaux situés dans l'ex-ZAC de Rueil 2000, situés entre la Place de l'Europe, la rue Blériot, le Cours Ferdinand de Lesseps et la A86, écrit pour demander un ajustement de la hauteur maximale autorisée. Il décrit les principes directeurs qui caractérisent cette requalification urbaine pour passer d'un quartier dense et fermé sur lui-même où l'image des bureaux est froide et monolithique à un îlot urbain humanisé pour habitants et usagers.

Il souligne que la nouvelle proposition urbaine et le parti architectural et environnemental recherchés pour les immeubles B2, B3, B4 auront des impacts positifs pour les logements et les usagers du quartier: apporter de la lumière et du soleil alors qu'ils en étaient dépourvus, créer des espaces publics plus ouverts et améliorer la protection acoustique de l'ensemble du projet.

Le sujet essentiel de son courrier concerne la démolition d'une partie de l'immeuble B2 avec une perte de surface qu'il souhaite compenser par une augmentation de la hauteur de 1.60m. *Pour se faire, il demande une modification de la règle actuelle de la zone UG, article 10, §1.1, qui limite le plafond de hauteur à 60.50 NGF. Il souhaiterait qu'elle soit portée à 62,10 NGF soit un niveau de plus, uniquement et spécifiquement sur les trois immeubles mentionnés.*

Observation 23, portée au registre dématérialisé

L'architecte H. Godet précise la demande pour une hauteur supplémentaire de 1,60m, portant la côte NGF de 60,50 à 62,10.

Il attire l'attention et fait une proposition pour la rédaction de l'art. 11, §2.2 qui devrait *permettre la création de balcons pouvant aller jusqu'à une profondeur de 1,80m.*

Réponse POLD (observations 13 et 23): La Ville a étudié avec attention la proposition de M. GODET. L'analyse urbaine et architecturale sur laquelle se fonde cette suggestion est apparue pertinente et permettra de répondre à certaines problématiques que la Ville a été amenée à rencontrer sur ce secteur par le passé.

L'augmentation limitée du plafond de hauteur ayant pour finalité de permettre la mise en œuvre de procédés constructifs novateurs et l'amélioration des constructions, il est décidé de faire droit à cette demande, qui présente un objectif d'intérêt général.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La modification n° 7 ne contenait pas de modification de hauteur maximale en zone UG qui est 60,50m NGF. Toutefois, l'EPT a approuvé le différentiel de hauteur qui répond à un intérêt général. La réponse ne fait pas référence à la proposition de profondeur des balcons qui, nous déduisons, ne représenterait pas un objectif d'intérêt général.

On imagine que le public aura une visibilité sur le nouveau projet lors d'une réunion publique d'information qui est une pratique de concertation respectée par l'EPT.

Observation 20, portée au registre dématérialisé

François Lallier, directeur de Emerige Résidentiel, fait part de leur souhait de réaliser un projet de logements en zone UG, 6-8 rue Paul Héroult à Rueil-Malmaison.

Il demande une modification de zonage sur les parcelles cadastrées AB 293, 302, 303 qui sont actuellement classées en « zone 1 » de la zone UG.

Il fait référence à des projets situés rue Sainte Claire Deville qui se rapproche d'un R+8 + attique que d'un R+7+ attique.

Le règlement actuel indique une hauteur maximale pour les logements est de R+7 + attiques ou combles. *Il demande la possibilité de réaliser un étage supplémentaire de manière à compenser la perte d'emprise et de constructibilité due à la présence d'emplacements réservés et à conserver une cohérence architecturale avec les projets environnants.*

Il décrit les avantages urbains et architecturaux que ce niveau supplémentaire permettrait de réaliser.

Il joint un plan de situation et un « dossier de faisabilité » composé de quatre plans.

Observation 30, portée au registre dématérialisé

Nicolas Antonini, Directeur de développement de Bouygues Immobilier, soumet la réflexion urbaine qui accompagne un projet d'opération immobilière de logements en zone UG sur les parcelles cadastrales AB305 et AB306 situées à l'angle des rues Paul Héroult et Sainte Claire Deville.

Il souhaite une adaptation des règles de gabarit de la zone 1 en zone UG. Notamment passer d'une hauteur de R+7+attiques à R+8+attique.

La volonté architecturale est d'accentuer les effets de volume en jouant sur les hauteurs mais également sur les retraits et les épannelages, d'ajouter des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et par l'attique complémentaire d'améliorer l'esthétique et maximiser la lumière en cœur d'îlot.

La demande découle d'une réflexion commune avec différents acteurs pour répondre aux besoins du quartier et aux attentes de la Ville. Il propose de présenter leur vision lors d'un rendez-vous.

Réponse POLD (observations 20 et 30) : Les projets proposés par EMERIGE et BOUYGUES seront acceptés sous réserve que l'architecture des constructions ainsi que leur composition d'ensemble garantissent leur insertion dans le contexte urbain.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la Ville confirme qu'elle prend en compte ces demandes de projets immobiliers privés dans le cadre de la procédure en cours, sachant que la modification n°7 ne propose pas de changement à la hauteur maximale définie pour le secteur 1 de la zone UG - village Rueil-2000.

Le règlement actuel est imprécis : alors que la hauteur dans les secteurs de la même zone UG sont en cote NGF, dans cette zone 1, elle est en nombre de niveaux. Les riverains n'ont pas de référentiel sur l'impact visuel des futures constructions.

La hauteur est stipulée pour des logements alors que dans les autres zones elle est stipulée pour des constructions. On ne sait pas si un niveau de commerces s'ajoute ou pas à la hauteur maximale.

Les projets mentionnés sont en phase pré-projet avec étude de faisabilité et étude financière en cours. Ils doivent faire l'objet d'études complémentaires avant d'aboutir à leur insertion cohérente entre le tissu du quartier et le tissu neuf du secteur Industrie-Paul Héroult dans lequel ils se situent.

La poursuite d'études, en interaction avec la Ville, viendra dans la continuité de réflexions antérieures menées dans le cadre de l'ancienne ZAC Rueil 2000 Extension pour laquelle une OAP avait défini les principes urbains à respecter, approuvée dans la modification n°3 du PLU : Le secteur est destiné à une densification et une mixité de fonctions, à proximité d'un pôle multimodal de transports en commun, environ 10 minutes de marche de la gare du RER A, en conformité avec la politique nationale de densifier à proximité des transports en commun.

Une future gare du Grand Paris Express est également envisagée à proximité immédiate mais sur un très long terme.

Par ailleurs les projets s'inscrivent dans un renouvellement des infrastructures routières : La Ville a prévu la création de deux voies nouvelles pour désenclaver le quartier et recevoir le trafic de

desserte du quartier, pistes cyclables, trottoirs. Des emplacements réservés sont inscrits au PLU pour ces destinations (cf. Livret d'information de la Ville, juin 2018).

Mes entretiens confirment que ces projets font l'objet de consultation entre la Ville et les promoteurs pour le respect de la cohérence urbaine d'une part et pour le respect des volumes, des hauteurs, des alignements et des épannelages, en lien avec l'implantation des bâtiments limitrophes. Par ailleurs la Ville suit régulièrement l'adéquation entre apport de nouvelles populations et les capacités d'accueil des crèches, écoles et autres équipements en anticipation de l'arrivée de nouvelles populations

Une attention particulière devra porter sur les ombres portées par les nouvelles constructions, la faisabilité des niveaux de parkings en sous-sol liés aux logements et la construction d'une future gare du Grand Paris pour laquelle l'emplacement réservé n° 203 est prévu ainsi qu'aux zones de risques d'inondation de la Seine.

En zone UAb

Observation 33, portée au registre par correspondance

Maurice Guillou, Président de l'AIPHS, Association des Institutions Privées des Hauts de Seine, représenté par Monsieur B. Sornin, *annonce un projet de réhabilitation complète du collège Saint-Charles Notre-Dame*, 15 rue René Cassin, dont l'association est propriétaire.

Le projet est au stade d'étude de plusieurs solutions qui inclurait éventuellement la construction de logements sur le terrain en sus de la réhabilitation et/ou reconstruction du collège et de ses annexes. Dans ce contexte et avec l'intention de s'insérer harmonieusement dans l'environnement bâti, *il propose des modifications dans les articles 7, 10,11.*

De plus il sollicite de lever les contraintes suivantes en

- retirant le bâtiment Marie-Curie et le bâtiment administratif de la liste des bâtiments remarquables à protéger
- apportant plus de souplesse sur la position et les dimensions de la zone réservée (espace vert en cœur d'îlot) pour une meilleure adaptation aux besoins du projet

Le courrier est assorti de données chiffrées, de photos du site identifiant les bâtiments et une proposition de modifications des clauses article par article.

Réponse POLD : Les demandes de M. GUILLOU ne peuvent à ce jour être intégrées au Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, préalablement à une évolution du PLU, la Ville souhaiterait rencontrer les représentants de l'AIPHS afin d'échanger avec eux sur leurs besoins. En fonction des demandes et compte tenu des objectifs communaux un ajustement du document d'urbanisme pourra alors être envisagé.

Il est cependant nécessaire de rappeler que l'intérêt patrimonial du centre-ville impose une vigilance particulière. À cet égard, les éventuels ajustements qui seront apportés au PLU seront étudiés et autorisés uniquement s'ils ne sont pas de nature à dégrader l'esprit architectural du cœur historique de Rueil.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La Ville propose une démarche pour étudier ce projet en commun avec les porteurs du projet. En effet, il semble prématuré de modifier le PLU car les porteurs de projet en sont au stade de recherche de scénarios pour la réorganisation du site. Cela nécessite des échanges itératifs avec la Ville pour vérifier entre autres l'insertion urbaine et architecturale dans le tissu existant, le fonctionnement de cet établissement qui reçoit du public, notamment les entrées/sorties de véhicules et piétons.

En corollaire, je recommande que la Ville annule la proposition pour l'espace vert à préserver pour laisser le temps de maturation au projet. L'emplacement devrait tenir compte de la reconfiguration du site et des usages futurs au sein du périmètre de cet équipement scolaire.

Sous-thème secteurs de projets privés en zone UB

Observation 39, portée au registre manuscrit

Le cabinet d'architectes De Bokay soumet trois lettres, chacune faisant l'objet d'une demande.

- Îlot à l'angle de l'avenue Victor Hugo et l'avenue de Colmar que l'architecte souhaite traiter en entrée de ville. Pour cela il demande la création d'un secteur de projet ou une OAP qui définirait une surélévation des hauteurs d'angle, des espaces verts nouveaux et le maintien d'une hauteur à 18m sur l'avenue Victor Hugo.

Cela impliquerait une modification de la règle de hauteur de UB10, § 2.2 : ajouter un ou deux étages au-dessus du plafond de UBa.

Réponse POLD : La proposition de M. DE BOKAY n'est pas en adéquation avec la stratégie d'aménagement mise en place par la collectivité. Pour rappel, la ville a identifié les secteurs sur lesquels elle souhaite voir se développer de nouvelles constructions. En dehors de ces zones, la Ville s'efforce de préserver le territoire de toute densification excessive. L'îlot sur lequel M. DE BOKAY suggère d'augmenter les droits à construire ne fait pas partie des périmètres opérationnels identifiés par la collectivité. Au contraire, ce secteur a été reclassé en zone pavillonnaire dans le cadre de la modification en cours. À cet égard, sa remarque ne peut être prise en compte. De plus la Ville n'a pas été associée à une réflexion sur le devenir qu'il envisage sur ce secteur.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

De fait l'îlot objet de l'observation est en zone UBa, principalement le long de l'avenue de Colmar, destinée à l'habitat et aux activités économiques. La Ville attire l'attention sur le changement de destination proposée en zone UEL, pavillonnaire, sur les parcelles limitrophes à cet îlot.

La demande de modification au PLU n'est pas acceptable car elle devrait passer par une phase amont d'échanges préliminaires entre la Ville et l'architecte. A ce stade, la vision personnelle de l'architecte ne s'intègre pas dans la vision d'ensemble et la stratégie globale de la ville.

- en zone UEd : il demande la suppression de la création de l'espace vert à protéger (secteur 6, p.35 dans la pièce 4.2) mais *offre une proposition alternative* qui serait compatible avec un projet pour lequel un permis de construire a été délivré. Il joint un plan illustrant la localisation.

Réponse POLD : La protection instaurée sur cette parcelle vise à préserver le caractère pavillonnaire et aéré de ce secteur. Dans la mesure où aucun projet n'a été présenté à la collectivité, il ne peut être fait droit à la demande de M. DE BOKAY laquelle va à l'encontre de l'objectif poursuivi par la modification n°7.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Afin de préserver les options pour les espaces verts, je recommande à la Ville de reporter l'inscription de l'espace vert en question et d'étudier l'alternative proposée sous réserve que l'architecte produise les études ou le permis de construire qui la justifierait.

- Il fait une proposition concernant l'article 7 - implantation en limite séparative ou dans une bande des 29m qui permettrait de construire un nouveau bâtiment en continuité du pignon

voisin afin d'éviter les pignons disgracieux. Ce problème est rencontré notamment dans les zones UBa, UEc,UEd.

Réponse POLD : Dans le laps de temps imparti, il est impossible à la collectivité d'analyser précisément l'impact urbain et architectural qu'aurait cette proposition. Afin de ne pas risquer de porter atteinte à l'intégrité paysagère rueilloise, il n'est pas possible de prendre en compte cette remarque. Toutefois, cette suggestion sera étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.

- Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de l'engagement de la Ville.

THEME E – autres sujets

Sous-thème relatif à un espace boisé classé - EBC

En zone UEb

Observation 2, portée au registre manuscrit

M. et Madame Philippe estiment que la disposition prescrivant une protection pour EBC sur leur parcelle 000BV117 n'est pas justifiée du fait qu'il n'y aurait aucun arbre dans cet espace. Ils mentionnent la présence d'arbres (non remarquables) en bordure de parcelle qu'ils s'engagent à conserver.

Ils demandent que cette disposition soit revue.

En zone UAa

Observation 24, portée au registre dématérialisé

Le cabinet d'avocat AdDen Méditerranée intervient pour le compte de Jean-Marc Xavier.

L'avocat signale que la combinaison de deux contraintes, l'une un espace boisé classé, l'autre le classement du pavillon en patrimoine remarquable, rend la parcelle pratiquement inconstructible.

Il propose la suppression de l'EBC et développe des arguments en quatre points dans son courrier illustré de plan et de photo aérienne :

1. le classement partiel du terrain en EBC semble en décalage avec les caractéristiques urbanistiques de son environnement immédiat.
2. la protection instituée n'apparaît pas justifiée au regard de la nature même du boisement existant sur le terrain. La délimitation qui couvre un quart du terrain est énigmatique. d'autres terrains alentour présentant des caractéristiques semblables du point de vue paysager ne font l'objet d'aucun classement.
3. La demande de suppression de l'EBC apparaît justifiée au regard de l'importance des surfaces occupées par les espaces verts sur la commune
4. L'avocat constate l'absence de justification par l'autorité administrative compétente du classement et que le PLU ne fait pas état des raisons de la délimitation ni des caractéristiques de la végétation justifiant cette protection.

En zone N

Voir observation n° 29 dans le thème A.

Réponse POLD (observations 2, 24 et 29): La présente modification a pour objectif de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage Rueillois. Par conséquent la suppression de mesures et outils règlementaires assurant la pérennité des cœurs d'îlots et d'espaces boisés ne peut être envisagée.

Par ailleurs, il convient de préciser que selon la législation en vigueur la suppression ou la diminution de protection paysagère et/ou écologiques ne peut être effectuée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU mais seulement dans le cadre d'une révision.

À cet égard, les demandes de M. et Mme Bernard, de M.XAVIER et M. et Mme PHILIPPE ne peuvent être satisfaites.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la Ville est bien fondée tant sur le plan législatif (seule une révision de PLU permet d'envisager la réduction d'un EBC selon l'article 123-13 du Code de l'urbanisme) que sur le plan des objectifs paysagers et écologiques définis au PLU.

Du point de vue des pétitionnaires, la question de fond concerne leur acceptation de la contrainte exercée par le classement EBC sur leurs droits à construire au bénéfice de l'intérêt général.

Ce conflit d'intérêt appelle une réflexion :

Le rapport de présentation du PLU de Rueil-Malmaison de 2011 intègre clairement les objectifs définis dans l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme à savoir que « les EBC peuvent être délimités dans n'importe quelle zone du PLU, et donc sur l'ensemble du territoire communal, en milieu urbain ou périurbain et concourent ainsi à l'agrément des citoyens ainsi qu'à la qualité paysagère et écologique des agglomérations. La protection comme EBC peut aussi intéresser, pour des motifs paysagers ou écologiques, les zones agricoles ou naturelles éloignées des agglomérations. »

Par ailleurs, la jurisprudence éclaire sur le classement en relation à la constructibilité : le classement n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement et la qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée. En d'autres termes des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés EBC (cf. Décisions du Conseil d'Etat).

La jurisprudence considère aussi que l'administration n'est pas obligée de refuser un projet situé en EBC et devra procéder à une appréciation au cas par cas (Conseil d'Etat, 31 mars 2010 n°310774).

La Ville a étudié le cas de M et Mme Philippe antérieurement à la procédure en cours et leur avait donné réponse: leurs terrains se situent dans le périmètre d'un Espace Naturel Sensible depuis 2002, inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 pour l'horizon 2030. Celui-ci est traduit dans le plan de zonage du PLU en zone N. En vertu du principe de la hiérarchie des normes, le PLU doit respecter les dispositions réglementaires fixées par le Département et la Région Ile-de-France.

Sous-thème relatif à la nouvelle réglementation technique RT 2020

Observation 36, portée au registre dématérialisé

(Lire l'observation dans le thème B.)

Observation 37, portée au registre dématérialisé

(À rapprocher également de l'observation 36)

Personne anonyme qui attire vivement l'attention de la Ville sur le besoin de donner davantage d'attention au confort des habitants des zones pavillonnaires et à la qualité de futures constructions. Il estime que dans les cas d'immeubles à grande hauteur, les promoteurs eux font déjà pression pour augmenter les hauteurs à R+8 poussés aussi par la rentabilité économique.

Il fait référence au changement induit par la future RT 2020 qu'il recommande à la Ville de porter de manière volontariste en remaniant les hauteurs des nouvelles constructions dans le sens d'une augmentation par un ratio correspondant à la hauteur de sur-isolation et ainsi augmenter le volume de confort des habitants.

Il admet qu'aucune règle ne définit actuellement une hauteur sous-plafond standard acceptable, mais il est certain que les nouvelles réglementations thermiques et environnementales vont diminuer la hauteur sous-plafond.

La RT 2020 s'orientant vers une conception bioclimatique, il estime que le rapport entre baie principale et baie secondaire doit être revue à la hausse. Il indique que les tuiles noires photovoltaïques doivent être distinguées à part dans les matériaux autorisés pour éviter une entrave aux énergies renouvelables.

Observation 39, portée au registre manuscrit

(Lire l'observation dans le thème D)

Réponse POLD (observations 36, 37 et 39): L'entrée en vigueur de la RT 2020 impactera nécessairement la conception des bâtiments. En fonction des difficultés que seront susceptibles de rencontrer les pétitionnaires, un ajustement du plan local d'urbanisme pourra être envisagé.

Toutefois, il convient de préciser que la réglementation en vigueur ne fait pas obstacle à la réalisation de bâtiments à énergie positive. En effet, plusieurs constructions à haute performance énergétique ont déjà été réalisées sur la commune notamment dans le pavillonnaire.

Les ajustements réglementaires apportés dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à obérer la réalisation de ce type de projet.

Concernant la réduction du plafond de hauteur : cette modification concerne exclusivement les toitures à la Mansart. Pour rappel la hauteur au brisis a été réduite de 9 mètres à 8 mètres pour les constructions neuves. Cette modification a pour objectif d'éviter un dévoiement de la règle. En effet, le constat a été fait que la hauteur actuellement autorisée au brisis était utilisée par certains administrés pour maximiser la surface de plancher de leur bâtiment au détriment de l'architecture. En effet, cette règle a conduit à la réalisation de volumes mansardés qui ne sont pas en adéquation avec la partie inférieure des bâtiments et qui ne respectent pas les fondamentaux du style « à la Mansart ».

Cette modification n'a aucun impact sur les toitures terrasses qui restent l'un des types d'architecture privilégié pour réaliser des bâtiments à haute performance énergétique.

Concernant les baies secondaires. Ces dernières s'entendent comme les ouvertures qui ne sont pas indispensables pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail. À la différence des baies dites « principales », elles n'ont pas de rôle prépondérant dans l'amélioration des performances bioclimatiques d'un bâtiment. Le rapport entre baie principale et baie secondaire n'a donc pas à être revu comme le suggère l'auteur de l'observation 39.

Il est important de souligner que les dispositions relatives aux baies visent aussi à limiter les troubles de voisinage. Le PLU permet d'encadrer les vues qui donnent sur les fonds voisins et il n'est pas envisageable que pour le confort d'une personne soient autorisées des vues qui s'avèreraient nuisibles pour autrui.

Sans cette modification, il serait difficile pour les services d'interdire la création de baies secondaires dont la surface trop importante serait susceptible d'impacter le voisinage.

Enfin, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne fait en aucun cas obstacle à l'implantation de dispositifs producteurs d'énergie renouvelable, voire même l'encourage. La seule obligation pour le pétitionnaire étant de veiller à l'insertion urbaine et/ou architecturale desdits dispositifs. Les tuiles noires photovoltaïques ne sont donc pas prohibées par le PLU.

- Avis du commissaire enquêteur : La Ville offre une réponse étayée et constructive, confirmant sa volonté de concevoir un règlement du PLU qui encourage et anticipe les évolutions requises par la transition énergétique tout en gérant les défis architecturaux et de relations de voisinage.

Elle envisage l'évolution du PLU dès l'entrée en vigueur de la RT 2020 dont l'échéance est encore inconnue.

HORS-SUJET DE L'ENQUETE

Transports en commun et pistes cyclables

Observation 10, portée au registre dématérialisé

Bruno Saillard aborde des enjeux qu'il ne voit pas traités dans le PLU :

- d'une part l'écoquartier Arsenal verrait les habitants arriver dix ans plus tôt que la réalisation de la gare du métro Grand Paris Express dont la programmation est fortement retardée d'où, estime-t-il, le besoin d'un plan de transports de substitution (TC et liaisons cyclables). Ce plan devrait relier l'écoquartier à la Défense, Paris et aux gares de Saint Cloud et du RER Rueil.
- d'autre part il pense que le PLU devrait avoir un « schéma directeur vélo » liant les principaux points de Rueil à la Défense, Paris, Chatou, Bougival.

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud exprime une préoccupation similaire à l'observation 10. L'augmentation de population sur l'écoquartier avant la réalisation de la gare du Grand Paris, génèrera une forte circulation.

Elle estime qu'un schéma directeur de circulation est indispensable, notamment pour la circulation vélo, et regrette son absence.

(Lire aussi dans le thème C)

Observation 19, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui exprime une préoccupation similaire aux observations 10 et 18.

Elle invoque l'objectif du PADD « mieux se déplacer » et salue l'existence du Plan Vélo établi par la commune.

Cependant elle regrette l'absence de stratégie au niveau du PLU pour les déplacements en vélo, électrique notamment, et les raccordements avec les communes voisines.

Réponse POLD (observations 36, 37 et 39) : La Communauté d'Agglomération du Mont Valérien (CAMV) avait élaboré un schéma directeur de cohérence et de prolongation des itinéraires vélos. Les équipes du territoire Paris Ouest La Défense (POLD), en collaboration avec les services communaux, travaillent actuellement sur la base des pistes cyclables existantes pour actualiser et développer ce schéma à l'échelle intercommunale.

Les aménagements cyclables se poursuivent et s'améliorent et visent à parfaire la continuité des itinéraires sur la Ville. À titre d'exemple le développement du contre sens vélo est une solution qui a permis de renforcer le maillage cyclable sur Rueil.

Il convient de rappeler que le gabarit de plusieurs voies ne permet pas la création de pistes cyclables. Concrètement la création de pistes cyclables sur des voies étroites limitées à 30kmh est plus complexe car elle implique la suppression de places de stationnement ce qui, dans le contexte rueillois, s'avère problématique.

Concomitamment aux efforts de la Commune et du POLD, la Métropole du Grand Paris a lancé un appel à projet auprès des territoires afin d'inciter les collectivités à créer de nouveaux circuits cyclables entre villes contiguës. Les services du POLD ont travaillé sur le sujet et des itinéraires ont été proposés. Des financements sont espérés pour en permettre la réalisation.

Concernant le retard de la ligne 15. La mairie, consciente de cette problématique, a d'ores et déjà intégré ce sujet dans les opérations futures. À titre d'exemple dans le projet de l'Arsenal, une voirie a

été créée pour permettre la création d'une nouvelle ligne de bus. Des négociations sont en cours avec Ile de France Mobilité pour pallier à ce retard.

Il est important de rappeler que depuis plusieurs années la Ville s'efforce d'améliorer le réseau de transport en commun sur son territoire. Malgré de nombreuses démarches, la municipalité a dû faire face à plusieurs refus de la part d'Ile de France Mobilité (IDFM).

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La Ville offre une réponse étayée sur les sujets évoqués à juste titre par les administrés. Ces observations semblent cacher une attente, celle de voir les schémas de mobilité, incluant vélos, intégrés au dossier PLU en tant que plan d'organisation spatiale.

Actuellement les plans de mobilité sont élaborés au niveau régional (le PDUIF) et déclinés au niveau intercommunal par l'EPCI POLD. A l'échelle plus fine, la Ville a publié un Plan des itinéraires cyclables en septembre 2018.

Pour l'avenir, étant donné la montée en puissance de la thématique Déplacements-Mobilités, notamment vélos et liaisons douces, la Ville pourrait envisager d'intégrer un document informatif dans le dossier PLU et envisager la concertation autour de cette thématique.

En conclusion de ce rapport

Les étapes d'analyse du dossier et mes questions, de l'expression des administrés et des personnes publiques, des réponses apportées par l'EPT, de la formulation de mes avis sur ces réponses, s'étant déroulées libres de toute entrave, la soussignée conclue au déroulement de l'enquête publique dans les règles.

Les conclusions motivées et l'avis final sont présentés dans un document séparé (publication commune pour les deux documents).

❖ CONCLUSIONS MOTIVEES

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. Origine du projet

La finalité de la modification n° 7 est de répondre aux problématiques urbaines rencontrées sur le territoire rueillois et de prendre en compte les évolutions du cadre urbain et légal constatées depuis 2011. Ces évolutions, conjuguées à la réalisation de nouvelles études ont conduit la collectivité à poursuivre l'évolution de son document d'urbanisme, le PLU, sans changer les orientations du PADD.

2. Objet de la modification soumise à l'enquête publique

La modification n°7 consiste essentiellement à adapter le PLU afin de :

- renforcer la trame verte protégeant les cœurs d'îlots verts privés
- protéger le tissu pavillonnaire et assurer la pérennité du paysage rueillois
- poursuivre la réalisation de nouveaux logements
- finaliser les projets immobiliers initiés en 2011
- poursuivre le renouvellement urbain sur certains secteurs
- mettre le PLU à jour avec les normes de rang supérieur
- clarifier certaines dispositions du document d'urbanisme et corriger des erreurs matérielles

3. Cadre juridique

Une enquête publique est nécessaire pour la procédure de modification d'un PLU en vertu des articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme et par l'article R.123-8 1° du Code de l'environnement.

Il s'agit d'une modification de droit commun qui s'applique lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ce qui est le cas en l'espèce.

La procédure de modification peut être adoptée pour l'évolution des règles de densité, l'implantation des constructions, la hauteur, l'emprise au sol, la création d'un emplacement réservé.

Cette procédure ne nécessite pas de concertation préalable obligatoire, selon l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme.

4. Nomination du commissaire enquêteur

Par décision datée du 7 août 2018, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné la soussignée en qualité de commissaire enquêteur.

5. Autorité responsable du projet

L'Etablissement public territorial de Paris Ouest la Défense (EPT POLD) est l'autorité organisatrice et compétente pour prendre, après l'enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°7, en tenant compte des avis des Personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête. La Ville de Rueil-Malmaison a élaboré le projet de cette modification.

6. Incidences environnementales

La Mission régionale de l'autorité environnementale -MRAe a jugé que la modification n° 7 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et donc ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

7. Publicité de l'enquête

L'ouverture ainsi que les modalités de cette enquête ont été définies par l'arrêté n° 18 /2018 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense (POLD) en date du 7 septembre 2018.

Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête sur les 39 panneaux administratifs de la ville effectué dès le 12 septembre 2018, trois semaines avant le début de l'enquête ainsi qu'au siège de l'EPT POLD, c'est à dire à la Mairie de Nanterre

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux d'annonces légales, diffusés à l'échelle du département.

Une annonce a été publiée sur les sites web de la Ville et de l'établissement public territorial POLD et le dossier y était consultable. En complément, l'avis d'enquête a été publié dans *Rueil info* (magazine communal) des mois de septembre et d'octobre.

Un constat d'huissier a été réalisé sur la commune de Rueil-Malmaison les 12 et 14 septembre 2018. En fin d'enquête, le service Réglementation de la Mairie a établi un procès-verbal d'affichage, daté du 6 novembre 2018 et l'EPT POLD a établi un certificat d'affichage daté du 20 novembre 2018.

8. Une réunion d'information et d'échanges

Cette réunion, initiée par la Ville, s'est déroulée pendant la période d'enquête et a rassemblé cinquante cinq personnes en présence de plusieurs élus et de la direction de l'urbanisme. Un compte-rendu a été fait. Le bilan des observations tient compte des douze observations orales enregistrées au cours de cette réunion, concernant des thèmes similaires à ceux des observations écrites.

9. Participation du public, des PPA et les observations

La participation a été effective tout au long de l'enquête.

Quantitativement la participation a été modérée : 33 observations consignées dans les registres -Neuf dans le registre manuscrit, six dans le registre par correspondance et dix-neuf dans le registre dématérialisé, 30 visiteurs au siège de l'enquête et 417 visites du dossier mis en ligne.

Cependant le public et les observations ont été diversifiés : particuliers habitants la Ville, une association d'institutions privées, promoteurs immobiliers, architectes, avocat, quatre personnes publiques associées et une commune. Par ailleurs, deux PPA ont répondu après la clôture de l'enquête.

Les observations concernaient aussi bien des questions générales telles que la constructibilité en zones pavillonnaires, les espaces verts, les impacts socio-économiques de la politique de l'habitat sur la commune, la prolifération et les hauteurs de l'immobilier, la préservation d'espaces verts en cœurs d'îlot, la question de la forme urbaine en centre ville, que des points très techniques de construction et impactant les parcelles individuelles.

Trois porteurs de projet immobiliers privés ont demandé des modifications de hauteur dans des secteurs de renouvellement urbain.

Deux avis favorables soutiennent clairement le projet de la Ville et un autre exprime son respect pour le travail accompli par les services de la mairie. Une observation remet en cause le choix de la procédure de modification du PLU et fait une proposition autre. D'autres expriment des questions, des critiques et font des propositions ou des demandes d'ajustement des dispositions.

L'écoquartier a suscité des interrogations sur le pourcentage de logements sociaux, les équipements sportifs, les transports en commun, déplacements vélos, les énergies renouvelables.

Les thèmes hors champ de l'enquête interpellent sur la RT 2020, les transports en commun et les déplacements à vélo, la protection pour espaces boisés classés – EBC.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations écrites, la soussignée les a numérotées et classées par thèmes pour fonder son analyse et fonder son appréciation du projet (cf. tableaux).

Toutes les observations ont été reportées dans le procès-verbal de synthèse ainsi que celles des Personnes publiques associées.

10. Le mémoire en réponse de l'EPT

Les réponses fournies dans le mémoire en réponse, sont données à toutes les observations, de manière circonstanciée et informative.

11. Mes analyses

Outre la légalité et la cohérence des documents, l'information du public, la mise à disposition d'un dossier compréhensible par le public, les présentes conclusions s'appuient sur les textes qui régissent les révisions et les modifications des plans locaux d'urbanisme.

Une modification respectueuse du PADD et non une révision

L'analyse de la nature des modifications proposées dans leur diversité de nature et d'échelle et leur impact qualitatif, quantitatif et spatial, me permet d'affirmer que la procédure de modification est justifiée selon les articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme. Les objectifs du PADD sont inchangés et les protections d'espace et éléments naturels sont préservées.

Une adéquation entre l'OAP modifiée Arsdenal-Godardes et le PADD

Mon questionnement portait sur l'incidence de la modification de l'OAP sur le PLU. Etait-elle en cohérence avec le PADD, remettait-elle en cause le quota de logements et de logements sociaux à produire sur la ville et la programmation dans l'écoquartier ? Les réponses de la commune et mon analyse indiquent que:

- La modification est en cohérence avec le PADD « mieux construire » et répond aux exigences des politiques supra-communales en matière de production en logements.
- La Ville a créé l'OAP n° 5 pour l'écoquartier Arsenal-Godardes lors de la modification n°4 du PLU pour mettre en œuvre le PADD. Cet outil permet l'évolution du projet de l'écoquartier. L'OAP engage la commune car elle est opposable au tiers, mais dans un rapport de compatibilité plus souple que le règlement. Aujourd'hui l'EPT la met à jour en y inscrivant une baisse du taux de logement social sur l'écoquartier et remplace cette baisse par une autre typologie de logements dans l'écoquartier, choix qu'il justifie.
- L'EPT affirme que cela ne modifie pas la surface globale de plancher prévue dans la programmation de la ZAC de l'écoquartier ni ses principes urbains.
- Par ailleurs l'EPT a prévu de nombreux secteurs de renouvellement urbain pour logements pour assurer la production de logements annuel (617) et pour atteindre le taux de 25% exigé par la SRU pour logements sociaux.

- Le règlement du PLU traduit clairement l'engagement de la Ville à produire du logement social par des clauses précises de pourcentages proportionnés aux surfaces de plancher dans toutes les zones concernées par des opérations de logements (article 2).
- la vérification de la conformité entre la modification de l'OAP et la ZAC Arsenal-Godardes 2 n'est pas objet de cette enquête publique. Le Commissaire enquêteur ne se prononce donc pas sur l'évolution éventuelle de la ZAC.

La modification n°7 intègre les objectifs supra-communaux

En matière de

- production de logements et de logements sociaux selon la Loi SRU, la Loi Alur (Mars 2014) et le Programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Mont-Valérien approuvé en 2015 pour l'horizon 2019. En témoignent les réponses de l'EPT aux observations des particuliers sur ce sujet.
- d'énergie selon le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) : des dispositions réglementaires facilitent les installations pour énergies renouvelables sur toitures terrasses non-accessibles par exemple.
- de normes de stationnements selon le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France -PDUIF : avis favorable de IdFM
- d'assainissement selon le plan d'assainissement intercommunal de l'EPT POLD
- d'infrastructures métropolitaines, dispositions prises pour le développement du réseau du Grand Paris Express : Avis favorable de la SGP
- de vélos selon le Code de la construction : mise en conformité des locaux pour vélos

Protection de cœurs d'îlots privés

La Ville a identifié 18 cœurs d'îlot à protéger qu'elle estime parmi les plus vulnérables selon L.151-23 du code urbanisme. Les justifications à cette politique sont multiples et en accord avec le PADD : écologie, paysage et protection de la forme urbaine typique de secteurs pavillonnaires à Rueil que la Loi ALUR a fragilisé.

Le sujet est certes controversé : des observations sont soit en faveur soit contre cette protection notamment parce qu'elle est perçue comme une entrave à la constructibilité des propriétés privées. Deux observations proposent de revoir les périmètres sur deux sites en cours d'évolution.

Zonage modifié pour six secteurs

L'absence d'observations pour le changement de zonage d'îlots en zone pavillonnaire dense UEL et UEd au lieu de l'actuel classement en habitat collectif, laisse supposer que les habitants ignorent ces changements qui ne les gênent pas, ou au mieux approuvent tacitement la volonté de la Ville d'assurer une mixité de formes urbaines et une transition entre habitat collectif et habitat pavillonnaire aéré.

Les secteurs de projet USP

Le dossier propose des modifications aux plans masse de six zones de projet - USP. La quasi absence d'observations sur l'évolution des périmètres ou des règles de gabarit de ces zones laissent perplexe. Les raisons possibles varient selon les projets : L'enquête publique n'est qu'une opportunité dans le processus itératif de maturation progressive des projets et d'accès aux documents par le public. Certains ont déjà fait l'objet d'information du public ou bien le public attend que la Ville soumette les projets suffisamment mûris lors de réunions publiques pour recueillir son avis du public comme elle a l'habitude de faire, ou bien l'impact du projet est quasi nul sur l'environnement bâti.

La soussignée s'interroge pourtant sur l'absence de réactions du public au projet Place Jean Jaurès qui a un impact significatif d'ombre portée sur les bâtiments de logements limitrophes.

Les trois secteurs mutables destinés au renouvellement urbain

Je constate que les modifications très ponctuelles et très techniques ne font l'objet d'aucune observation sauf une proposition par un architecte. Les dispositions proposées traduisent le savoir-faire professionnel de la Ville sur le tissu urbain.

Les projets immobiliers privés pour logements en zone UG – Rueil 2000

La modification n°7 ne propose pas de changement de hauteur maximale dans le village Rueil 2000, en zone UG. Pourtant les promoteurs ont saisi l'occasion de l'enquête pour demander une modification sur des secteurs ponctuels. Aucune observation pour ou contre ne porte sur cette question, sauf une qui de manière indirecte entérine le fait que la Ville accorde des ajustements de hauteur pour ce type de projets privés.

Il convient de reconnaître que l'émergence de nouveaux projets se fait selon un rythme itératif avant d'aboutir à un projet mûr et à une demande de permis de construire. Les projets des promoteurs sont en phase pré-projet avec étude de faisabilité et étude financière en cours. Ils doivent faire l'objet d'études complémentaires en lien avec la Ville avant d'aboutir à leur insertion cohérente dans les secteurs de la zone Rueil 2000 dans lesquels ils se situent.

On peut s'inquiéter sur le peu de visibilité qu'a le public sur les projets en cours. Toutefois, la pratique de la Ville est de soumettre les projets mûris à l'avis du public à l'amont de la délivrance de permis de construire.

12. Remarques pour améliorer l'évolution future du PLU

J'offre ces suggestions comme contribution à une réflexion générale sur l'évolution du document d'urbanisme.

Déplacements et mobilités

Actuellement les plans de mobilité sont élaborés au niveau régional (le PDUIF) et déclinés au niveau intercommunal par l'EPCI POLD. A l'échelle plus fine, la Ville a publié un Plan des itinéraires cyclables en septembre 2018.

La montée en puissance de ces thématiques s'expriment par les observations du public qui semblent en attente de concertation au niveau local et de voir les schémas vélos – liaisons douces associés au dossier PLU en tant que plan d'organisation spatiale. Pour les évolutions futures du PLU, une option serait de les intégrer à titre informatif dans le dossier des modifications.

Les nuisances sonores dues au trafic routier

Le plan de secteurs de bruit attaché au PLU (pièce 6.6) s'appuie sur des données anciennes, d'avant 2000. La classification de la route 180 (de l'Empereur) en découle.

L'observation signalant les nuisances sonores de la route 180 conduite à une considération plus générale : comment l'évolution du PLU prend en compte cet impact?

Concernant le bruit, un nouveau plan quinquennal devrait être engagé où de nouveaux enjeux sont à définir comme le mentionne le PPBE : Ce pourrait être l'occasion de vérifier si des secteurs non pris en compte dans le diagnostic précédent ne devraient pas l'être (cf. plan d'actions, p.16).

Cela pourrait générer un nouveau plan des secteurs de bruit qui nécessiterait de mettre à jour les dispositions du règlement selon besoins.

La protection des espaces boisés classés - EBC

La réponse de la Ville est bien fondée tant sur le plan législatif (seule une révision de PLU permet d'envisager la réduction d'un EBC selon l'article 123-13 du Code de l'urbanisme) que sur le plan des objectifs paysagers et écologiques définis au PLU.

Du point de vue des pétitionnaires, la question de fond concerne leur acceptation de la contrainte exercée par le classement EBC sur leurs droits à construire au bénéfice de l'intérêt général. D'autant que la contrainte ressort de manière plus forte lorsque le tissu urbain environnant se densifie.

Il y a lieu de penser qu'un travail d'information pédagogique auprès du public sur la nature et les paramètres menant à la protection en EBC et les acteurs impliqués dans leur approbation serait bienvenu. Il n'en va pas moins que les auteurs du PLU ont la discrétion d'étudier les situations au cas par cas comme c'est souvent le cas en urbanisme.

13. AVIS MOTIVÉ

À l'issue de l'enquête publique qui a duré 31 jours consécutifs, du 1^{er} au 31 octobre 2018, après que la soussignée ait procédé à

- l'étude en détail des différentes pièces du dossier, écrites et graphiques
- la lecture du rapport de présentation du PLU de 2011 et ses additifs
- la lecture d'extraits des modifications n° 3, n°4 et n°6
- la prise de connaissance d'informations et de documents complémentaires fournis par la Ville sur ma demande
- avoir reçu les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens ou personnes publiques intervenus à l'enquête
- 4 visites de terrain à différents moments de l'enquête
- 6 réunions avec l'élue déléguée à l'urbanisme et l'équipe de la direction de l'urbanisme
- une réunion d'information et d'échanges initiée par la Ville pour le public
- des entretiens avec des auteurs d'observations
- la lecture du document présenté en réunion publique par la Ville
- l'analyse attentive des observations et propositions des PPA et du public ainsi que les observations soumises en réunion publique
- la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public et de PPA et des questions de la soussignée
- reçu les réponses consécutives, détaillées et complètes de l'EPT POLD
- une réunion avec le maire et son équipe pour le bilan de l'enquête

Considérant que sur la forme et la procédure de l'enquête,

- La Ville a encouragé la concertation par une réunion d'information et d'échanges avec le public pendant l'enquête
- Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté les mesures de publicité légales en ce qui concerne les avis d'enquête dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville et sur les sites Internet de la ville et de l'EPT POLD.
- Un constat d'huissier pour l'affichage a été établi en début d'enquête et des certificats en fin d'enquête
- La Ville a mis en place des mesures d'information complémentaires pour une bonne information du public tout au long de l'enquête
- La composition du dossier et son contenu était conforme à la réglementation en vigueur
- Le dossier initial a été amélioré pour en faciliter la compréhension par le public
- Le dossier a été soumis à l'Autorité environnementale qui l'a exempté d'évaluation environnementale
- La mise en œuvre d'un registre dématérialisé a facilité la participation du public
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Douze personnes sur trente-trois observations consignées, ont choisi de rencontrer la soussignée qui se tenait à leur disposition lors des quatre permanences prévues dans les modalités de l'enquête, à la mairie siège de l'enquête.
- Le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement et déposer ses observations dans les registres papier, correspondance et électronique.

Considérant que sur le fond de l'enquête,

vis-à-vis des PPA

Pour l'essentiel, une commune et trois PPA ont donné un avis favorable à savoir Chatou, la Chambre de Commerce et d'industrie -CCI 92, la Société du Grand Paris - SGP et Ile-deFranceMobilités- IdFM mais lorsque nécessaire des ajustements sont demandés.

L'EPT s'est engagé à

1. faire les ajustements demandés à la modification n°7 :
 - par la SPL Rueil Aménagement : pour le plan graphique de l'OAP, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet
 - par la SGP pour ne pas obérer la réalisation du Grand Paris Express , nécessaire à la Métropole du Grand Paris
2. faire des ajustements pour une évolution future demandés par IdFM.
3. L'EPT a pris en compte l'avis critique de la Préfecture des Hauts de Seine/DRIEA et lui a adressé une réponse. Cela concerne notamment le quota de logements sociaux.

vis-à-vis de la soussignée et du public

- ✓ a répondu de manière circonstanciée et informative à toutes les observations du public et aux questions de la soussignée
- ✓ a expliqué les principes et les objectifs qui motivent ses choix et ses arbitrages essentiellement en matière de formes urbaines, politique de l'habitat, mixité sociale, logements sociaux, constructibilité en zones pavillonnaires, espaces verts et dispositions règlementaires, énergies renouvelables.
- ✓ de manière générale l'EPT regrette que les auteurs d'autres propositions n'aient pas initié d'échanges préalables avec la Ville.

L'EPT s'est engagé à

1. Améliorer la qualité et l'exactitude des pièces du dossier soumis à l'enquête publique sur suggestions de :
 - 1.1. la soussignée pour (voir détails dans le mémoire en réponse):
 - Le règlement - Pièce 5 et les annexes graphiques (pièce 4.1 – zonage ; pièce 6.8 – le plan des zones d'infiltration ; pièce 4.2- Atlas avant/après ; pièce 4.3 – plans masses des zones de projets-USP 6, 8,21).
 - 1.2. des administrés (voir détails dans le mémoire en réponse)
 - a. Observation 26 , M. Kutscher: règle de l'article 8, §2.1 en zone UEabc et UEdl
 - b. Observation 25, anonyme : ratio de stationnement, article 12 en zone UDa
2. D'autres ajustements au dossier soumis à l'enquête publique
 - 2.1. Observation 15 , Mme Chancerelle: relative aux devantures commerciales en centre ville, article 11 zone UA

2.2. Observation 17, M. Amiot : relative à la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 8 (plan joint).

2.3. L'EPT a fourni un plan avant et après modification ci-joint.

3. Observation 23, M. Godet : l'EPT Envisage d'approuver l'augmentation de hauteur maximale de 60, 50 NGF à 62,10 m sur un projet de restructuration urbaine permettant l'amélioration de procédés constructifs qui présente un intérêt général, dans le village Rueil 2000.
4. Observation 33, M. Guillou : l'EPT a invité à rencontrer l'AIPHS pour étudier le projet de modernisation du collège Saint Charles Notre-Dame. Ajustements éventuels au PLU si compatibilité aux objectifs communaux.

J'estime que le projet de modification n° 7

- ✓ Traduit tous les objectifs qu'il s'est fixé, que ce soit par l'évolution réglementaire nécessaire aux autorisations du droit des sols que pour la poursuite de projets essentiels au territoire
- ✓ Sa stratégie spatiale repose sur une analyse des capacités de mutation et de densification de l'ensemble des espaces bâtis, y compris les zones pavillonnaires, réalisée antérieurement à la modification 7 et la guide et sur l'évolution des projets.
- ✓ Les réponses de l'EPT confirment ses engagements en matière de production de logements avec les documents supra-communaux tout en résistant autant que possible à la pression foncière du marché immobilier exercée sur son territoire, notamment dans les zones pavillonnaires ou les secteurs dégradés
- ✓ Sur les bases des chiffres fournis par L'EPT, on déduit que la programmation de logements sociaux sur l'ensemble de la commune frôle le taux de 25% exigé par la Loi SRU, nonobstant la baisse du taux de logement social dans l'écoquartier de 30 à 25%.
- ✓ L'EPT a discrétion pour décider de la répartition des typologies de logements au vu de la demande. Il reste que ses choix tant qualitatifs que quantitatifs seront revisités dans le cadre intercommunal par l'élaboration du Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PPHH) qui s'imposera au PLH qui se termine en 2019.
- ✓ L'impact socio-économique du projet de modification sur les différentes composantes des habitants, semble cause de controverse et semble fragiliser l'acceptabilité du projet. Toutefois, l'EPT prend en compte les remarques.
- ✓ La seule observation remettant en cause la procédure de modification, ne justifie pas de freiner l'approbation de la modification n° 7 dont les dispositions respectent les orientations du PADD et expriment le droit de la Ville a maîtrisé son évolution urbaine.

RECOMMANDATIONS

Au vu des analyses faites dans le rapport et mes avis, la soussignée souhaite faire les six recommandations suivantes:

1. L'OAP :

Que le taux inscrit dans l'OAP, actuellement 30%, soit corrigé pour le rendre cohérent avec la modification annoncée dans la notice explicative soit 25%.

2. L'ER n° 8 :

Que la liste des emplacements réservés inscrive la nouvelle surface de l'ER n°8, suite à la réduction de l'emprise octroyée par l'EPT.

3. Dans la Zone UG, secteur 1, article 10, § 2:

Que la règle de hauteur maximale, actuellement formulée en niveaux pour les logements, soit précisée en termes de cote NGF pour être d'une part en cohérence avec la règle prescrite sur les autres secteurs de la zone UG et d'autre part être un référentiel clair pour l'environnement visuel des riverains. Il conviendrait de remplacer « logements » par « constructions » pour les mêmes raisons.

Cela améliorerait la cohérence au sein du PLU qui prescrit des hauteurs en cote NGF dans les zones de projet et en mètres dans les autres zones.

4. En zone UEabc, article 11, clôtures :

Ajouter une clause dans les dispositions particulières suggérant une dérogation au cas par cas pour les clôtures de protection contre les nuisances sonores dues au trafic routier. Envisager cette clause dans les autres zones si approprié.

5. Pour le secteur de projet Place Jean-Jaurès – USP 13, projet Nef-in-vivo :

Que la Ville exige pour la phase chantier du futur projet des mesures visant à éviter que les travaux ne compromettent la conservation et la protection de l'EBC en vertu de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme, dont le projet prévoit de se rapprocher à 50cm.

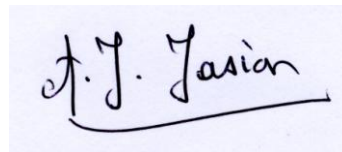
6. Les espaces verts à protéger

6.1 - Observation 33 de M. Guillou, collège Saint-Charles Notre-Dame : que soit suspendue l'inscription d'espace vert à préserver afin que l'emplacement tienne compte de la reconfiguration future du site et des usages au sein du périmètre de cet équipement scolaire.

6.2 - Observation 39, M. De Bokay : que soit suspendue l'inscription de l'espace vert et d'étudier l'alternative proposée sous réserve que l'architecte produise les études ou le permis de construire qui la justifieraient.

En conséquence, et avec ces recommandations, la soussignée donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 7 du PLU révisé de Rueil-Malmaison.

Fait à Chatenay-Malabry, le 3 décembre 2018

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature reads "A. J. Jasion" with a horizontal line underneath.

Le commissaire enquêteur :

Annie Joëlle JASION

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine <i>Rueil Info</i>
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Annexe

- Réunion d'informations et d'échanges : présentation visuelle

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

**Arrêté portant ouverture d'une enquête
publique relative à la modification n°07
du plan local d'urbanisme révisé de la
Commune de Rueil-Malmaison**

Enregistré à la Préfecture

11 SEP. 2018

DES HAUTS-DE-SEINE

N° 18 /2018

DATE D’AFFICHAGE : **11 SEP 2018**

LE PRÉSIDENT,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5219-5,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-44,

Vu la délibération n°278 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 21 octobre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu les délibérations n°71, 72, 73, 74, 75 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 29 mars 2012 approuvant cinq modifications simplifiées du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°314 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 20 décembre 2012 approuvant la modification n° 01 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°107 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 28 avril 2014 approuvant la modification n°02 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°123 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 1^{er} juin 2015 approuvant la modification n°03 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté municipal n°3260 du 2 juillet 2015 portant mise à jour du plan local d'urbanisme révisé et modifié de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°319 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 14 décembre 2015 approuvant la modification n°04 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°12 (60/2016) du conseil de territoire du 30 juin 2016 approuvant la modification n°05 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°16 (37/2017) du conseil de territoire du 29 juin 2017 approuvant la modification n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°24 (81/2017) du conseil de territoire du 20 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la décision du Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 7 août 2018 désignant Madame Annie Joëlle Jasion, en qualité de commissaire-enquêteur,

Vu les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} - Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification n°07 du plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette modification a pour objet essentiellement de :

- renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les cœurs d'îlots verts privés, notamment par l'identification et la protection de nouveaux espaces verts en cœur d'îlot et l'ajustement de certaines règles.
- actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers initiés en 2011 en prenant en compte les évolutions du cadre urbain et légal constatées depuis l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.
 - à court terme : de poursuivre la réalisation de projets en phase opérationnelle (écoquartier de l'Arsenal, secteur de projet « Lionel Terray » - USP 6, zone de projet « Place Jean Jaurès » - USP 13).
 - à moyen et long terme : d'anticiper et encadrer le développement des secteurs mutables conformément aux objectifs du PADD.
- mettre le PLU à jour des normes de rang supérieur.
- redonner de la lisibilité au dossier en précisant et/ou clarifiant certaines dispositions du document d'urbanisme ainsi qu'en corrigeant les erreurs matérielles identifiées.

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

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Arsenal Godardes 2.
- Le plan de zonage.
- Le plan des Zones USP (Secteur de projet)
- Le règlement et ses annexes
- La liste des emplacements réservés.

Cette enquête se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs, **du lundi 1^{er} octobre 2018**, à partir de 8 h 30, **au mercredi 31 octobre 2018** jusqu'à 18 h00.

Article 2 - La présente enquête publique est régie par les articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Elle est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente.

Article 3 - Le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné le 7 août 2018 Madame Annie Joëlle Jasion, urbaniste qualifiée, en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 4 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique au public sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
Cet avis sera affiché à l'Hôtel de Ville de la commune de Rueil-Malmaison et au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et publié par tout autre procédé.

Une copie de ces avis sera annexée au dossier d'enquête, avant l'ouverture d'enquête pour la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 5 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de la commune

de Rueil-Malmaison, Hôtel de Ville, 13, boulevard du Maréchal Foch, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement :

du **lundi 1^{er} octobre 2018** à partir de 8h30 au **mercredi 31 octobre 2018** jusqu'à 18 h00,

et mis à la disposition du public du **lundi au vendredi de 8h30 à 12h le matin et de 13h30 à 18h l'après-midi, sauf le jeudi où cet horaire est porté jusqu'à 20h, ainsi que le samedi matin de 8h30 à 12h30 ; exceptés les samedis après-midis, les dimanches, les jours fériés.**

Le dossier d'enquête sera également consultable à partir d'un poste informatique situé à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune.

Dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront également accessibles sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>

Article 6 - Chacun pourra prendre connaissance du dossier et présenter ses observations, soit en les consignant directement sur le registre d'enquête, soit en les adressant par écrit à l'attention personnelle de « Madame le commissaire-enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n°07 du PLU - Hôtel de Ville - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX », qui les annexera au registre d'enquête.

Le public pourra également inscrire ses observations sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>

Des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison : www.mairie-rueilmalmaison.fr où le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 - Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Rueil-Malmaison, Hôtel de Ville, 13, boulevard du Maréchal Foch, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, les jours suivants :

- le **jeudi 4 octobre 2018 de 17h à 20h,**
- le **samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h,**
- le **vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 16h30,**
- le **mercredi 31 octobre 2018 de 15h à 18h.**

Article 8 - Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'EPT Paris Ouest La Défense son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif.

Ce rapport et ces conclusions seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Préfecture des Hauts-de-Seine, à la mairie de Rueil-Malmaison (Direction de l'urbanisme et de l'aménagement) ainsi que sur le site Internet de la commune, au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Copie sera adressée à toute personne qui en fera la demande écrite à Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Article 9 - La modification n°07 du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil-Malmaison a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 20 août 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas.

Article 10 - L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la mairie de RUEIL-MALMAISON – Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX - Tél. : 01.47.32.67.57 - Fax : 01.47.14.54.79.

Dans le cadre de l'enquête publique, une réunion publique d'information et d'échange, dont les modalités seront définies ultérieurement, sera organisée à l'initiative de la commune.

Article 11 – Le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense est chargé de l'exécution des dispositions du présent arrêté dont copies seront adressées à Monsieur le Maire de la commune de Rueil-Malmaison, Madame le Commissaire Enquêteur, ainsi qu'au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à Puteaux, le **07 SEP 2018**

Pour le Président et par délégation
Le vice-président en charge de l'aménagement,




Philippe Juvin
Maire de la Garenne-Colombes

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

3674

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

2-4 boulevard de l'Hautil
B.P. 30322
95027 CERGY-PONTOISE Cedex
Téléphone : 01.30.17.34.00
Télécopie : 01.30.17.34.59

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Dossier n° : E18000063 / 95
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : Modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil Malmaison

Monsieur le Président,

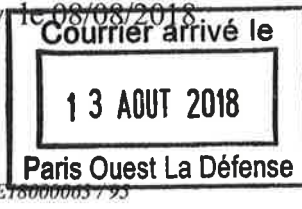
J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Madame Annie Joëlle JASION, urbaniste qualifiée (OPQU), demeurant 28 Chemin de la justice à Châtenay-Malabry, en qualité de commissaire enquêteur.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



Cergy le 08/08/2018



ARRIVEE COURRIER POLD	
PRESIDENT	VICE-PRESIDENT : <i>[Signature]</i>
DGS	D.S.VILLE : <i>[Signature]</i>
ASSEMBLEE / JURIDIQUE	ELUS :
FINANCES	ECO
RH	D.DURABLE
COM	GSU
SI	AMENAGEMENT / HABITAT

Etablissement Public Territorial
Paris Ouest la Défense
immeuble Luminis
91 rue Jean Jaurès
92800 PUTEAUX

[Handwritten mark]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

DECISION DU

07/08/2018

N° E18000063/95

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 2 août 2018, la lettre par laquelle l'Etablissement Public Paris Ouest la Défense demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil Malmaison ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission des Hauts-de-Seine pour l'année 2018, arrêtée le 13 novembre 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Annie Joëlle JASION est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à l'Etablissement Public Paris Ouest la Défense et à Madame Annie Joëlle JASION.

Fait à Cergy, le 7 août 2018

Pour le Président empêché,
Le Vice-Président,

signé

O. Rousset

Pour amputation
Le Greffier



Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

EN APPLICATION DE L'ARRETE TERRITORIAL N°18/2018 DU 07 SEPTEMBRE 2018, IL SERA PROCÉDE PENDANT UNE DURÉE DE 31 JOURS CONSECUTIFS, **DU LUNDI 1^{er} OCTOBRE 2018, A PARTIR DE 08H30, AU MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 JUSQU'A 18H00**, A UNE ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) REVISE DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON QUI A POUR OBJET ESSENTIELLEMENT DE RENFORCER LA TRAME VERTE EN IDENTIFIANT ET PROTEGEANT LES CŒURS D'ÎLOTS PRIVÉS, ACTUALISER LES REGLES D'URBANISME AFIN DE FINALISER LES PROJETS IMMOBILIERS DES SECTEURS DE PROJET, METTRE LE PLU A JOUR DES NORMES DE RANG SUPERIEUR, PRECISER ET/OU CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU PLU.

CETTE ENQUETE PUBLIQUE EST PRÉALABLE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL TERRITORIAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, AUTORITÉ COMPÉTENTE, QUI APPROUVERA LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON.

CETTE PROCEDURE A ETE DISPENSEE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE PAR LA DECISION EN DATE DU 20 AOUT 2018 DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS.

DES INFORMATIONS PEUVENT ETRE DEMANDÉES AUPRES DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT – HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARÉCHAL FOCH - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX – TÉL. : 01.47.32.67.57. LE DOSSIER D'ENQUETE SERA CONSULTABLE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE CELLE-CI SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON (www.mairie-rueilmalmaison.fr).

UNE **REUNION PUBLIQUE** D'INFORMATION ET D'ECHANGE SE TIENDRA LE **JEUDI 18 OCTOBRE 2018 A 19H00** A L'HOTEL DE VILLE – 13, BD DU MARECHAL FOCH – 92500 RUEIL-MALMAISON.

LE PUBLIC POURRA CONSULTER LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (SUR SUPPORT PAPIER AINSI QUE SUR UN POSTE INFORMATIQUE) ET CONSIGNER TOUTE OBSERVATION EVENTUELLE SUR LE REGISTRE TENU A SA DISPOSITION A LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON **DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 A 12H00 ET DE 13H30 A 18H00 (JUSQU'A 20H00 LE JEUDI), LE SAMEDI MATIN DE 8H30 A 12H30**, (EXCEPTES LES SAMEDIS APRES-MIDIS, DIMANCHES, ET JOURS FERIES) ET SUR LE SITE INTERNET INDEPENDANT ET SECURISE OUVERT SPECIFIQUEMENT POUR CETTE ENQUETE A L'ADRESSE :

<https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

MADAME ANNIE JOELLE JASION, URBANISTE QUALIFIEE, A ETE DESIGNEE **COMMISSAIRE-ENQUETEUR**.

LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR SE TIENDRA A LA DISPOSITION DU PUBLIC A LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DE LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON, **LE JEUDI 04 OCTOBRE 2018 DE 17h00 A 20h00, LE SAMEDI 13 OCTOBRE 2018 DE 09H00 A 12h00, LE VENDREDI 19 OCTOBRE 2018 DE 13h30 A 16h30, LE MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 DE 15h00 A 18H00**.

TOUTE CORRESPONDANCE RELATIVE A L'ENQUETE DOIT ETRE ADRESSEE A L'ATTENTION DE MADAME LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR CHARGÉE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U - HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARECHAL FOCH – 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX, QUI LES ANNEXERA AU REGISTRE D'ENQUETE.

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SONT TENUS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A LA PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE, AU SIEGE ET SUR LE SITE INTERNET DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, A LA MAIRIE ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON AINSI QUE SUR LE SITE INTERNET DEDIE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PENDANT UN AN A COMPTER DE LA DATE DE CLOTURE DE L'ENQUETE.

JACQUES KOSSOWSKI
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE



Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Liste des Personnes Publiques Associées et Consultées

Notification obligatoire

Monsieur Patrick DEVEDJIAN
Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
Hôtel du Département des Hauts-de-Seine
57 rue des longues raies
92 000 Nanterre

Monsieur le Préfet
DAJAL et DRIEA
167-177, avenue Joliot Curie – BP 102
92013 NANTERRE CEDEX

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Hauts de Seine
17 bis, rue des Venêts
B.P. 1410
92014 NANTERRE CEDEX

Monsieur le Président
Chambre de Commerce et d'Industrie départementale des Hauts-de-Seine
55, place Nelson Mandela
92729 NANTERRE CEDEX

Monsieur Patrick OLLIER
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
13 Boulevard du Maréchal Foch
92501 Rueil-Malmaison CEDEX

Monsieur Patrick OLLIER
Président de la Métropole du Grand Paris
15-19, Avenue Pierre Mendès France
CS 81411
75646 Paris CEDEX 13

Madame Valérie PÉCRESSE
Présidente du Conseil Régional d'Île de France
Conseil régional d'Île-de-France
2 rue Simone Veil,
93400 SAINT-OUEN

Madame Valérie PÉCRESSE
Présidente d'Île de France Mobilité
39 bis - 41, rue de Châteaudun
75009 PARIS

Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île de France
2, avenue Jeanne d'Arc
78153 LE CHESNAY CEDEX

Monsieur le Président de la Société du Grand Paris
Société du Grand Paris Immeuble "Le Cézanne" 30, avenue des Fruitières
93200 SAINT-DENIS

Envois additionnels :

Monsieur Luc WATTELLE
Maire de Bougival
Hôtel de Ville
126, rue du Maréchal Joffre
78380 BOUGIVAL

Monsieur Éric DUMOULIN
Maire de Chatou
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
78401 CHATOU Cedex

Monsieur Jean-Roger DAVIN
Maire de Croissy-sur-Seine
Hôtel de Ville
8, avenue de Verdun
CS 40021
78293 CROISSY-SUR-SEINE

Monsieur Jacques GAUTIER
Maire de Garches
Hôtel de Ville
2, avenue du Maréchal Leclerc
92380 GARCHES

Monsieur Olivier DELAPORTE
Maire de La Celle Saint-Cloud
Hôtel de Ville
8 E, avenue Charles de Gaulle
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD

Monsieur Patrick JARRY
Maire de Nanterre
Hôtel de Ville
88, rue du 8 mai 1945 – BP 1406
92014 NANTERRE Cedex

Monsieur Éric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud
Hôtel de Ville
13, place Charles de Gaulle
92210 SAINT-CLOUD

Monsieur Christian DUPUY
Maire de Suresnes
Hôtel de Ville
2, rue Carnot
92150 SURESNES

Madame Virginie MICHEL-PAULSEN
Maire de Vaucresson
Hôtel de Ville
8, Grande Rue
92420 VAUCRESSON

ASSISTANCE PUBLIQUE
HOPITAUX DE PARIS
Madame KERMOAL-BERTHOMÉ
Directrice du service Économique, Financière, de l'Investissement et du Patrimoine
3, avenue Victoria
75184 PARIS CEDEX 04

Madame Fatima ABDELKADER
Directrice Générale de la Société Publique Locale Rueil aménagement
SPL RUEIL AMENAGEMENT
12, rue Jean Edeline
92500 RUEIL-MALMAISON

SATS

Le Président

Courrier arrivé le
17 OCT. 2018
Paris Ouest La Défense

PP/GLD/10-18
Contact : M. Le Denmat
01 46 14 27 41 – gledenmat@cci-paris-idf.fr

ARRIVEE COURRIER POLD	
PRESIDENT	VICE-PRESIDENT :
DGS	DGS VILLE :
ASSEMBLEE / JURIDIQUE	ELUS :
FINANCES	ECO
COM	D.DURABLE
	GSU
	AMENAGEMENT / HABITAT

Monsieur Philippe JUVIN
Vice-président en charge de
l'aménagement
Maire de La Garenne-Colombes
Établissement public territorial Paris
Ouest La Défense
1 Place de la Boule, CS 40 005
92024 NANTERRE Cedex

Nanterre, le 10 octobre 2018

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu informer la CCI Hauts-de-Seine de la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison, et je vous en remercie.

Cette modification a pour objet de rectifier des erreurs matérielles, d'ajuster et de supprimer quelques espaces réservés.

Elle apporte aussi des précisions réglementaires afin de tenir compte de l'évolution des projets urbains tels que « Arsenal - Godardes 2 ». Elle étend l'emprise Rue de l'Est, pour permettre des extensions de bâtiments de bureaux existants et la création de nouveaux locaux. Elle propose une mise en phase des règles d'urbanisme pour le projet Place Jean Jaurès, lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris.


Cette modification entend préserver le paysage rueillois et améliorer la qualité des constructions (précisions réglementaires et reclassements de zones d'habitat collectifs semi-dense en zones d'habitat de type pavillonnaire).

Enfin, elle crée un linéaire commercial en rez-de-chaussée de l'opération Péri-Ossart. La CCI Hauts-de-Seine souscrit à la création de ce linéaire qui permettra de renforcer l'offre commerciale au début de l'avenue Paul Doumer.

Le projet prévoit la suppression d'un linéaire commercial situé au croisement des rues Danton, Lamartine et Diderot dont les cellules sont vacantes et vétustes dans un tissu diffus.

Au vu de la nature des évolutions apportées, la CCI Hauts-de-Seine émet un avis favorable sur le présent projet de modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.


Patrick PONTHER

Chatou, le 27/09/2018

M. le Maire de RUEIL-MALMAISON
Hôtel de Ville
13 boulevard Foch
92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX

Direction de l'Habitat et du
Développement Territorial :

Loïc BRUNET
Tel : 01-34-80- 49-79
loic.brunet@mairie-chatou.fr



Objet : Modification n°7 du PLU

Monsieur le Maire, *Mr Pasard*

C'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance de la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rueil-Malmaison actuellement en cours.

A la lecture des éléments transmis, il apparaît que les changements opérés sur votre document d'urbanisme sont destinés à :

- Accompagner réglementairement les projets de développement de votre ville, dont l'éco quartier de l'Arsenal,
- Préserver le paysage rueillois, en affirmant notamment le caractère pavillonnaire de certaines zones et en protégeant les cœurs d'îlots végétalisés,
- Adapter votre document d'urbanisme à la réglementation régionale en vigueur (PDUIF, Grand Paris).

Ces modifications n'affecteront pas les zones limitrophes de Chatou.

J'émetts donc un avis favorable sur la modification n°7 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Eric Dumoulin

Le Maire

ERIC DUMOULIN





5253

a

ARRIVEE COURRIER POLD	
PRESIDENT	VICE-PRESIDENT:
DGS	DGS VILLE:
ASSEMBLEE / JURIDIQUE	ELUS:
FINANCES	ECO
RN	DUMSABLE
COM	GSU
SI	AMENAGEMENT / HABITAT

Le Directeur de la valorisation et du patrimoine

Affaire suivie par :
Ioannis Valougeorgis
Adjoint au directeur
Direction de la Valorisation et du Patrimoine
ioannis.Valougeorgis@societedugrandparis.fr

MONSIEUR PHILIPPE JUVIN
Vice-Président en charge de l'aménagement
Maire de la Garenne-Colombes
Etablissement Public Territorial
Paris Ouest La Défense
Immeuble Le Luminis
91 rue Jean-Jaurès
CS 30050
92806 PUTEAUX CEDEX

Ref : DVP_2018_172

Saint-Denis, le 23/10/2018

Objet : Consultation des personnes publiques associées dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Rueil-Malmaison

PJ : Points d'incompatibilité et évolutions réglementaires

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison, vous avez informé la Société du Grand Paris de l'arrêt de votre projet de modification de Plan Local d'Urbanisme par arrêté du 07 septembre 2018 et je vous en remercie.

La Société du Grand Paris est invitée en application des dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme à émettre un avis sur ce projet de PLU en tant que personne publique associée. En effet, la commune de Rueil-Malmaison est concernée, par l'implantation de la ligne 15 Ouest et la gare de Rueil-Suresnes « Mont valérien ».

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique visant à permettre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, la Société du Grand Paris a élaboré des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) des communes concernées par le réseau de transport public du Grand Paris en application des articles L153-54 à L153-59 et R 153-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du suivi de l'évolution des documents d'urbanisme en compatibilité avec le dossier de MECDU, vous trouverez ci-après les évolutions à prendre en compte dans le PLU de Rueil-Malmaison afin qu'il soit entièrement compatible avec le projet du Grand Paris Express.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.



Benoît LABAT

NOTE

Points d'incompatibilité identifiés dans le PLU de Rueil-Malmaison par rapport au Grand Paris Express et évolutions réglementaires proposées.

Octobre 2018

Introduction

La commune de Rueil-Malmaison a engagé la modification n°7 de son PLU, arrêté le 07 Septembre 2018. Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le projet arrêté a été transmis à la SGP pour avis le 14 septembre 2018.

Le projet de modification du PLU de Rueil-Malmaison, intègre les principales dispositions permettant d'assurer la compatibilité avec le réseau du Grand Paris (ligne 15 Ouest). Le PADD et l'OAP l'Arsenal – les Godardes 2 prennent en compte explicitement l'arrivée de l'infrastructure sur le territoire.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris sont explicitement citées dans la définition des CINASPIC. Néanmoins afin d'assurer une parfaite compatibilité avec le projet du Grand Paris Express, les éléments suivants sont à faire évoluer :

- **Les articles UD 7, 12, 15 et 16 pour la réalisation de la gare Rueil – Suresnes « Mont valérien » et de l'ouvrage annexe 2501**

ARTICLE UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

« 5. Dans toutes les zones :

5.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1,90 mètre. »

→ Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris

→ Il est proposé à la Ville de Rueil-Malmaison :

- Soit d'inclure l'approche développée dans le dossier de MECDU : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul de 1 mètre au minimum* ».
- Soit de modifier l'article 5.1 qui concerne l'ensemble des CINASPIC : « *Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.* »

ARTICLE UD 12 - stationnement

« 1.3 - Surfaces de stationnement véhicules :

1.3.1- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

de commerce :	<p>Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150 m². Le seuil de 150 m² est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière.</p> <p>Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination commerciale dont la surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none">- est inférieure à 2 000 m² : au minimum 56 % de la surface de plancher minimum 2 places- De 2000m² à 5000m² : au minimum 75% de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum)- Plus de 5000 m² : 100% de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum)
----------------------	--

→ Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris

→ Il est proposé à la Ville de Rueil-Malmaison d'inclure l'approche développée dans le dossier de MECDU : « - *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris*».

ARTICLE UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

« 7- Si la construction ne comporte pas de zone d'hébergement, elle devra être conforme en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

En outre, si des solutions de refroidissement actives doivent être déployées, elles seront alimentées par les énergies renouvelables (climatisation solaire, ...). »

→ La deuxième partie de cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris

→ Il est proposé à la Ville de Rueil-Malmaison :

- Soit d'inclure l'approche développée dans le dossier de MECDU : « 9- Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».
- Soit d'inclure des dispositions particulières pour l'ensemble des CINASPIC : « 9- Disposition particulière : Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC* »

ARTICLE UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

« Pour toute construction nouvelle, devront être prévus les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

Si la voie de desserte du terrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction. »

→ Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris

→ Il est proposé à la Ville de Rueil-Malmaison :

- Soit d'inclure l'approche développée dans le dossier de MECDU : « Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».
- Soit d'inclure des dispositions particulières pour l'ensemble des CINASPIC : « Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC* »

- L'article ULb 7 pour la réalisation de l'OA 2404

ARTICLE UL 7- Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

« 2- Dispositions particulières

2.1- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de 1,90mètres minimum. »

→ Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris

→ Il est proposé à la Ville de Rueil-Malmaison :

- **Soit d'inclure l'approche développée dans le dossier de MECDU : « 2.4-Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul de 1 mètre au minimum ».**
- **Soit de modifier l'article 2.1 qui concerne l'ensemble des CINASPIC : « Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre. »**

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas
dispensant de réaliser une évaluation environnementale
de la modification du plan local d'urbanisme
de Rueil-Malmaison (92)**

n°MRAe 92-005-2018

La mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017 et du 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 18 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rueil-Malmaison reçue le 22 juin 2018 ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Rueil-Malmaison n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE :

Article 1er :

La modification sus-mentionnée du PLU de Rueil-Malmaison est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

SCP PASCAL NUNES ET GWENAELLE RENAULT

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

17 Bd Richelieu
92500 RUEIL-MALMAISON

Tél : 01.47.49.00.36

Fax : 01.47.49.56.08

Email : scp.cochin.nunes@wanadoo.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LES DOUZE ET QUATORZE SEPTEMBRE**

A LA REQUETE DE :

La **MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON**, représentée par son Maire en exercice, domicilié à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON (92500), 13, Boulevard du Maréchal Foch.

**LEQUEL M'A FAIT EXPOSER PAR MADAME FLORENCE ALLAIRE DE LA
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT, SERVICE DROIT DES
SOLS, DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON :**

Qu'en application de l'arrêté territorial N° 18/2018 du 7 septembre 2018, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 01^{er} Octobre 2018 à partir de 8 h 30 au mercredi 31 Octobre 2018 jusqu'à 18h, à une enquête publique concernant la modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de RUEIL-MALMAISON. Ce P.L.U. a « pour objet

essentiellement de renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les cœurs d'îlots privés, actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers des secteurs de projet, mettre le PLU à jour des norme de rang supérieur, préciser et/ou clarifier certaines dispositions du PLU »

Qu'un avis d'enquête publique a été affiché sur l'ensemble des panneaux d'affichage administratif existant sur la commune de RUEIL-MALMAISON.

Qu'elle me requiert de me transporter sur place aux lieux où sont situés les panneaux à l'effet de dresser un procès-verbal de constat de l'affichage dudit avis d'enquête publique.

**C'EST POURQUOI,
DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

Je, Gwénaëlle RENAULT, Huissier de Justice associée, à la SCP Pascal NUNES et Gwénaëlle RENAULT, Huissiers de Justice Associés, à la Résidence de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 17, Boulevard Richelieu, soussignée,

Me suis transportée ce jour à partir de 14 heures 00 à RUEIL-MALMAISON (92500) et j'ai pu constater que sur les panneaux situés aux emplacements indiqués ci-dessous est apposée une affiche jaune fluo comportant les mêmes indications que sur celle annexée au présent procès-verbal de constat et qui a pour titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ » :

Des photographies prises lors du présent constat sont annexées au présent procès-verbal.

- 1. Place Louis Besche. (Voir les photographies N° 1 et 2, annexées au présent procès-verbal de constat).*
- 2. Angle Avenue du 18 juin 1940 et de la rue Henri Dunant. (Voir les photographies N° 3 et 4, annexées au présent procès-verbal de constat).*
- 3. Angle Avenue du Président Pompidou et de la rue du Mont Valérien. (Voir les photographies N°5 et 6, annexées au présent procès-verbal de constat).*
- 4. Angle rue Victorien Sardou et rue Edmond Blanc (Voir les photographies N°7 et 8, annexées au présent procès-verbal de constat).*
- 5. Place du 8 Mai 1945 (face à la Mairie de Village). (Voir les photographies N°9 et 10, annexées au présent procès-verbal de constat).*

6. A l'angle de la rue des Tartres et de la rue du Panorama. *(Voir les photographies N° 11 et 12, annexées au présent procès-verbal de constat).*
7. Rue des Bons Raisins, à l'entrée de l'école Maternelle des Bons Raisins. *(Voir les photographies N° 13 et 14, annexées au présent procès-verbal de constat).*
8. Angle rue Habby Sommer et Boulevard Edmond Rostand. *(Voir les photographies N°15 et 16, annexées au présent procès-verbal de constat).*
9. A l'angle de la rue des Folies et de la rue Diderot. *(Voir les photographies N° 17 et 18, annexées au présent procès-verbal de constat).*
10. Rue Danton, angle de la rue Diderot. *(Voir les photographies N° 19 et 20, annexées au présent procès-verbal de constat).*
11. Rue Gambetta, à l'angle de la rue des Belles Vues. *(Voir les photographies N° 21 et 22, annexées au présent procès-verbal de constat).*
12. Angle rue Auguste Neveu et rue Jules Parent. *(Voir les photographies N° 23 et 24, annexées au présent procès-verbal de constat).*
13. Angle de la rue Haby Sommer et du Boulevard Solferino. *(Voir les photographies N° 25 et 26, annexées au présent procès-verbal de constat).*
14. A l'angle de la rue Liénard et du boulevard de l'hôpital Stell. *(Voir les photographies N° 27 et 28, annexées au présent procès-verbal de constat).*
15. Rue Prudent Neel, à la sortie de l'école Tuck Stell. *(Voir les photographies N°29 et 30, annexées au présent procès-verbal de constat).*
16. A l'angle du Boulevard National et de la rue Pierre Brossolette *(Voir les photographies N°31 et 32, annexées au présent procès-verbal de constat).*
17. Angle Avenue d'Estienne d'Orves et avenue de Colmar. *(Voir les photographies N° 33 et 34, annexées au présent procès-verbal de constat).*
18. Rue Guy de Maupassant (face à l'école Claude Monet). *(Voir les photographies N° 35 et 36, annexées au présent procès-verbal de constat).*
19. Quai Adolphe Giquel (sous le pont de Chatou). *(Voir les photographies N°37 et 38, annexées au présent procès-verbal de constat).*
20. Angle Avenue Albert 1^{er} et Avenue de Seine. *(Voir les photographies N° 39 et 40, annexées au présent procès-verbal de constat).*
21. Place Jacques Lagauche à l'entrée du square de l'Orangerie. *(Voir les photographies N° 41 et 42, annexées au présent procès-verbal de constat).*

22. Angle de la rue d'Estienne d'Orves et Avenue du Maréchal Juin. *(Voir les photographies N° 43 et 44, annexées au présent procès-verbal de constat).*
23. A l'angle de la rue Edouard Manet et du Boulevard Marcel Pourtout. *(Voir les photographies N° 45 et 46 annexées au présent procès-verbal de constat).*
24. Angle Boulevard de Bellerive et rue des Closeaux. *(Voir les photographies N° 47 et 48, annexées au présent procès-verbal de constat).*
25. Avenue du Château de la Malmaison, face à l'atelier Grognard. *(Voir les photographies N° 49 et 50, annexées au présent procès-verbal de constat).*
26. A l'angle de l'Avenue du Bois Préau et de l'Avenue de l'Impératrice Joséphine. *(Voir les photographies N°51 et 52, annexées au présent procès-verbal de constat).*
27. Angle Avenue de Versailles et Route de l'Empereur. *(Voir les photographies N° 53 et 54, annexées au présent procès-verbal de constat).*
28. Route de l'Empereur - près du centre Commercial Iéna et du rond-point. *(Voir les photographies N°55 et 56, annexées au présent procès-verbal de constat).*
29. Rue de Buzenval, à l'angle de la rue des Pyrénées. *(Voir les photographies N° 57 et 58, annexées au présent procès-verbal de constat).*
30. Angle rue Henri Régnault et de la rue Otis Mygatt. *(Voir les photographies N° 59 et 60, annexées au présent procès-verbal de constat).*
31. Angle Place Henri Régnault et Route de l'Empereur. *(Voir les photographies N° 61 et 62, annexées au présent procès-verbal de constat).*
32. Dans le panneau d'affichage sur la façade de la Mairie de Village de Buzenval 40 rue du Colonel de Rochebrune. *(Voir les photographies N° 63 et 64, annexées au présent procès-verbal de constat).*
33. Route des Longs Boyaux, entrée du Lycée Madeleine Daniélou au bout de la rue du Général de Miribel. *(Voir les photographies N° 65 et 66, annexées au présent procès-verbal de constat).*
34. Angle Chemin des Pincés Vins et chemin des Vignes. *(Voir les photographies N° 67 et 68, annexées au présent procès-verbal de constat).*
35. Place de l'Eglise devant l'école Jules Ferry. *(Voir les photographies N° 69 et 70, annexées au présent procès-verbal de constat).*
36. Place du 11 Novembre – Parking de l'Ancienne Mairie. *(Voir les photographies N° 71 et 72 annexées au présent procès-verbal de constat).*

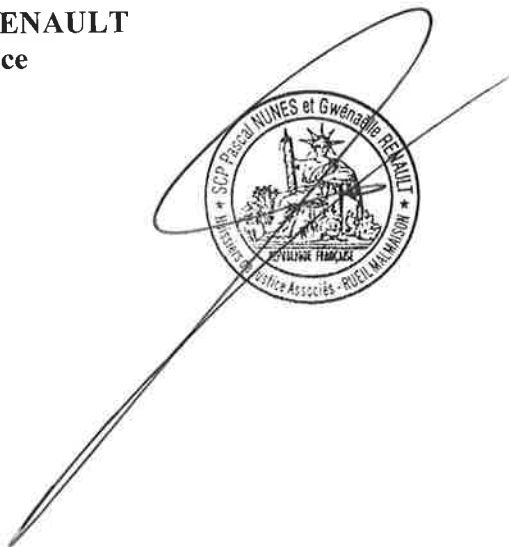
37. Rue Roger Jourdain, angle de la Place Jean Bru (*Voir les photographies N°73 et 74 annexées au présent procès-verbal de constat*)
38. Rue Gallieni, à l'angle de la rue Gustave Flaubert (*Voir les photographies N° 75 et 76, annexées au présent procès-verbal de constat*).
39. Rue des rosiers, devant la crèche « Les Coccinelles ». (*Voir les photographies N° 77 et 78, annexées au présent procès-verbal de constat*).

J'annexe au présent procès-verbal de constat un exemplaire de l'affiche apposée sur les panneaux d'affichage administratif ainsi que les photographies prises lors du présent constat.

TELLES SONT LES CONSTATATIONS AUXQUELLES J'AI PROCÉDÉ.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-
VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT**

**Me Gwénaëlle RENAULT
Huissier de Justice**



COUT :

Transport	7,67 Euros
Article 16.....	1492,33 Euros
	<hr/>
Total H.T.....	1500,00 Euros
T.V.A. 20,00%	300,00 Euros
TOTAL T.T.C.	1800,00 Euros

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

EN APPLICATION DE L'ARRETE TERRITORIAL N°18/2018 DU 07 SEPTEMBRE 2018, IL SERA PROCÉDÉ PENDANT UNE DURÉE DE 31 JOURS CONSECUTIFS, **DU LUNDI 1^{er} OCTOBRE 2018, A PARTIR DE 08H30, AU MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 JUSQU'À 18H00**, A UNE ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) RÉVISÉ DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON QUI A POUR OBJET ESSENTIELLEMENT DE RENFORCER LA TRAME VERTE EN IDENTIFIANT ET PROTÉGANT LES CŒURS D'ÎLOTS PRIVÉS, ACTUALISER LES RÈGLES D'URBANISME AFIN DE FINALISER LES PROJETS IMMOBILIERS DES SECTEURS DE PROJET, METTRE LE PLU À JOUR DES NORMES DE RANG SUPÉRIEUR, PRÉCISER ET/OU CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU PLU.

CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE EST PRÉALABLE À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL TERRITORIAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, AUTORITÉ COMPÉTENTE, QUI APPROUVERA LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON.

CETTE PROCÉDURE A ÉTÉ DISPENSÉE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PAR LA DÉCISION EN DATE DU 20 AOÛT 2018 DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS.

DES INFORMATIONS PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES AUPRÈS DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT – HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARÉCHAL FOCH - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX – TÉL. : 01.47.32.67.57. LE DOSSIER D'ENQUÊTE SERA CONSULTABLE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE CELLE-CI SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON (www.mairie-rueilmalmaison.fr).

UNE **REUNION PUBLIQUE** D'INFORMATION ET D'ÉCHANGE SE TIENDRA LE **JEUDI 18 OCTOBRE 2018 À 19H00** À L'HOTEL DE VILLE – 13, BD DU MARECHAL FOCH – 92500 RUEIL-MALMAISON.

LE PUBLIC POURRA CONSULTER LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE (SUR SUPPORT PAPIER AINSI QUE SUR UN POSTE INFORMATIQUE) ET CONSIGNER TOUTE OBSERVATION ÉVENTUELLE SUR LE REGISTRE TENU À SA DISPOSITION À LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON **DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 À 12H00 ET DE 13H30 À 18H00 (JUSQU'À 20H00 LE JEUDI)**, **LE SAMEDI MATIN DE 8H30 À 12H30**, (EXCEPTES LES SAMEDIS APRÈS-MIDIS, DIMANCHES, ET JOURS FÉRIES) ET SUR LE SITE INTERNET INDÉPENDANT ET SÉCURISÉ OUVERT SPÉCIFIQUEMENT POUR CETTE ENQUÊTE À L'ADRESSE :

<https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

MADAME ANNIE JOELLE JASION, URBANISTE QUALIFIÉE, A ÉTÉ DESIGNÉE **COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**.

LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SE TIENDRA À LA DISPOSITION DU PUBLIC À LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DE LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON, **LE JEUDI 04 OCTOBRE 2018 DE 17h00 À 20h00, LE SAMEDI 13 OCTOBRE 2018 DE 09h00 À 12h00, LE VENDREDI 19 OCTOBRE 2018 DE 13h30 À 16h30, LE MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 DE 15h00 À 18H00**.

TOUTE CORRESPONDANCE RELATIVE À L'ENQUÊTE DOIT ÊTRE ADRESSÉE À L'ATTENTION DE MADAME LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR CHARGÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. - HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARECHAL FOCH – 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX, QUI LES ANNEXERA AU REGISTRE D'ENQUÊTE.

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SONT TENUS À LA DISPOSITION DU PUBLIC À LA PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE, AU SIÈGE ET SUR LE SITE INTERNET DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, À LA MAIRIE ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON AINSI QUE SUR LE SITE INTERNET DEDIE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE PENDANT UN AN À COMPTER DE LA DATE DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.

JACQUES KOSSOWSKI
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE





Photographie (1)



Photographie (2)



Photographie (3)



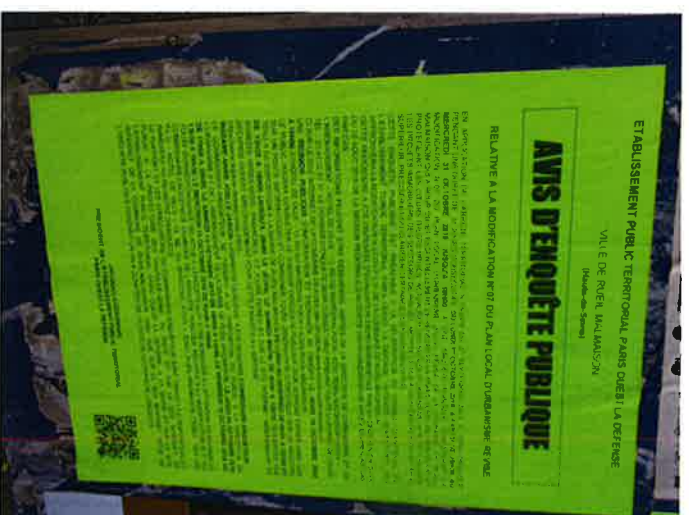
Photographie (4)



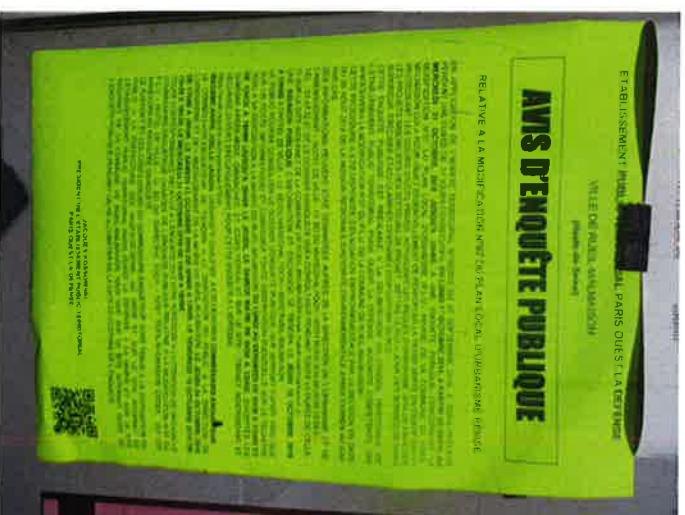
Photographie (5)



Photographie (7)



Photographie (6)



Photographie (8)



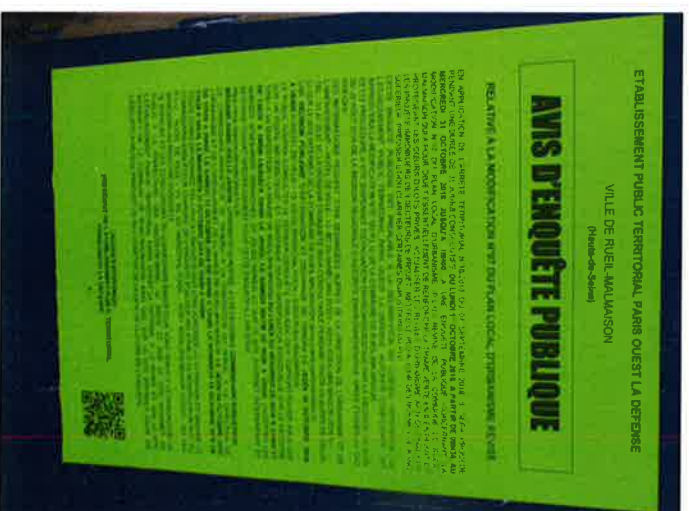
Photographie (9)



Photographie (10)



Photographie (11)



Photographie (12)



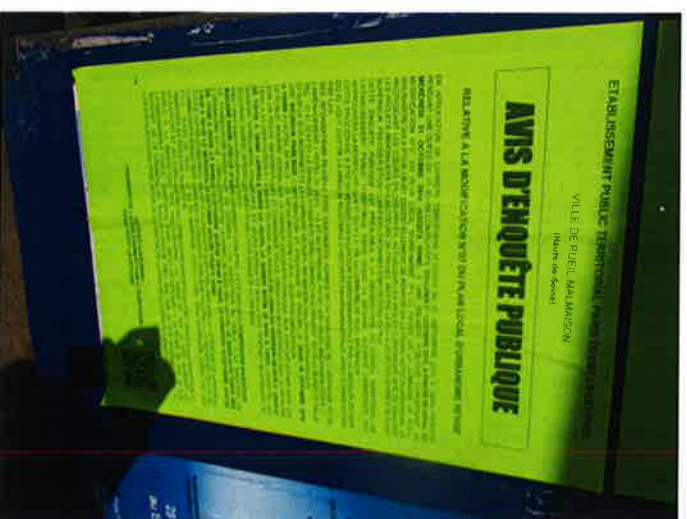
Photographie (13)



Photographie (14)



Photographie (15)



Photographie (16)



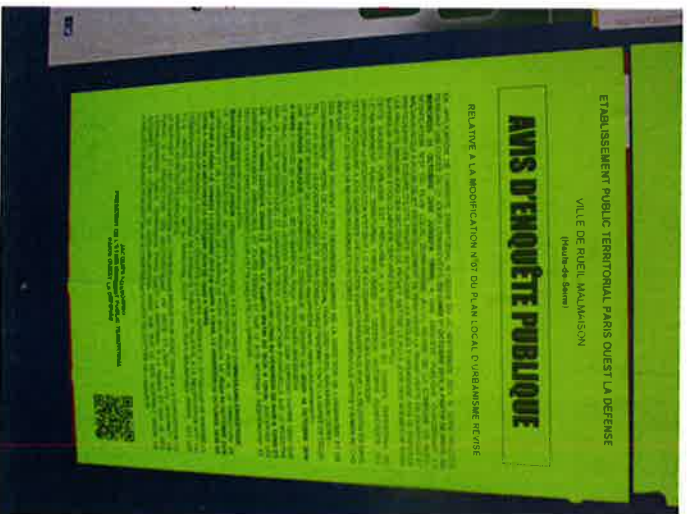
Photographie (17)



Photographie (18)



Photographie (19)



Photographie (20)



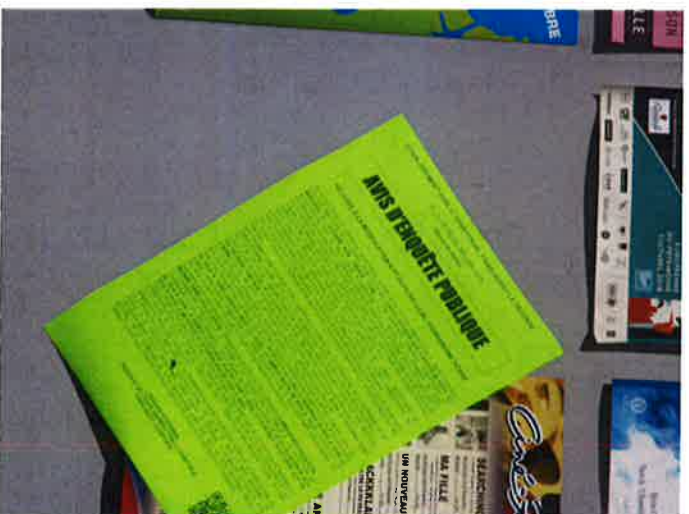
Photographie (25)



Photographie (26)



Photographie (27)



Photographie (28)



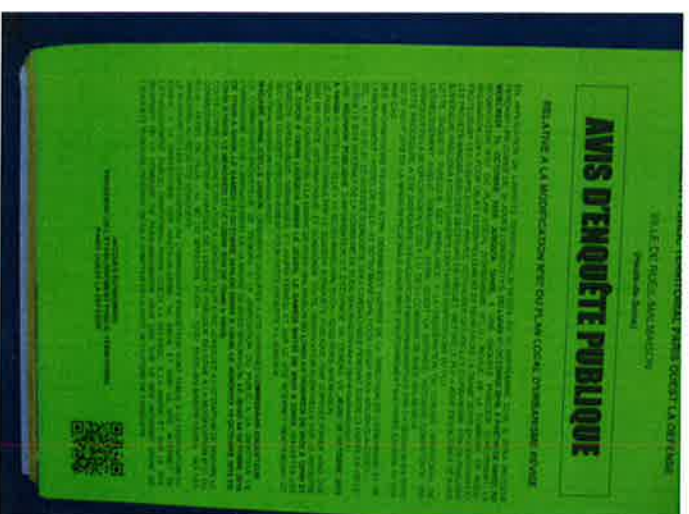
Photographie (29)



Photographie (30)



Photographie (31)



Photographie (32)



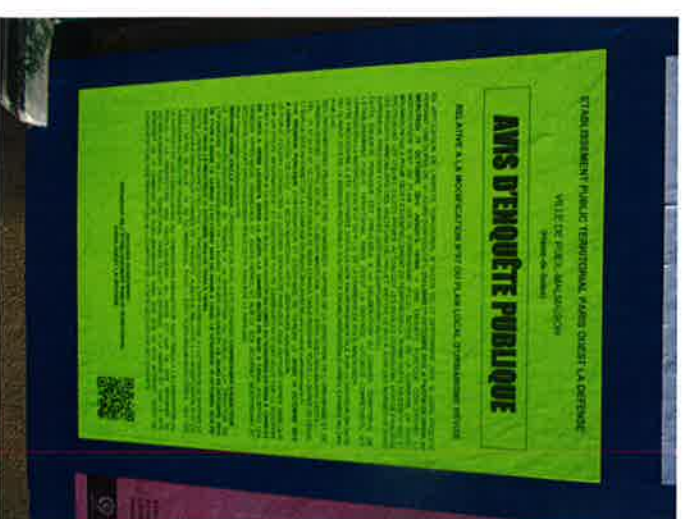
Photographie (33)



Photographie (34)



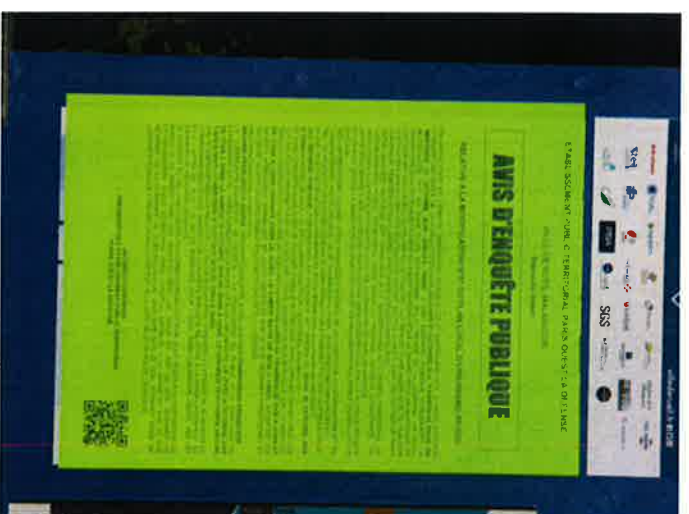
Photographie (35)



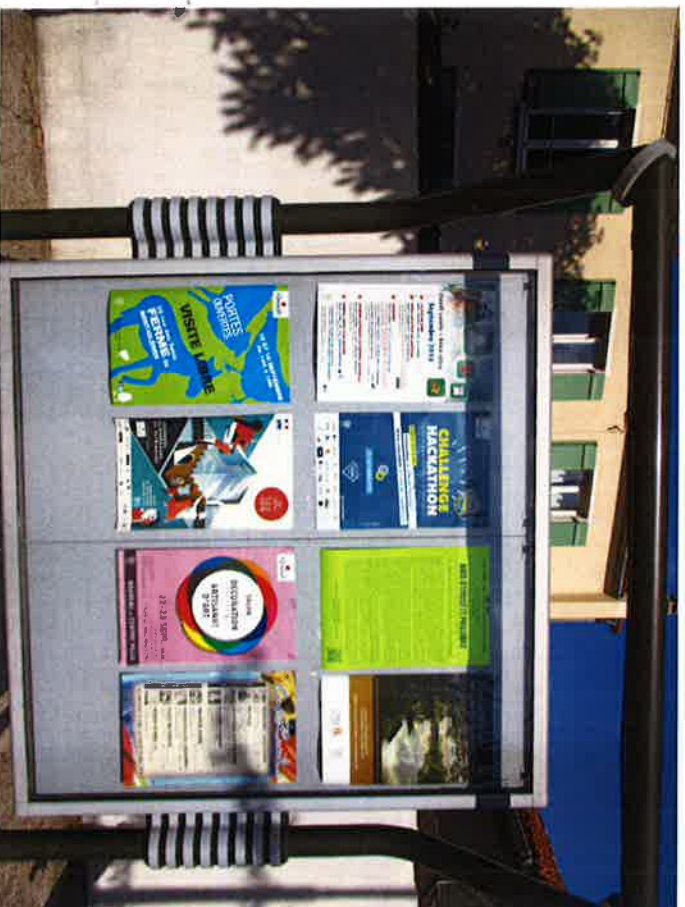
Photographie (36)



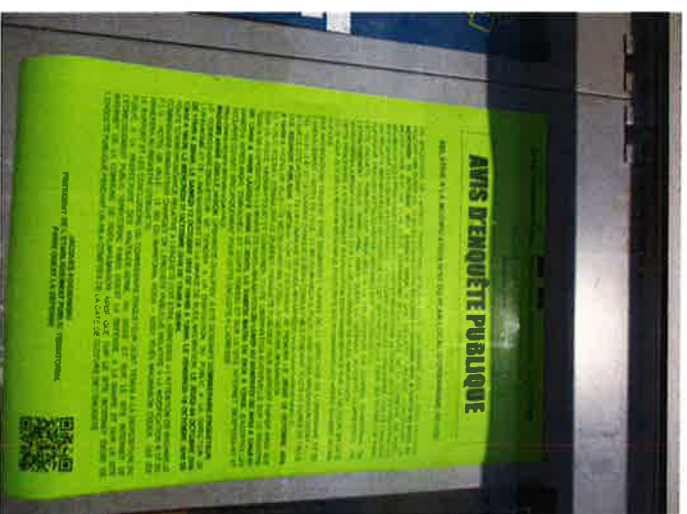
Photographie (41)



Photographie (42)



Photographie (43)



Photographie (44)



Photographie (45)



Photographie (47)



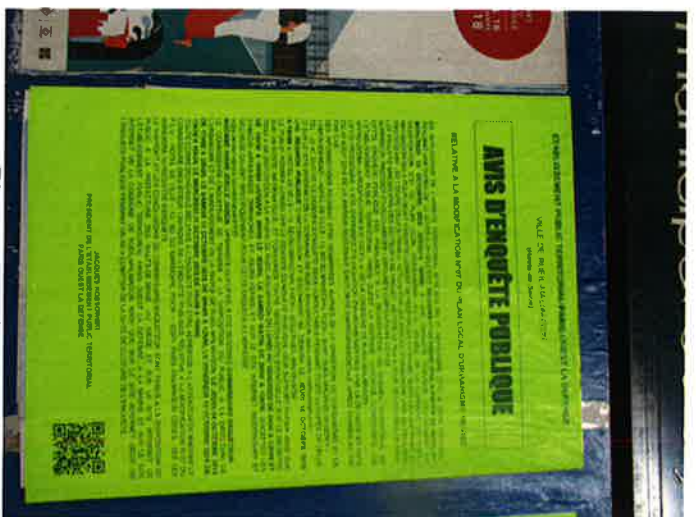
Photographie (46)



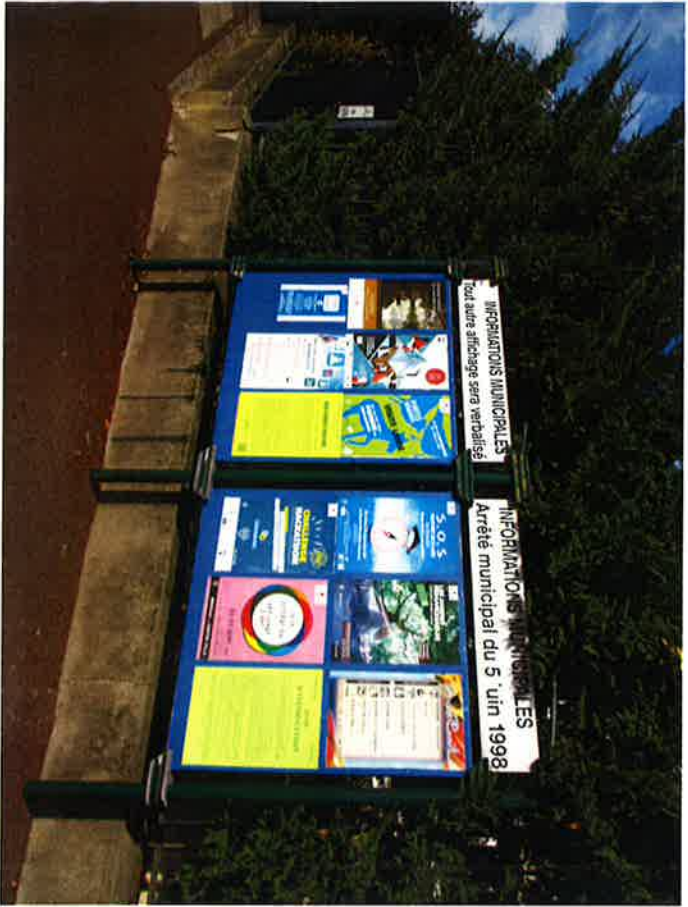
Photographie (48)



Photographie (49)



Photographie (50)



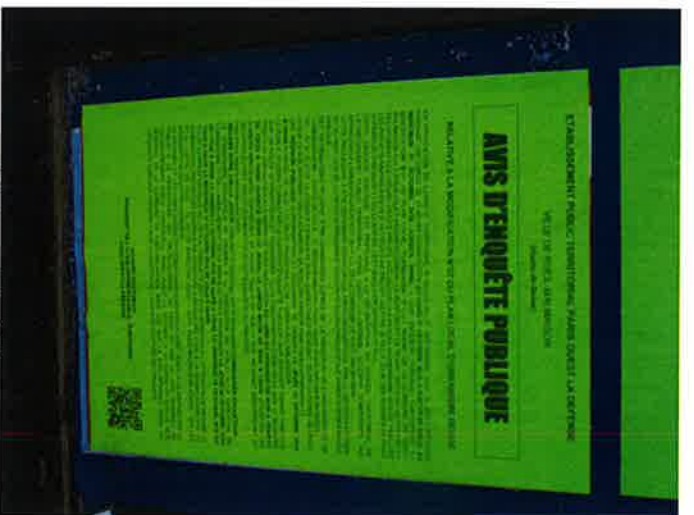
Photographie (51)



Photographie (52)



Photographie (53)



Photographie (54)



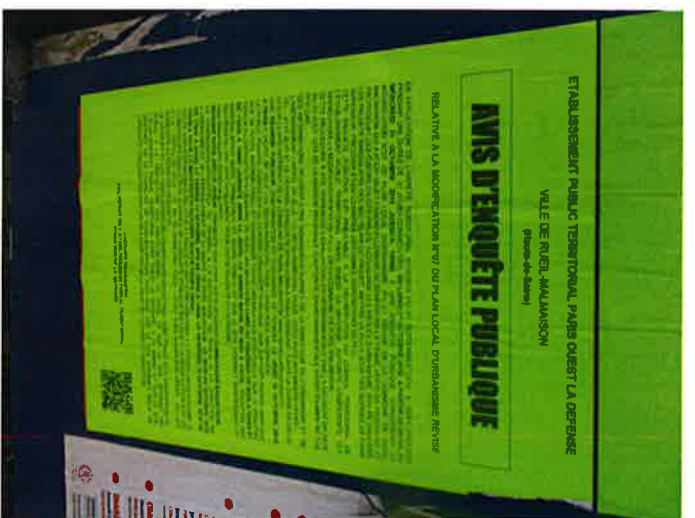
Photographie (55)



Photographie (56)



Photographie (57)



Photographie (58)



Photographie (59)



Photographie (60)



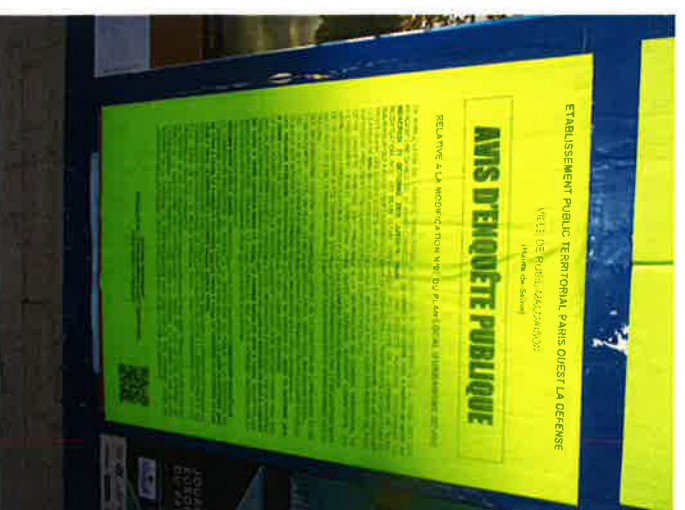
Photographie (61)



Photographie (62)



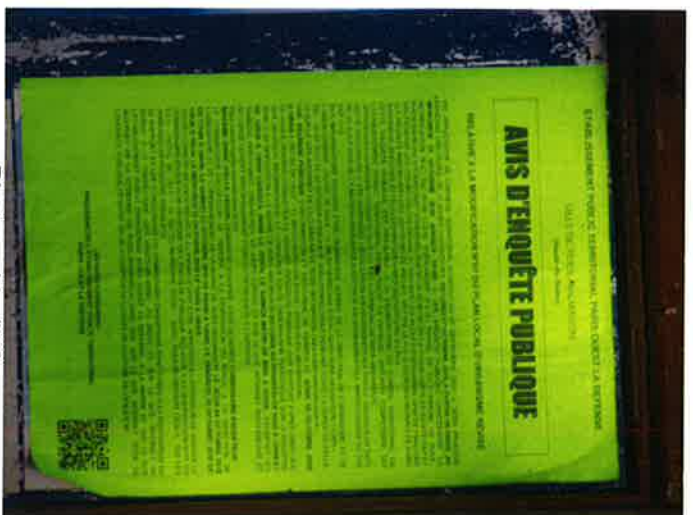
Photographie (63)



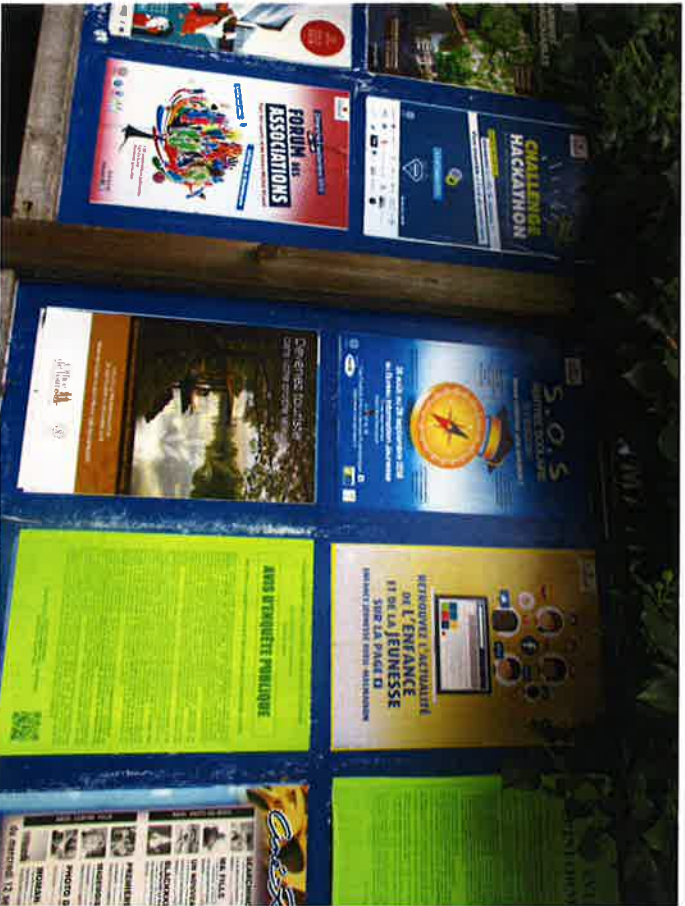
Photographie (64)



Photographie (65)



Photographie (66)



Photographie (67)



Photographie (68)



Photographie (69)



Photographie (70)



Photographie (71)



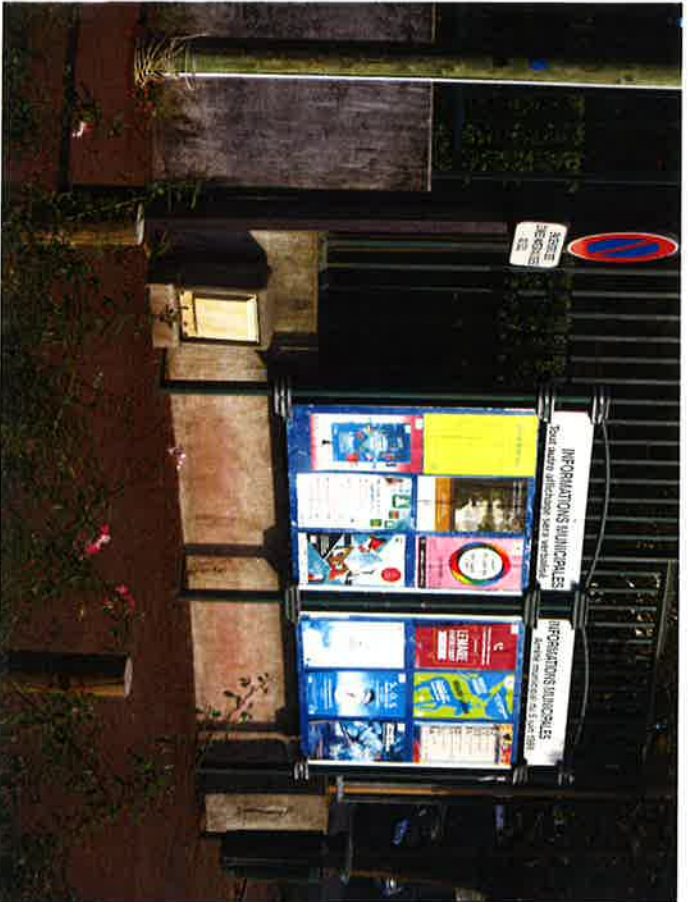
Photographie (72)



Photographie (73)



Photographie (74)



Photographie (75)



Photographie (76)



Photographie (77)



Photographie (78)

PÔLE AFFAIRES JURIDIQUES & ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Service Réglementation

AR/EN-2018-363

PROCES VERBAL D’AFFICHAGE

Le Maire de Rueil-Malmaison atteste :

Qu’une mise en consultation de l’arrêté n°18/2018 portant ouverture d’une enquête publique relative à la modification n°07 du plan local d’urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison, a fait l’objet d’un affichage en mairie et sur l’ensemble des panneaux administratifs municipaux du :

Du 11 septembre 2018 au 31 octobre 2018

Fait à Rueil-Malmaison, le 06 NOV. 2018

L'Adjointe au Maire
Déléguée à l'Administration Générale



Anne ROUBY



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Luminis - 91, rue Jean Jaurès
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladefense.fr

Puteaux, le


20 NOV. 2018

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, François LEMESLE, directeur général de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, certifie que l'arrêté n°18/2018 du 7 septembre 2018 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°07 du Plan Local d'Urbanisme révisé de Rueil-Malmaison, a fait l'objet d'un affichage au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense à Nanterre du 11 septembre au 12 novembre 2018 inclus.

Le directeur général des services,

François LEMESLE


MAIRIE DE NANTERRE

Accueil du public

du mardi au vendredi : 9h30 à 17h30
Le samedi : 9h30 à 17h30
Le dimanche : 9h30 à 17h30

Services :
- Affaires civiles
- Déclarations
- État civil
- Avec paiement des jours de la semaine
- CN / passeports jusqu'à 17h00

Services :
- C.A.S.
- E-taxe
- Petit Palais
- Affaires scolaires
- Habitat
- Documentation / Archives

ENTRÉE
HÔTEL DE VILLE
←



ÉTÉ PUBLIC

Le maire de Nanterre vous invite à participer à l'événement "Été Public" qui se déroulera du mardi au vendredi de 9h30 à 17h30.

Le maire de Nanterre vous invite à participer à l'événement "Été Public" qui se déroulera du mardi au vendredi de 9h30 à 17h30.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

PARIS OUEST LA DÉFENSE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

VILLE DE RUEIL-MALMAISON

(Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

EN APPLICATION DE L'ARRETE TERRITORIAL N°18/2018 DU 07 SEPTEMBRE 2018, IL SERA PROCÉDÉ PENDANT UNE DURÉE DE 31 JOURS CONSECUTIFS, **DU LUNDI 1^{er} OCTOBRE 2018, A PARTIR DE 08H30, AU MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 JUSQU'A 18H00**, A UNE ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) REVISE DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON QUI A POUR OBJET ESSENTIELLEMENT DE RENFORCER LA TRAME VERTE EN IDENTIFIANT ET PROTEGEANT LES CŒURS D'ÎLOTS PRIVÉS, ACTUALISER LES REGLES D'URBANISME AFIN DE FINALISER LES PROJETS IMMOBILIERS DES SECTEURS DE PROJET, METTRE LE PLU A JOUR DES NORMES DE RANG SUPERIEUR, PRECISER ET/OU CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU PLU.

CETTE ENQUETE PUBLIQUE EST PRÉALABLE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL TERRITORIAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, AUTORITÉ COMPÉTENTE, QUI APPROUVERA LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON.

CETTE PROCÉDURE A ÉTÉ DISPENSÉE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PAR LA DÉCISION EN DATE DU 20 AOÛT 2018 DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS.

DES INFORMATIONS PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES AUPRES DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT - HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARÉCHAL FOCH - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX - TEL. : 01.47.32.67.57. LE DOSSIER D'ENQUETE SERA CONSULTABLE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE CELLE-CI SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON (www.mairie-rueilmalmaison.fr).

UNE **REUNION PUBLIQUE** D'INFORMATION ET D'ÉCHANGE SE TIENDRA LE **JEUDI 18 OCTOBRE 2018 A 19H00** A L'HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARECHAL FOCH - 92500 RUEIL-MALMAISON.

LE PUBLIC POURRA CONSULTER LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (SUR SUPPORT PAPIER AINSI QUE SUR UN POSTE INFORMATIQUE) ET CONSIGNER TOUTE OBSERVATION ÉVENTUELLE SUR LE REGISTRE TENU A SA DISPOSITION A LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON **DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 A 12H00 ET DE 13H30 A 18H00 (JUSQU'A 20H00 LE JEUDI), LE SAMEDI MATIN DE 8H30 A 12H30**, (EXCEPTES LES SAMEDIS APRES-MIDIS, DIMANCHES, ET JOURS FÉRIES) ET SUR LE SITE INTERNET INDÉPENDANT ET SÉCURISÉ OUVERT SPÉCIFIQUEMENT POUR CETTE ENQUÊTE A L'ADRESSE :

<https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

MADAME ANNIE JOELLE JASION, URBANISTE QUALIFIÉE, A ÉTÉ DESIGNÉE **COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**. LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SE TIENDRA A LA DISPOSITION DU PUBLIC A LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DE LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON, **LE JEUDI 04 OCTOBRE 2018 DE 17h00 A 20h00, LE SAMEDI 13 OCTOBRE 2018 DE 09H00 A 12h00, LE VENDREDI 19 OCTOBRE 2018 DE 13h30 A 16h30, LE MERCREDI 31 OCTOBRE 2018 DE 15h00 A 18H00.**

TOUTE CORRESPONDANCE RELATIVE A L'ENQUETE DOIT ÊTRE ADRESSÉE A L'ATTENTION DE MADAME LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR CHARGÉE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. - HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARECHAL FOCH - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX, QUI LES ANNEXERA AU REGISTRE D'ENQUETE.

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SONT TENUS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A LA PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE, AU SIEGE ET SUR LE SITE INTERNET DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, A LA MAIRIE ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON AINSI QUE SUR LE SITE INTERNET DEDIE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PENDANT UN AN A COMPTER DE LA DATE DE CLOTURE DE L'ENQUETE.

JACQUES KOSSOWSKI
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

PARIS OUEST LA DÉFENSE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

VILLE DE RUEIL-MALMAISON
(Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

APPLICATION DE L'ARRETE TERRITORIAL N°18/2018 DU 07 SEPTEMBRE 2018, IL SERA PROCÉDÉ
D'UNE DURÉE DE 31 JOURS CONSECUTIFS, DU LUNDI 1^{ER} OCTOBRE 2018, A PARTIR DE 08H30, AU
31 OCTOBRE 2018 JUSQU'A 18H00, A UNE ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA
MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) RÉVISÉ DE LA COMMUNE DE RUEIL-
MALMAISON A POUR OBJET ESSENTIELLEMENT DE RENFORCER LA TRAME VERTE EN IDENTIFIANT ET
EN DÉFINISSANT DES CŒURS D'ILOTS PRIVÉS, ACTUALISER LES REGLES D'URBANISME AFIN DE FINALISER
LES OBLIGATIONS DES SECTEURS DE PROJET, METTRE LE PLU A JOUR DES NORMES DE RANG
SUPERIEUR ET/OU CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU PLU.

CETTE ENQUETE PUBLIQUE EST PRÉALABLE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL TERRITORIAL DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE, AUTORITÉ COMPÉTENTE, QUI
APPROUVERA LA MODIFICATION N°07 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON.
CETTE PROCÉDURE A ÉTÉ DISPENSÉE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PAR LA DÉCISION EN DATE
DU 20 AOÛT 2018 DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE APRES EXAMEN AU CAS
PAR CAS.

DES INFORMATIONS PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES AUPRES DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'AMÉNAGEMENT - HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARÉCHAL FOCH - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX -
TEL : 01 47 32 67 57. LE DOSSIER D'ENQUETE SERA CONSULTABLE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE CELLE-
CI SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON (www.mairie-rueilmalmaison.fr).
UNE RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGE SE TIENDRA LE JEUDI 18 OCTOBRE 2018
A 19H00 A L'HOTEL DE VILLE - 13, BD DU MARÉCHAL FOCH - 92500 RUEIL-MALMAISON.
LE PUBLIC POURRA CONSULTER LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (SUR SUPPORT PAPIER AINSI QUE
SUR UN POSTE INFORMATIQUE) ET CONSIGNER TOUTE OBSERVATION ÉVENTUELLE SUR LE REGISTRE
TENU A SA DISPOSITION A LA MAIRIE DE RUEIL-MALMAISON DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 A 12H00 ET
DE 13H30 A 18H00 (JUSQU'A 20H00 LE JEUDI), LE SAMEDI MATIN DE 8H30 A 12H30, (EXCEPTÉS LES
SAMEDIS APRES-MIDIS, DIMANCHES, ET JOURS FÉRIES) ET SUR LE SITE INTERNET INDEPENDANT ET
SECURISE OUVERT SPECIFIQUEMENT POUR CETTE ENQUETE A L'ADRESSE:
<https://www.registre-dematerialise.fr/935>

JACQUES KOSSOWSKI
PRÉSIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE



Document administratif principal de l'avis d'enquête publique, comprenant des articles de loi et des dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'environnement.

ÉTABLISSEMENT PUE

PARIS OUEST L

Document administratif principal de l'avis d'enquête publique, comprenant des articles de loi et des dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'environnement.



Légende

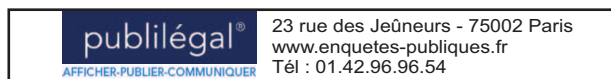
- Informations Culturelles (Colonnes béton)
- Informations Municipales
- Informations Culturelles/Associations/Opinions
- Informations municipales et culturelles

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2018 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25€) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50€) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2017.

Avis d'Enquête Publique



23 rue des Jeûneurs - 75002 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.54

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIF A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE D'ARGENTEUIL

Par arrêté n° 2018/30 du 31 juillet 2018, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Argenteuil en vue de l'adaptation du rapport de présentation, du règlement, du zonage et des pièces graphiques.

L'enquête publique aura lieu du **jeudi 27 septembre 2018 au samedi 27 octobre 2018 inclus**, soit durant 31 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Paul SOARES, Technicien Principal, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, à la Direction de l'Urbanisme Opérationnel, pour recevoir ses observations, aux dates suivantes :

- le **jeudi 27 septembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00**,
- le **mardi 9 octobre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00**,
- le **mercredi 17 octobre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00**,
- le **samedi 27 octobre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00**,

Le dossier de modification du PLU comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant les avis des personnes publiques associées, sera consultable à la Mairie d'Argenteuil, à la Direction de l'Urbanisme opérationnel (service Droit des Sols, rez-de-chaussée) aux jours et heures d'ouverture des services (Soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi, sauf le jeudi à partir de 11h, et de 8h30 à 12h le samedi)

Le même dossier sera consultable au siège de l'Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine aux jours et heures habituels d'ouverture de l'établissement.

Deux registres papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à disposition, l'un à la mairie d'Argenteuil et l'autre au siège de l'EPT pour récolter les observations du public sur le projet de modification.

Un registre électronique est également mis en ligne pour recueillir les informations du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/910>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit, à l'attention du Commissaire-Enquêteur, aux adresses suivantes :

Hôtel de Ville d'Argenteuil Direction de l'Urbanisme opérationnel 12-14 boulevard Léon Feix BP 721 95 107 ARGENTEUIL CEDEX	Etablissement Boucle Nord de Seine 1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS
--	--

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à la Mairie d'Argenteuil, Direction de l'Urbanisme Opérationnel.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an en Préfectures des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, au siège administratif de l'EPT situé 177, Avenue Gabriel Péri 92230 GENEVILLIERS et à la Mairie d'Argenteuil.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et en Mairie d'Argenteuil et publié par tout autre procédé en usage à la ville d'Argenteuil.
EP18-430

enquete-publique@publilegal.fr



TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

- Plus de 20.000 appels d'offres en cours
- 100% gratuit
- Alertes par email

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

VILLE DE RUEIL-MALMAISON

(Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N 07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

En application de l'arrêté territorial n18/2018 du 07 septembre 2018, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du **lundi 1ER octobre 2018, à partir de 08h30, au mercredi 31 octobre 2018 jusqu'à 18h00**, à une enquête publique concernant la modification n07 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les cœurs d'îlots privés, actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers des secteurs de projet, mettre le PLU à jour des normes de rang supérieur, préciser et/ou clarifier certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la détermination du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n07 du PLU de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 20 aout 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison (www.mairie-rueilmalmaison.fr).

Une **réunion publique** d'information et d'échange se tiendra le **jeudi 18 octobre 2018 à 19h00** à l'Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison. Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison du **lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30**, (exceptés les samedis après-midis, dimanches, et jours fériés) et sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/935> Madame Annie Joëlle Jasion, urbaniste qualifiée, a été désignée commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison,

le **jeudi 04 octobre 2018 de 17H00 à 20H00**,

le **samedi 13 octobre 2018 de 09h00 à 12H00**,

le **vendredi 19 octobre 2018 de 13H30 à 16H30**,

le **mercredi 31 octobre 2018 de 15H00 à 18h00**.

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n07 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui les annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié de l'enquête publique pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

JACQUES KOSSOWSKI
PRÉSIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

achetez en ligne votre annonce
dans le parisien
sur notre site du Parisien
www.annoncesleparisien.fr

Avis divers



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE

EXTRAIT D'AVIS

Création d'un ensemble commercial

AUCHAN

à Bagneux

Réunie le 3 septembre 2018, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Hauts-de-Seine a rendu un **avis favorable** à la demande, déposée par les sociétés

SAS SEERI, LINKCITY ILE-DE-FRANCE ET GROUPE IMESTIA

relative à la création d'un ensemble commercial Auchan totalisant 2387m2 de surface de vente, situé dans le lot G2 de l'Ecoquartier de la ZAC Victor Hugo à Bagneux.

Constitution de société

Par acte SSP en date du 12/09/2018, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale :

ROOD

Forme : SASU
Capital : 7 500 Euros
Siège Social : 188 Rue Révérend P C Gilbert, 92600 Asnières S/Seine

Durée : 99 ans
Objet social : Enseignement artistique
Cession d'actions et agréments : La cession des actions de l'associé unique est libre
Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : Chaque action donne droit à une voix
Président : Mme Bénard Johanna, 18B Rue R P C G 92600 Asnières S/Seine
Immatriculation au RCS de NANTERRE.

Divers société

Suivant acte SSP en date du jeudi 06 septembre 2018

MAG

MAG, au capital de : 37 000 Euros, sise 33 RUE DU LANDY 92110 CLICHY, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro : 338 794 092, a donné en location gérance à :

TOUSSAINT YVELT

Demeurant : 34 RUE SALVADOR ALLENDE - CHEZ MR GACHELIN - 93400 SAINT OUEN
Un fonds de commerce : a consenti une location partielle de son fonds de commerce composé d'un autorisation de stationnement portant le numéro 31728 et d'un véhicule équipé taxi portant le numéro DJ-964-LF sis et exploité zone d'activité du taxi parisien pour une durée de 1 ans, à compter du lundi 10 septembre 2018, renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation.

INTERNATIONAL DEAL

EURL au capital de 1000 euros
Siège social : 6 Allée de Berlin Spandau 92600 Asnières Sur Seine
RCS N : 492.510.151 de NANTERRE

Par décision de l'associé unique au 31 Aout 2018 a été décidée la continuation de la société malgré les pertes constatées.
Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

MS CAFE

SAS au capital de 10000 euros
Siège social : 139 boulevard de Mémilmontant 75011 PARIS
RCS N : 803161686 de PARIS

L'AGE du 6 septembre 2018 a décidé de transférer le siège social au **2 place de la Boule, 92000 NANTERRE** à compter du **6 septembre 2018**.

Gérant : M BRANKOVIC Alexandre, Président, demeurant 50 bis allée de la Chapelle 93390 CLICHY SOUS BOIS
En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de NANTERRE.

Suivant acte SSP en date du lundi 10 septembre 2018

MDM

sas, au capital de : 688500 Euros, sise 65 boulevard Gabriel Péri 92240 MALAKOFF, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro : 602038507, a donné en location gérance à :

CHOUAIEB KAROUÏ

Demeurant : 65 av P Brosolette 92120 MONTRouGE
Un fonds de commerce : A consenti une location partielle composée d'une ADS n7435 et d'un véhicule équipe taxi parisien EJ-084-FG sis et exploité en zone d'activité du taxi parisien pour une durée de 1 ans, à compter du lundi 10 septembre 2018, renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation.

GWERN

EURL au capital de 4000 Euros divisés en 40 parts sociales de 100 Euros chacune.
Siège social : 75 rue d'Alsace 92110 Clichy
RCS N : 833256720 de NANTERRE

L'AGE du 31/08/2018 a décidé de transférer le siège social au **5 rue des deux soeurs, 56270 Ploemeur** à compter du **01/09/2018**.

En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de LORIENT.
Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

ANDRIA IT

EURL au capital de 1 500 Euros
Siège social : 20 Bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly sur Seine
RCS N : 800 076 978 de NANTERRE

L'AGE du 06/09/2018 a décidé de transférer le siège social au **163 quai du Docteur Derveaux, 92600 Asnières sur Seine** à compter du **06/09/2018**.

En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de NANTERRE.
Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

Contact commercial
01 87 39 84 00
du lundi au vendredi
de 8h30 à 18h

Le Parisien
Rendez-vous sur
www.annoncesleparisien.fr
7/7 - 24h/24

MLE

SASU au capital de 1000 euros
Siège social : 44 rue Gallieni 92240 MALAKOFF
RCS N : 800808685 de NANTERRE

L'AGE du 10 Septembre 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du **10 Septembre 2018**, a été nommé liquidateur M. LAZAREVIC Michel, demeurant 19 rue Guy Moquet 92240 MALAKOFF. Le siège de liquidation a été fixé au 44 rue Gallieni 92240 MALAKOFF
Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

GABIN

SASU au capital de 8.000 Euros
Siège social : 154 Avenue de la République 92120 MONTRouGE
528 404 882 RCS NANTERRE

Le 2 Aout 2018, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 30 aout 2017.M. Laurent ABRIAS-LAFORET, 136 rue de la Croix Nivert 75015 PARIS, a été nommé liquidateur. Le siège de liquidation a été fixé à l'adresse du liquidateur.

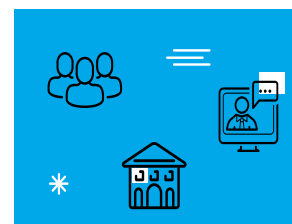
Mention faite au RCS de NANTERRE

Insertions diverses

SEGAP, Coverholder at Lloyd's, en vertu du pouvoir de souscription accordé par certains Souscripteurs du LLOYD'S - 8-10 rue Lamennais - 75008 PARIS procède à la résiliation de la garantie financière LEGAI04052 conformément aux articles 44,45,46,47,48 du décret 2015-702 du 19 juin 2015 modifiant le décret n 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'applications de la loi N70-9 du 02 janvier 1970 accordée à la société

ACTIMM

7-9 rue Nationale - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 509 104 337. Au titre des activités «Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce» et «Gestion Immobilière». Dans un délai de trois jours francs suivant la publication de la première parution. Les créances visées à l'Article 39 du décret N72- 678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'applications de la loi N70-9 du 02 janvier 1970, devront être produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la date de la formalité prévue.



Le Parisien

Collectivités territoriales,
optimisez
votre communication

Publiez vos annonces de
délégation de service public
dans Le Parisien

Le seul quotidien habilité sur
tous les départements
d'Ile de France et Oise

01 87 39 84 00
marchespublics@teamedia.fr

TEAM
MED/A

Avis de Décès

77 - AVON

Mme BOVALO
née MEZZASALMA Anne-Marie,
son épouse ;
Vincent et Aurora,
son fils et sa compagne ;
Fanny et Biaggio, ses petits-enfants
ainsi que toute sa famille

ont la douleur de vous faire part du décès
de

M. PHILIPPE BOVALO

le 27 septembre 2018, à l'âge de 59 ans.

Une cérémonie religieuse sera célébrée
le vendredi 5 octobre 2018 à 15 heures
en l'église Saint Paul d'AVON, où l'on se
réunira.

Un registre tiendra lieu de condoléances.

L'inhumation se déroulera au cimetière
d'AVON.

P.F. - MARBRERIE ROC ECLERC
FONTAINEBLEAU - 01 64 23 49 49

77 - COURTRY

Mme Monique BONNET, son épouse,
Les enfants,
Les petits-enfants,
Les arrière-petits-enfants,
Et toute sa famille

ont la tristesse de vous faire part du décès
de

M. PIERRE BONNET

survenu le 28 septembre 2018
à l'âge de 92 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le
jeudi 4 octobre 2018 à 14h30 en l'église
Saint-Médard de COURTRY.

L'inhumation aura lieu au cimetière de
COURTRY à 15h15.

Un registre recueillera vos condoléances.

Nous remercions très sincèrement celles
et ceux qui partageront notre peine par
leur présence ou leurs pensées.

PF SPERANZINI FEUILLATRE
77500 CHELLES 01 64 21 32 48

94 - FRESNES

M. Jean-Claude CHAMPENOIS,
son conjoint,
Maria et Jean-Louis SANCHEZ,
sa sœur, son beau-frère,
Annie CHAMPENOIS, sa belle-sœur,
ses neveux et nièces,
ainsi que toute la famille

ont la douleur de vous faire part du décès
de

MME VICTORIA VLAMINCK
NÉE MARTIN

survenu le mardi 25 septembre 2018,
à l'âge de 73 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le
mardi 2 octobre 2018 à 10h30 en l'église
Saint Saturnin d'ANTONY, place de l'église
(Hauts de Seine),
suivie de l'inhumation dans le caveau de
famille à 11h30 au cimetière communal
de FRESNES, rue de la Butte (Val de
Marne).
Un registre à signatures tiendra lieu de
condoléances.

ROC ECLERC FRESNES 01 46 68 77 41

77 - BOISDON

Fabienne BOURGET-PANAZOL,
son épouse,
Geoffrey PANAZOL, son fils,
Dominique et Michel PANAZOL,
ses sœurs et frère,
les Familles PANAZOL, MONDONNET,
SADRAKULA-BOURGET

ont la tristesse de vous annoncer le décès
de

M. JEAN-FRANÇOIS PANAZOL

survenu le 25 septembre 2018, à PARIS
20^{ème}, à l'âge de 61 ans.

Une cérémonie civile aura lieu le mercredi
3 octobre 2018 à 15 heures au
crématorium de MAREUIL LES MEAUX
(77100), 730 rue des Madeleines, avant
crémation.

Ni fleurs, ni couronnes, ni plaques.

Cet avis tient lieu de faire-part.

Avis de Remerciements

77 - MELUN

Mme Suzanne BARIN,
Marie-Andrée et Philippe, ses enfants ;
Marc, son gendre ;
Yréna, sa petite fille,

profondément touchés des marques de
sympathie qui leur ont été témoignées
lors des obsèques de leur cher défunt

M. JEAN-PIERRE BARIN

décédé le 3 septembre 2018, qui repose à
GREZ-ARMAINVILLIERS

remercient toutes les personnes qui se
sont associées à leur deuil.

— PFG DE TOURNAN-EN-BRIE 01 64 07 00 18 —

La reproduction de
nos petites annonces
est interdite



Le Parisien

Conférences, débats, salons,

Faites part de vos événements
dans le Parisien

01 87 39 84 00
carnets@teamedia.fr
www.annoncesleparisien.fr

**TEAM
MED/A**

Le Parisien

Décès d'un proche ?

Informez, remerciez, présentez vos condoléances
et honorez leur mémoire

01 87 39 84 00 carnets@teamedia.fr
www.annoncesleparisien.fr

**TEAM
MED/A**

Annonces JUDICIAIRES ET LÉGALES 92

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2018 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25 €) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2017.

Enquête publique

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DEFENSE

**VILLE DE
RUEIL-MALMAISON**

(Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N 07 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

En application de l'arrêté territorial n18/2018
du 07 septembre 2018, il sera procédé pen-
dant une durée de 31 jours consécutifs, du
lundi 1^{ER} octobre 2018, à partir de 08h30,
au mercredi 31 octobre 2018 jusqu'à
18h00, à une enquête publique concernant
la modification n07 du Plan Local d'Urban-
isme (PLU) révisé de la commune de Rueil-
Malmaison qui a pour objet essentiellement
de renforcer la trame verte en identifiant et
protégeant les cœurs d'îlots privés, actuali-
ser les règles d'urbanisme afin de finaliser
les projets immobiliers des secteurs de pro-
jet, mettre le PLU à jour des normes de rang
supérieur, préciser et/ou clarifier certaines
dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la dé-
libération du conseil territorial de l'Établis-
sement public territorial Paris Ouest La
Défense, autorité compétente, qui approu-
vera la modification n07 du PLU de la com-
mune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évalua-
tion environnementale par la décision en date
du 20 août 2018 de la Mission régionale d'au-
torité environnementale après examen au
cas par cas.

Des informations peuvent être demandées
auprès de la Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du
maréchal Foch - 92501 Rueil- Malmaison
cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

Le dossier d'enquête sera consultable

pendant toute la durée de celle-ci sur le site
internet de la commune de
Rueil-Malmaison
(www.mairie-rueilmalmaison.fr).
Une réunion publique d'information et
d'échange se tiendra le **jeudi 18 octobre
2018 à 19h00** à l'Hôtel de ville - 13, bd du
maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison.
Le public pourra consulter le dossier d'en-
quête publique (sur support papier ainsi que
sur un poste informatique) et consigner toute
observation éventuelle sur le registre tenu
à sa disposition à la mairie de Rueil-
Malmaison du **lundi au vendredi de 8h30
à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à
20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30
à 12h30**, (exceptés les samedis après-mi-
dis, dimanches, et jours fériés) et sur le site
internet indépendant et sécurisé ouvert spé-
cifiquement pour cette enquête à l'adresse :
https://www.registre-dematerialise.fr/935
Madame Annie Joëlle Jasion, urbaniste qua-
lifiée, a été désignée
commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la
disposition du public à la direction de l'urba-
nisme et de l'aménagement de la mairie de
Rueil-Malmaison,

le **jeudi 04 octobre 2018 de 17H00 à
20H00,**

le **samedi 13 octobre 2018 de 09h00 à
12H00,**

le **vendredi 19 octobre 2018 de 13H30 à
16H30,**

le **mercredi 31 octobre 2018 de 15H00 à
18H00.**

Toute correspondance relative à l'enquête
doit être adressée à l'attention de madame
le commissaire-enquêteur chargée de l'en-
quête publique relative à la modification n07
du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal
Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui
les annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commis-
saire-enquêteur sont tenus à la disposition
du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine,
au siège et sur le site internet de l'Établis-
sement public territorial Paris Ouest La
Défense, à la mairie et sur le site internet de
la commune de Rueil-Malmaison ainsi que
sur le site internet dédié de l'enquête pu-
blique pendant un an à compter de la date
de clôture de l'enquête.

JACQUES KOSSOWSKI
PRÉSIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC
TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

Constitution
de société

Aux termes d'un acte sous seing privé
établi à BOULOGNE BILLANCOURT en date
du 4 septembre 2018, il a été constitué une
société d'exercice libéral par actions sim-
plifiée présentant
les caractéristiques suivantes :

DENOMINATION :

**SYLVIE VANNIER
AVOCAT**

SIÈGE SOCIAL : 12 rue Emile LANDRIN,
BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de
Seine)

OBJET : La Société a pour objet l'exercice de
la profession d'avocat telle qu'elle est défi-
nie par la loi

DURÉE : 30 ans à compter de son immatri-
culation au registre du commerce et des
sociétés.

CAPITAL : 10.000 euros
ADMISSION AUX ASSEMBLÉES
ET DROIT DE VOTE :

Tout associé a le droit de participer aux as-
semblées générales et aux délibérations
personnellement ou par mandataire, quel
que soit le nombre de ses actions, sur simple
justification de son identité, dès lors que ses
titres sont inscrits en compte à son nom.
Chaque membre de l'assemblée a autant de
voix qu'il possède ou représente d'actions.

AGREMENT : L'agrément pour toute cession
d'actions par un associé est donné par les
associés.

PRÉSIDENT : Sylvie VANNIER née BURBAN,
demeurant 127 avenue Jean Baptiste
CLEMENT Boulogne-Billancourt (Hauts de
Seine),

IMMATRICULATION : Au registre du com-
merce et des sociétés de NANTERRE .

Pour avis, le président



Le Parisien

**Pour acheter votre annonce
en ligne sur le Parisien**

**Rendez-vous sur
www.annoncesleparisien.fr**

Un parcours simple, pratique et rapide
de la rédaction de votre annonce
au justificatif de parution

Plus de renseignement : 01 87 39 84 00

**TEAM
MED/A**

carnet

décès

— Les Ursulines de l'Union romaine à Pau et sa famille vous font part du décès de **Sœur M. Noël AROTÇARENA** entrée dans la Lumière de Dieu en sa 89^e année, le 9 septembre 2018. Ses obsèques seront célébrées en la chapelle de la Maison Merici ce mercredi 12 septembre, et une célébration eucharistique aura lieu à sa mémoire à la chapelle de Largenté à Bayonne, le 19 septembre à 18 heures.

— Marcel et Germaine Collas, son frère, ses neveux et nièces et leurs familles vous font part du décès de **l'Abbé Robert COLLAS**. La messe d'obsèques se déroulera ce mercredi 12 septembre 2018 à 14 heures, en la chapelle de la maison de retraite Fontaudin à Pessac. Elle sera suivie de l'inhumation au cimetière de Rions. Merci à tous ceux qui l'ont connu, pour leur union de pensées et leurs prières.

chapitre

— Les Filles de la Sagesse, réunies en Chapitre général en France, ont élu pour le service de la vie et de la mission de la Congrégation : **Sœur Rani KURIAN** (Inde) Supérieure générale, et quatre Conseillères générales : **Sœur Pierrette BWAMBA** (RD du Congo), **Sœur Marie-Reine GAUTHIER** (Canada), **Sœur Antonia Daniela PRESTIA** (Italie), **Sœur Isabelle RETAILLEAU** (France).

Transmission du carnet

Par courrier : 18, rue Barbès, 92128 Montrouge Cedex.
Par téléphone : de 9 heures à 17 heures au 01 74 31 66 06 (du lundi au vendredi)
Par fax : 01 74 31 60 03
E-mail : carnetlacroix@bayardmedia.fr (Préciser nom, adresse et n° de téléphone)

annonces légales

75 - PARIS

CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me DENOYELLE, Notaire à SAINT-OMER (62500), 16 à 20, Rue des Epéers, le 7 septembre 2018, a été constituée une société civile immobilière dénommée :

SCI 115, RUE DES MOINES

Siège social : PARIS 17^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75017), 115 rue des Moines, capital social : TROIS MILLE EUROS (3.000,00), apports en numéraire, durée : 99 années à compter de son immatriculation au R.C.S de PARIS.

Objet social : l'acquisition, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers ; la prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés ; la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières. Cessions de parts soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. Nommé premier gérant : Monsieur Aurélien BALUSSEAU, demeurant à SCEAUX (92330) 1 impasse des chalets.

POURSUITE D'ACTIVITE

HARRY WINSTON SAS

Société par actions simplifiée
Au capital de 10.093.104 euros
Siège social : 29 avenue Montaigne, 75008 PARIS
R.C.S. PARIS : B 572 220 408

Suivant des décisions en date du 31 août 2018, l'associée unique, statuant dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-48 du Code de commerce, a décidé de poursuivre l'activité de la Société.

92-HAUTS-DE-SEINE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE
VILLE DE RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°07 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

En application de l'arrêté territorial n°18/2018 du 07 septembre 2018, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 1^{ER} octobre 2018, à partir de 08h30, au mercredi 31 octobre 2018 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°07 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les coeurs d'îlots privés, actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers des secteurs de projet, mettre le PLU à jour des normes de rang supérieur, préciser et/ou clarifier certaines dispositions du PLU. Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°07 du PLU de la commune de Rueil-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 20 août 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57. Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison (www.mairie-rueilmalmaison.fr).

Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le jeudi 18 octobre 2018 à 19h00 à l'Hôtel de ville -13, bd du maréchal Foch -92500 Rueil-Malmaison.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30, (exceptés les samedis après-midis, dimanches, et jours fériés) et sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse :

https://www.registre-dematerialise.fr/935. Madame Annie Joëlle Jasion, urbaniste qualifiée, a été désignée commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison, le jeudi 04 octobre 2018 de 17h00 à 20h00, le samedi 13 octobre 2018 de 09h00 à 12h00, le vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 16h30, le mercredi 31 octobre 2018 de 15h00 à 18h00. Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°07 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch -92501 Rueil-Malmaison cedex, qui les annexera au registre d'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié de l'enquête publique pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

JACQUES KOSSOWSKI
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE

CONSTITUTION

Par Acte SSP du 03/09/2018 il a été constitué la SASU dénommée :

S.R.C

Capital : 1000 €
Siège social : 108 Avenue Léon Blum, 92160 ANTONY

Objet : L'achat et la vente de tout véhicule neuf et d'occasion. Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à la création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus. Toutes opérations directes ou indirectes contribuant à la réalisation de l'objet social.
Président : M. Pascal GIBON, 14 rue Ravon, 92340 BOURG LA REINE
Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de NANTERRE

TRANSFERT DE SIÈGE



SARL CRABILOG

au capital de 10 000 €
35 Rue de la Tour, 92240 MALAKOFF
809 071 871 RCS NANTERRE

Aux termes du procès-verbal de AGE du 3 Septembre 2018, la société susvisée a décidé de transférer son siège social de 35 Rue de la Tour 92240 MALAKOFF au 3 Rue de la Prévôte 78550 HOUDAN, à compter du 3 Septembre 2018. Les statuts seront modifiés en conséquence et la société fera l'objet d'une nouvelle immatriculation au RCS de VERSAILLES. Pour avis, La gérance

Paris

Animations

Art, culture et foi

Dans le cadre des Journées du patrimoine des 15 et 16 septembre, l'association Art, culture et foi propose un programme de visites et d'activités dans les églises et chapelles de Paris.

Rens : artculturefoi-paris.fr

Table ronde

Dix ans après : vers une nouvelle crise financière ?

Rencontre proposée par l'Institut Thomas-More, le 18 septembre de 18 h 30 à 20 heures. Avec la participation de Jean-Marc Daniel, professeur émérite à l'ESCP Europe, Christian Saint-Étienne, professeur au Conservatoire des arts et métiers, Sébastien Laye, investisseur, chercheur associé à l'Institut Thomas-More. Maison de la Chimie, 28 rue Saint-Dominique, 75007 Paris (participation : 5 € ou 10 €).

Inscription :

institut-thomas-more.org

Tél. : 01.49.49.03.30.

Table ronde

Le défi des migrants

Le 25 septembre, de 19 h 30 à 21 heures, table ronde organisée par la revue *Études*, avec Véronique Fayet, François Sureau et Catherine Wihtol de Wenden, autour du premier numéro de la nouvelle collection « Les Essentiels ».

Facultés jésuites de Paris,

35 bis rue de Sèvres, 75006 Paris.

Tél. : 01.44.39.75.00.

Rens : centresevres.com

Granville

Conférence

Les Vendéens dans la Manche (1793)

La société d'archéologie et d'histoire de Granville propose une conférence le 18 septembre à 18 heures sur les Vendéens dans la région. Yves Murie, historien et écrivain, évoquera le siège de Granville du 14 novembre 1793, tel qu'il le raconte dans son roman *La Butte rouge*.

Agora, 361 rue Saint-Nicolas.

Rens. : 02.33.51.80.39.

Toulon

Exposition

Le Saint-Sépulcre à Jérusalem

Exposition des tableaux réalisés par Charles Gonnel, sacristain-peintre. Jusqu'au 18 septembre à la galerie de l'église Saint-Louis (6 bis rue Pierre-Sémar).

Bayonne

Festival du cinéma chrétien 4 soirées ciné-débat

Du 19 au 25 septembre au cinéma CGR de Bayonne (allée de Glain), une sélection de 8 films pour les grands et les enfants, destinés à tous, croyants ou non (possibilité d'un Pass de 5 films à 25 €).

Programme : www.diocese64.org

Nathalie Jira (agenda.lacroix@bayard-presse.com)

Publicité

LA FONDATION
NOTRE DAME
PORTEURS D'ESPÉRANCE

RECONNUE D'UTILITE PUBLIQUE
DEPUIS 25 ANS
Exonérée de droits

Legs
Donations
Assurances-vie

Bien transmettre !

Contactez-nous
hvallez@fondationnotredame.fr
Tél. 01 78 91 94 51

Pour vos annonces judiciaires et légales

Contact : Média Marketing au 01 41 38 86 15.
E-mail : lacroix@mediamarketing.fr
Par arrêté des préfets des départements intéressés, *La Croix* a été désigné comme publicateur officiel pour recevoir, en 2018, dans les départements de Paris (5,50 €), Essonne (5,25 €), Hauts-de-Seine (5,50 €) et Val-de-Marne (5,50 €) toutes les annonces judiciaires et légales, en matière de procédure civile et de commerce, ainsi que les actes de société. Tarifs H.T. à la ligne définis par l'arrêté ministériel du 21 décembre 2017.



JEUDI 13 SEPTEMBRE

Delphine Batho

Présidente de Génération écologie

dans

face
aux
chrétiens

avec



DANS « FACE AUX CHRÉTIENS »

17H SUR RCF | 20H40 SUR KTO | 19H SUR RADIO NOTRE-DAME | CE VENDREDI DANS LA CROIX

présentée par
Bernard Gorce

carnet

annonces légales

bloc-notes

décès

Le Père Christian Mauvais, visiteur provincial, les Pères et Frères Lazaristes, les membres de sa famille et ses amis vous font part du décès du

Père Louis MINSTER, décédé le 27 septembre 2018 à Paris, dans sa 99^e année.

La célébration de ses funérailles aura lieu ce lundi 1^{er} octobre à 14 h 30, en la chapelle Saint-Vincent-de-Paul, 95 rue de Sévres à Paris (6^e), suivie de l'inhumation au cimetière du Montparnasse.

Portes-les-Valence, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Massanne (26).

Mme Gérard Champel, M. et Mme Robert Champel, M. et Mme Paul Charignon, M. François Champel, M. et Mme Odile Charignon, ses neveux, petits-neveux, arrière-petits-neveux, la famille Philibert, ses parents et amis annoncent le décès, le 28 septembre 2018, du

Père Roger CHAMPEL, Fidei Donum, près du Diocèse de Valence, ancien recteur de Notre-Dame-de-Fresneau (26740).

La messe de funérailles sera célébrée le mardi 2 octobre à 14 h 30, en l'église Sainte-Thérèse à Valence. Ni fleurs ni plaques, mais des intentions de messe.

Transmission du carnet

Par courrier :
18, rue Barbès,
92128 Montrouge Cedex.

Par téléphone : de 9 heures à 17 heures au 01 74 31 66 06 (du lundi au vendredi)

Par fax : 01 74 31 60 03

E-mail : carnetlacroix@bayardmedia.fr (Préciser nom, adresse et n° de téléphone)

Les textes doivent parvenir avant 11 h pour une parution le lendemain.

Florence et Bruno

Waechter, Véronique et Denis Bruno, Béatrice Dineur Brugidou, Vincent et Ernesline Brugidou, Antoine et Aude Brugidou, ses enfants, Fabien et Marine, Héloïse et Nicolas, Angélique, Violaine, Gabrielle, Léonard, Maxime et Aurélie, Adèle, Iris, Auroré, Perle, Octave, Anatole, Salomé, Ange, Rachel, André, Georges, Gabriel, Josépha, Valentin, ses petits-enfants et arrière-petits-enfants, Jean-Paul, son frère, Marie-Claire, sa sœur, son beau-frère et ses belles-sœurs et toute la famille font part du rappel à Dieu de

Jean BRUGIDOU
X 43,
chevalier
de la Légion d'honneur,
croix de guerre 1939-1945,
croix du combattant volontaire
de la Résistance,
fondateur
du groupe X-Environnement,
le 26 septembre 2018,
à l'âge de 96 ans.

Il a rejoint

Camille RÉCHARD
son épouse,
décédée le 27 janvier 2015.

La cérémonie religieuse a été célébrée le samedi 29 septembre, en l'église Saint-Séverin, Paris (5^e).

L'inhumation aura lieu ce lundi 1^{er} octobre, à 11 h 30, au cimetière de Baladon (10^e).

La ligne en gras est facturée sur la base de deux lignes. Remise de 10 % à nos abonnés. Remise de 50% pour les fiancailles, mariages et baptêmes.

75 - PARIS

CONSTITUTION

Cabinet BABC PARIS
Expertise-comptable
209 Rue St-Honoré 75001 PARIS
Tel: 0140150491 mmurriel.h@babcparis.fr
Par acte SSP du 24/09/2018,
Il a été constitué la SAS

**INSTITUT INTEGRE DES
METIERS, DES SCIENCES,
DES TECHNOLOGIES
ET D'ENTREPRENARIAT
POUR L'INDUSTRIE**

Siège social : 209 Rue Saint-Honoré 75001 PARIS -
Paris -
N° de 99 ans -
Sigle : I.I.M.S.T.E.I.
Objet : R&D et prototypage de produits et technologies ; développement de projets innovants ; organisation et réalisation de formation, séminaires scientifiques.
Président : M. Amadi DIARRA, demeurant 8402 Place Montrichard, ANNOU (Québec) H1K1H7 CANADA -
Pour l'immatriculation au RCS PARIS.

92 - HAUTS-DE-SEINE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS OUEST LA DÉFENSE
**VILLE DE RUEIL-
MALMAISON**
(Hauts-de-Seine)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°07
DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISÉ

En application de l'arrêté territorial n°1817/18 du 07 septembre 2018, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 1^{er} octobre 2018, à partir de 08h30, au mercredi 31 octobre 2018 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°07 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Ruell-Malmaison qui a pour objet essentiellement de renforcer la trame verte en identifiant et protégeant les ceintures d'îlots privés, actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers des secteurs de projet, mettre le PLU à jour des normes de rang supérieur, préciser et/ou clarifier certaines dispositions du PLU. Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°07 du PLU de la commune de Ruell-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 20 août 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas. Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de Ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Ruell-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

Paris

Débat

Égétise, du scandale à la réforme : thème de rentrée des « Mardis d'éthique publique » au Centre Sévres, le 2 octobre de 19 h 15 à 20 h 45 avec la participation de Mgr Michel Dubost, évêque mérité d'ÉVRY, et Anne-Marie Pelletier, bibliiste, enseignante au Collège des Bernardins, sous la direction Jean-Luc Pouthier et François Euvé.
35 bis rue de Sévres, 75006 Paris.
Site : www.centresevres.com

Paris-La Défense

Portes ouvertes

La maison d'Église Notre-Dame-de-Pentecôte ouvre ses portes le mercredi 3 octobre à partir de 12 heures. La messe, célébrée par le Père Hugues Morel d'Arleux, sera suivie d'un buffet ouvert à tous, en présence de toutes les équipes qui font vivre Notre-Dame-de-Pentecôte.
1, Place de la Défense,
92800 Puteaux (à droite du CNTT, métro ou RER Grande Arche, sortie 5).
Rens. : ndp92.fr
et 01.47.75.83.25.

Nathalie Jira (agenda.lacroix@bayard-presse.com)

Pour vos annonces judiciaires et légales

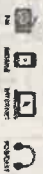
Contact :
Média Marketing au 01 41 38 86 15.

E-mail :
lacroix@mediamarketing.fr

Par arrêté des préfets des départements intéressés, *La Croix* a été désigné comme éditeur officiel pour recevoir, en 2018, dans les départements de Paris (5,50 €), Essonne (5,25 €), Hauts-de-Seine (5,50 €) et Val-de-Marne (5,50 €) toutes les annonces judiciaires et légales, en matière de procédure civile et de commerce, ainsi que les actes de société. Tarifs H.T. à la ligne définis par l'arrêté ministériel du 21 décembre 2017.

LES RACINES DU PRÉSENT

TOUS LES LUNDIS À 21 HEURES
PRÉSENTÉ PAR FRÉDÉRIC MOUNIER
EN PARTENARIAT AVEC **LACROIX**



rcff.fr



Frédéric Mounier

À LA UNE

TOUS LES LUNDIS À 20H26
UN JOURNALISTE DE LA CROIX
PRÉSENTE LA UNE DU LENDemain



LACROIX

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

La Semaine bleue : du 8 au 12 octobre

Inscrite dans le prolongement de la Journée internationale des personnes âgées, la Semaine bleue est l'occasion, chaque année, d'un moment privilégié pour informer et sensibiliser l'opinion sur la contribution des retraités à la vie économique, sociale et culturelle, sur les préoccupations et difficultés rencontrées par les personnes âgées, sur les réalisations et projets des associations.

Au programme :

- **lundi 8 octobre, de 15h à 17h : jeux thèmes en folie** à la Maison de l'Autonomie ;
- **mardi 9 octobre, 10h : conférence autour de la sécurité - 14h : conférence autour de l'habitat facile à vivre** (à l'auditorium de la médiathèque et destinées autant aux seniors qu'à leur entourage) ;
- **mercredi 10 octobre, 10h à 17h : exposition et démonstration de loisirs créatifs** (hall de la médiathèque, animées par les seniors des ateliers du Forum seniors) ;
- **jeudi 11 octobre, 9h30 : séance esthétique** à la Maison de l'Autonomie, sur rendez-vous (animée par l'école d'esthétique et le service Prévention Santé) ;
- **vendredi 12 octobre, 9h : conférence sur le thème du numérique** destinée autant aux seniors qu'à leur entourage et animée par Destination Multimédia à l'Auditorium de la Médiathèque ; **14h : le bal à l'Atrium.**

Informations et réservation auprès de la Maison de l'Autonomie
10 ter rue d'Estienne d'Orves, tél. : 01 41 39 88 00.



Exposition Arbres remarquables

Prolongation de l'exposition actuellement à la Médiathèque.

Du 3 au 25 octobre
À l'Ermitage : 34 boulevard Richelieu
Entrée libre, du lundi au vendredi de 10h à 20h, le samedi de 10h à 18h.

Concert-conférence de la Société Historique de Rueil

Le dimanche 14 octobre, en partenariat avec le Conservatoire à rayonnement régional de Rueil, la Société Historique de Rueil organise son annuel concert-conférence sur le thème des compositeurs de la génération 1810. Au programme : Frédéric Chopin, Robert Schumann, Félix Mendelssohn-Bartholdy, Franz Litz, Un concert sous l'égide de Christophe Maynard.

Salle des Mariages de l'ancienne mairie à 16h.

Participation aux frais :
adhérents : 7€ non adhérents : 10€ – Gratuit pour les élèves du C.R.R.

Du nouveau côté stationnement

À noter si vous circulez en voiture, sachez qu'à présent **112 places autrefois réservées à Autolib ont été supprimées et vont être réaffectées**. Une première étude, à valider par la Ville, propose d'en récupérer 72 pour le stationnement (30 gratuites et 42 payantes), 1 pour les livraisons (équivalent 2 places) et 38 qui pourraient être équipées de bornes de recharge électrique pour les particuliers. Autres points concernant le stationnement : la **réouverture du parking de Deux-Gares**, comptant 279 places, et la **fin des travaux de réfection des peintures pour le parking hôtel de Ville** qui, lui dispose de 391 places.

P.L.U., modification n° 7 - avis d'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du 1^{er} au 31 octobre. Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le jeudi 18 octobre à 19h à l'hôtel de Ville.

La modification n°7 du P.L.U. a pour objet de renforcer la présence de la nature en ville en identifiant et protégeant les jardins privés et espaces non bâtis qui contribuent au charme du paysage rueillois. Elle permet également d'actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les opérations immobilières initiées en 2011 dans le cadre de la révision du document d'urbanisme. L'objectif est d'améliorer la qualité des projets en cours de réalisation ou en phase d'étude, en prenant en compte les évolutions du cadre urbain et les nouveautés en lien avec les récentes réformes législatives. Enfin, cette procédure a pour but la mise en conformité et la clarification de certaines dispositions du P.L.U.

Plusieurs dates à retenir

- ▶ L'enquête publique se déroulera du lundi 1^{er} octobre à partir de 8h30, au mercredi 31 octobre 2018 jusqu'à 18h.
- ▶ Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le **jeudi 18 octobre 2018** à 19h à l'hôtel de ville – Salon Richelieu.
- ▶ Quatre permanences avec le commissaire enquêteur auront lieu en octobre. Elles permettront de recueillir, en personne, les observations de chacun.
 - o le jeudi 4 octobre de 17h à 20h.
 - o le samedi 13 octobre de 09h00 à 12h.
 - o le vendredi 19 octobre de 13h30 à 16h30.
 - o le mercredi 31 octobre de 15h à 18h.

Toutes les permanences se tiendront dans les locaux de la direction de l'urbanisme (hôtel de Ville 1^{er} étage - 13 boulevard du maréchal Foch). Recueil des observations et informations des administrés durant le mois d'enquête.

Le dossier d'enquête est consultable pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Ville ainsi qu'en mairie centrale. Le public pourra consigner toute observation éventuelle :

– sur le registre tenu à sa disposition en mairie centrale, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h (jusqu'à 20h le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30 (exceptés les samedis après-midis, dimanches et jours fériés) ;

– sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de madame le commissaire enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°07 du P.L.U. - Hôtel de Ville - 13 bd du maréchal Foch - 92301 Rueil-Malmaison codes que les annexes au registre d'enquête.

Des informations peuvent être demandées auprès de la direction de l'Urbanisme et de l'aménagement, hôtel de ville - 13 boulevard du maréchal Foch, tél. 01 47 32 57 57.

Tenez-vous au courant

Pour recevoir la newsletter de la Ville tous les mois inscrivez-vous sur villedeRueil.fr/sinscrire-%C3%A0-la-newsletter-de-la-ville-de-rueil-malmaison

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Hôtel de Ville, le 01 OCT. 2018

LE MAIRE
CD/GP

Cher(e) ami(e)

Je vous informe que nous engageons une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La présente modification a essentiellement pour objectif de renforcer la présence de la nature en ville en identifiant et protégeant les jardins privés et espaces non bâtis qui contribuent au charme du paysage rueillois.

Elle permet également d'actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les opérations immobilières initiées en 2011. L'objectif est d'améliorer la qualité des projets en cours de réalisation ou en phase d'étude, en prenant en compte les évolutions du cadre urbain et les nouveautés en lien avec les récentes réformes législatives.

Enfin, cette procédure a pour objectif de mettre en conformité et de clarifier certaines dispositions du PLU et également de modifier certaines règles applicables dans l'éco-quartier.

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU, j'ai le plaisir de vous convier à une réunion publique, le :

Jeudi 18 octobre 2018 à 19h00
Salon Richelieu – 13 boulevard du Maréchal Foch
92500 RUEIL-MALMAISON

Je vous indique également que l'enquête publique relative à la procédure de modification n°7 a débuté le 1er octobre et s'achèvera le 31 octobre prochain.

Le dossier de modification du PLU sera consultable en Mairie à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement ainsi que sur le site internet de la ville et sur un site dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

Comptant sur votre présence,

Je vous prie de croire, *Cher(e) ami(e)*, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Rien cordialement

Patrick OLLIER
Ancien Ministre

Président de la Métropole du Grand Paris

A l'attention des membres des Conseils de Village

Hôtel de Ville, le

01 OCT. 2018

LE MAIRE

CD/GP

Cher(e) collègue,

Je vous informe que nous engageons une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La présente modification a essentiellement pour objectif de renforcer la présence de la nature en ville en identifiant et protégeant les jardins privés et espaces non bâtis qui contribuent au charme du paysage rueillois.

Elle permet également d'actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les opérations immobilières initiées en 2011. L'objectif est d'améliorer la qualité des projets en cours de réalisation ou en phase d'étude, en prenant en compte les évolutions du cadre urbain et les nouveautés en lien avec les récentes réformes législatives.

Enfin, cette procédure a pour objectif de mettre en conformité et de clarifier certaines dispositions du PLU et également de modifier certaines règles applicables dans l'éco-quartier.

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU, j'ai le plaisir de vous convier à une réunion publique, le :

Jeudi 18 octobre 2018 à 19h00
Salon Richelieu – 13 boulevard du Maréchal Foch
92500 RUEIL-MALMAISON

Je vous indique également que l'enquête publique relative à la procédure de modification n°7 a débuté le 1er octobre et s'achèvera le 31 octobre prochain.

Le dossier de modification du PLU sera consultable en Mairie à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement ainsi que sur le site internet de la ville et sur un site dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/935>.

Comptant sur votre présence,

Je vous prie de croire, *cher(e) collègue*, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Régis cordialement à vous

Patrick OLLIER

Ancien Ministre

Président de la Métropole du Grand Paris

A l'attention des Elus du Conseil Municipal

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme Réunion Publique

Objet : Présentation aux rueillois du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Date : jeudi 18 octobre 2018

Lieu et heure : Salon Richelieu 19h

Présents : 55 personnes

Mairie de Rueil-Malmaison

- **Monique BOUTEILLE**, adjoint au Maire Urbanisme - écoquartier - Transports
- **Blandine CHANCERELLE**, adjoint au Maire, Droits des sols - permis de construire – présidence de la commission des permis de construire
- **Carole RUCKERT**, adjoint au Maire Ressources humaines - Formation
- **Andrée GENOVESI**, adjoint au Maire Affaires sociales et familiales – Santé
- **Frédéric SGARD**, Conseiller municipal délégué à la Circulation (plan de circulation compris) aux comités de suivi des chantiers - médiateur
- **Alain LUCA**, Directeur Général des Services
- **Corinne DARDANT**, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement
- **Guillaume PHILIPPE**, Juriste au sein de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
- **Julien LAUDET HADDAD**, cabinet du Maire

Commissaire enquêteur

- **Annie-Joëlle JASION**

Compte rendu détaillé des questions/réponses ayant suivi la présentation du projet de modification n°7

1 - Question : *Constate que Rueil tend à se densifier. Il souhaiterait obtenir davantage de précision concernant la politique de parking mise en place par la Ville. Les normes de stationnement en vigueur permettent-elles de répondre aux besoins des Rueillois ?*

Monique BOUTEILLE : Précise que les objectifs et les projets présentés ce soir s'inscrivent dans la politique menée par la Commune qui consiste à reconstruire la Ville sur elle-même. 70% des constructions sont réalisées sur des bâtiments démolis ou devenus obsolètes. Il n'y a pas de « grignotage » ni d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles. Ces opérations immobilières sont des requalifications d'anciens bureaux, de bâtiments hétéroclites en mauvais état, voire de maisons individuelles en situation de péril. Le terme de densification n'est donc pas adapté.

La ville de Rueil est un des territoires les plus étendus des Hauts de Seine. Cette caractéristique a amené la Ville à imposer un nombre, relativement important, de places de stationnement pour chaque nouvelle construction. La présente modification n'a pas réduit le nombre de places de parkings à réaliser au contraire, elle l'a maintenu. Mme BOUTEILLE précise que ces ratios seront amenés à être réduits dès l'arrivée de la gare de métro Grands Paris Express (GPE) et dès qu'un renforcement du réseau de transport en commun sur le Territoire sera effectué.

Mme BOUTEILLE rappelle que la réglementation en vigueur ne permet pas de remédier à tous les problèmes. À titre d'exemple, certaines places privées ont été supprimées ou transformées conduisant à un report du stationnement sur l'espace public.

Autre exemple, les parkings des bailleurs sociaux ne sont pas remplis. Les résidents refusent de louer ces places malgré les prix de location relativement faibles.

Mme BOUTEILLE indique qu'il n'est donc pas envisageable d'augmenter davantage le nombre de places de stationnement à réaliser par opération. Elle estime que le rôle de la Ville est d'inciter les administrés à changer leurs habitudes et comportement tout en favorisant le développement de nouveaux usages tels que la mutualisation, la réutilisation ou bien la location des places de parking inutilisées.

2 - Question: *La présentation indique que la ville souhaite préserver les zones pavillonnaires. En cas d'extension, un pourcentage d'espaces verts est-il également imposé ?*

Monique BOUTEILLE : Précise que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) impose un pourcentage d'espaces verts à respecter pour chaque nouvelle opération. Les extensions sont également assujetties à cette disposition. Ce pourcentage, qui a été augmenté ces dernières années, varie selon la taille des terrains. L'objectif de la présente modification, n'est pas de réduire la possibilité des extensions, mais d'en améliorer la qualité. La Ville souhaite assurer une meilleure proportion entre le volume des agrandissements et la proportion originelle du bâtiment. À travers les règles du PLU la Ville maintient un équilibre entre la forme, l'emprise du bâti et les espaces verts.

Blandine CHANCERELLE : Complète les propos de Mme BOUTEILLE en rappelant qu'en zone pavillonnaire UEd le pourcentage d'espaces verts pour les terrains de plus 500 m² est de 50% alors qu'il est de 45% pour les terrains inférieurs à 500m². Depuis 2014, ce pourcentage a été augmenté de 10 %.

3 - Question: *L'obligation de plantation d'arbres pour chaque projet est-elle toujours en vigueur ?*

Monique BOUTEILLE : Indique que cette disposition est toujours en vigueur et que le nombre d'arbres à planter a également été augmenté lors des modifications précédentes. Malgré les reproches de certains administrés, qui trouvent cette règle trop sévère, la Ville a souhaité maintenir cette règle, car elle contribue à assurer une confidentialité entre voisins. Cette disposition est d'autant plus importante depuis que des parcelles de petite superficie sont devenues constructibles. Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ces terrains non bâtis permettaient de créer des espaces tampons entre les constructions et participaient à réduire les troubles de voisinage.

4 - Question: *Interroge la Ville sur le problème des parkings. En l'espèce deux des principaux parkings communaux sont inondés ce qui constitue un manque à gagner pour la Collectivité. Le projet prévoit-il des études supplémentaires pour pallier cette perte de revenus.*

Lors d'une réunion précédente, l'extension du tramway T1 a été évoquée. Ce sujet n'est pas abordé. La ville a-t-elle des informations sur ce projet ?

Monique BOUTEILLE : Explique que les études menées par le département et Ile de France Mobilité (IDFM) se poursuivent. En l'état le projet n'impacte pas le PLU ce qui explique que le sujet ne soit pas abordé ce soir. Le T1 fera l'objet d'une réunion de présentation spécifique.

Alain LUCA : Complète les propos de Mme BOUTEILLE et précise que le projet du T1 rencontre des difficultés techniques au niveau de la Place de la Boule à Nanterre où une station de métro du réseau Grands Paris Express doit également être implantée. M. la Maire a sollicité le Premier Ministre sur le sujet afin que la structure souterraine de la gare soit réalisée dès que possible pour permettre la réalisation du T1 dont les travaux sont exécutés en surface.

Au sujet des parkings. Les inondations concernent tant les parkings publics que les parkings privés. Cette situation est due à une remontée de la nappe phréatique qui ne se limite pas à Rueil-Malmaison, mais qui s'étend à toutes les Communes du bassin de la Seine. Ce territoire accueillait de nombreuses entreprises qui procédaient à des pompages importants des nappes pour les besoins de leur activité ce qui indirectement permettait de contrôler le niveau d'eau. Nombre de ces entreprises ont fermé entraînant corrélativement une remontée des nappes phréatiques. Une étude hydrogéologique a été lancée pour étudier le phénomène et développer les solutions pour remédier à ce problème. En parallèle, les constructeurs mettent en place divers techniques et procédés constructifs pour que les parkings ne soient plus inondables.

5 - Question: Avec le report de la ligne 15 et les constructions additionnelles comment la situation va-t-elle évoluer alors que Rueil devient un « goulot d'étranglement ». Quelle stratégie va être mise en place par la Ville ?

La ville souhaite donner la priorité aux constructions durables. L'État incite les administrés à produire leur propre énergie notamment grâce à l'installation de panneaux solaires. La Ville va-t-elle également encourager l'installation de panneaux solaires ?

Monique BOUTEILLE : Les panneaux solaires sont déjà autorisés dès lors qu'ils n'ont pas d'impact architectural négatif sur le paysage. Il est procédé à un contrôle accru de l'insertion paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones situées sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France. Par ailleurs, Mme BOUTEILLE indique que de nombreux bâtiments ont déjà procédé à l'installation des panneaux solaires.

Concernant les transports, Mme BOUTEILLE reconnaît que le retard de la ligne 15 est un handicap dans l'accompagnement des projets en cours et à venir. Elle rappelle néanmoins que depuis plusieurs années la Ville s'efforce d'améliorer le réseau de transport en commun sur son territoire. Malgré de nombreuses démarches, la municipalité a dû faire face à plusieurs refus de la part d'Ile de France Mobilité (IDFM).

Dans ce contexte, des navettes ont été mises en place à l'initiative de la Ville pour répondre aux défaillances du réseau actuel. À titre d'exemple la navette 563 permet de relier le mont Valérien (Hôpital Foch) à la Place de la Boule et contribue à mieux irriguer le territoire. En raison de sa fréquentation et de son utilité, la ville cherche d'ailleurs à en augmenter la fréquence et sa capacité depuis maintenant trois ans. À ce jour IDFM n'a pas répondu favorablement à cette demande.

La Ville est également parvenue à obtenir le renforcement de la ligne de bus 467 ainsi qu'une réorganisation et une amélioration de la ligne 258.

Mme BOUTEILLE estime qu'il est encore nécessaire de renforcer les lignes existantes et d'en créer de nouvelles. Consciente de cette problématique, la mairie a d'ores et déjà intégré ce sujet dans les opérations futures. À titre d'exemple dans le projet de l'Arsenal, une voirie a été créée pour permettre la création d'une nouvelle ligne de bus.

6 - Question: Le projet du « drive Leclerc » sur les anciennes jardineries Delbard est-il toujours d'actualité ?

En tant que représentante de l'association « Rueil à vélo » et de l'association « Rueil en selle » elle constate que malgré l'effort notoire d'améliorer les transports en commun, il n'existe aucun schéma directeur intercommunal relatif à l'usage du vélo.

Monique BOUTEILLE : Le projet de point de retrait et non de drive est toujours d'actualité. Il a été présenté en réunion publique et a reçu un accueil favorable de la part des rueillois notamment en raison de son architecture. La serre actuelle, en raison de son état ne pouvait être réutilisée. Il a donc été décidé de la démolir et de la remplacer par une serre nouvelle qui s'inscrit dans le vocabulaire architectural du bâtiment existant, mais qui permettra de répondre aux besoins de la future activité. Ce projet a fait l'objet de plusieurs ajustements suite aux demandes des riverains (isolation acoustique, plantation d'arbres pour créer un écran végétal...). Mme BOUTEILLE précise que le projet a l'avantage d'être implanté sur un axe de circulation majeur et que les études réalisées dans le cadre du projet ont démontré que 60% de la clientèle

était déjà usager de cette voie. Par conséquent, il n'y aura pas d'augmentation de la circulation.

Mme BOUTEILLE indique également que le projet a déjà intégré toute l'emprise nécessaire pour permettre la réalisation du T1 et n'impactera pas la circulation des bus.

Mme BOUTEILLE rappelle que la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien (CAMV) avait élaboré un schéma directeur de cohérence et de prolongation des itinéraires. Les équipes du territoire Paris Ouest La Défense (POLD), en collaboration avec les services communaux, travaillent actuellement sur la base des pistes cyclables existantes pour actualiser et développer ce schéma à l'échelle intercommunale.

Toutefois, Mme BOUTEILLE précise que les aménagements cyclables se poursuivent et s'améliorent. À titre d'exemple le développement du contresens vélo est une solution qui a permis de renforcer le maillage cyclable sur Rueil.

Elle rappelle que le gabarit de plusieurs voies ne permettra pas la création de pistes cyclables. Concrètement la création de pistes cyclables sur des voies étroites limitées à 30kmh est plus complexe car elle implique la suppression de places de stationnement ce qui, dans le contexte rueillois, s'avère problématique.

Alain LUCA : Précise que la Métropole du Grand Paris a lancé un appel à projet auprès des territoires afin d'inciter les collectivités à créer de nouveaux circuits cyclables entre les villes contiguës. Les services du POLD ont travaillé sur le sujet et des itinéraires ont été proposés. Des financements sont espérés pour en permettre la réalisation.

7 - Question: *Dans le Rueil Info M. le Maire a expliqué qu'il assumait une partie des travaux réalisés sur la Commune tout en précisant qu'il ne pouvait malheureusement pas s'opposer à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme dès lors qu'elle était conforme au PLU. Toutefois, il note qu'un projet immobilier avenue Paul Doumer (tour de bureaux transformée en logements) ne respecte pas les règles de hauteurs fixées par le document d'urbanisme. Il souhaiterait avoir des explications ?*

Monique BOUTEILLE : Rappelle qu'une réforme législative a autorisé la transformation en habitation d'immeuble de bureaux existants, par démolition reconstruction, même si ce bâtiment dépasse les règles de hauteur définies par PLU. Malgré cette loi, la Ville s'est efforcée de travailler l'architecture du bâtiment pour le rendre plus agréable et améliorer son insertion dans le paysage urbain.

Mme BOUTEILLE précise également que les bonus de constructibilité pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne sont pas appliqués sur la ville de Rueil.

8 - Question: *La règle qui vise à planter des arbres pour chaque nouvelle construction s'applique-t-elle au projet d'extension ? Une réflexion a-t-elle été menée par les services pour définir les essences imposées ?*

Monique BOUTEILLE : Explique que tout projet immobilier est le fruit d'une réflexion menée par différents corps de métier ayant chacun une compétence particulière. Les professionnels, qui accompagnent un pétitionnaire, doivent être à même de conseiller

et de définir le type d'arbre le mieux adapté aux terrains et au contexte urbain. Si la Ville n'impose pas les essences d'arbres, elle veille à ce que les sujets choisis soient appropriés au regard des caractéristiques de l'opération.

9 - Question: *S'inquiète que l'équipement culturel prévu sur l'Arsenal ne soit plus implanté au centre du futur écoquartier.*

Monique BOUTEILLE : Les réflexions se poursuivent. Aujourd'hui la halle de l'OTAN qui avait été retenue pour accueillir cet équipement n'apparaît plus adaptée. En effet, les études ont révélé deux handicaps qui s'avèrent rédhibitoires :

- Le bâtiment est ancien et ne répond pas aux normes d'isolation et d'accessibilité. Sa mise aux normes impacterait l'architecture et les spécificités du bâtiment que la ville veut préserver.
- Cette halle n'offre pas les volumes nécessaires pour permettre la réalisation de d'un équipement culturel.

Il est envisagé d'implanter un marché forain au cœur de l'Arsenal. Cet équipement, participerait à animer l'écoquartier et serait composé d'étals traditionnels et de stands de dégustation comparables à ceux que l'on peut trouver dans une halle gourmande. Toutefois, ce projet ne pourra être réalisé qu'après consultation des habitants qui sera lancée en décembre.

10 – Question : *Les modifications apportées aux toitures Mansart et sur le rapport de surface entre les baies principales et secondaire l'interrogent.*

La RT 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive ce qui implique une grande épaisseur d'isolation et tend naturellement à une architecture bioclimatique. La proposition de limiter la surface des baies secondaires à 1/3 des baies principales lui semble sévère.

Pour ce qui est du Mansart, il estime que la réduction de hauteur est susceptible de poser des problèmes techniques. En effet, la conception nouvelle des constructions tend vers la création de salon plus ample et ouvert et la RT 2020 implique une épaisseur d'isolation importante à laquelle il est nécessaire d'ajouter les éléments techniques et architecturaux d'une construction. La Ville a-t-elle pris en compte ses problématiques techniques ?

Blandine CHANCERELLE : Confirme que la hauteur au brisis a bien été réduite de 9 mètres à 8 mètres pour les constructions neuves. La hauteur au brisis est également diminuée d'1 mètre pour les extensions passant de 8 à 7 mètres.

Cette modification a pour objectif d'éviter un dévoiement de la règle. En effet, le constat a été fait que la hauteur actuellement autorisée au brisis était utilisée par certains administrés pour maximiser la surface de plancher de leur bâtiment au détriment de l'architecture. En effet, cette règle a conduit à la réalisation de volumes mansardés qui ne sont pas en adéquation avec la partie inférieure des bâtiments et qui ne respectent pas les fondamentaux du style « à la mansart ».

Cette modification n'a aucun impact sur les toitures terrasse qui restent le type d'architecture privilégié pour réaliser des bâtiments à haute performance énergétique.

Concernant la question relative aux baies, Mme CHANCERELLE rappelle que les dispositions relatives aux baies visent à limiter les troubles de voisinage. Le PLU permet d'encadrer les vues qui donnent sur les fonds voisins et il n'est pas question que pour le confort d'une personne soient autorisées des vues qui s'avèreraient nuisibles pour autrui.

Sans cette modification, il est difficile pour les services d'interdire la création de baies secondaires dont la surface trop importante serait susceptible d'impacter le voisinage.

11 - Question: *En zone pavillonnaire UEd le pourcentage d'espaces verts pour les terrains de plus 500 m² est de 50% alors qu'il est de 45% pour les terrains inférieurs à 500m². Cette règle s'applique quelle que soit l'emprise au sol du PLU ?*

Monique BOUTEILLE : Confirme que l'emprise au sol varie selon la superficie des terrains au même titre que le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

12 - Question: *Quel est le sens de l'expression « signaux architecturaux » ? Désigne-t-elle un simple ornement architectural ou un étage partiel au dernier niveau du bâtiment ?*

Guillaume PHILIPPE : Revient sur l'explication apportée par Mme BOUTEILLE au sujet des modifications de hauteur apportées sur la zone de l'écoquartier de l'Arsenal. L'élargissement du parc traversant a conduit la Ville à ajuster le PLU et à modifier le plafond de hauteur autorisé dans le document d'urbanisme. Le souhait de la collectivité est d'autoriser, de manière ponctuelle, des bâtiments dont la hauteur serait plus importante en comparaison de la hauteur moyenne de l'écoquartier. Ces émergences bâties constitueront des signaux/ des repères architecturaux.

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion publique 18 octobre 2018

Etat des lieux



Un bref rappel du contexte législatif !

Depuis 2010 **trois réformes législatives** qui ont impacté l'urbanisme en Ile-de-France.

2010



La loi relative au Grand Paris.

Compte tenu des besoins, a imposé aux Villes d'Ile de France la production de nouveaux logements.

2014

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové



La loi ALUR.

A très largement favorisé la densification du tissu urbain en modifiant le contenu des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU).

2015



La loi NOTRe.

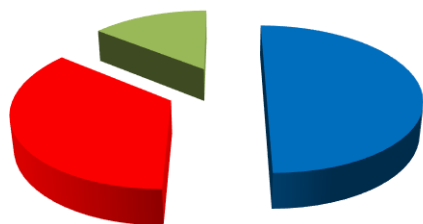
A notamment créé le Territoire Paris Ouest La Défense (POLD).

Quelles conséquences ont eu ces réformes pour Rueil-Malmaison?

Quelles sont les conséquences de la Loi relative au Grand Paris pour Rueil-Malmaison?

En 2010, la loi relative au Grand Paris a défini un **objectif ambitieux** de production de **70 000 logements par an** pour faire face à la très forte croissance des demandes de logements.

Sur ces 70 000 logements en région Ile de France :



- 35 000 permettent de maintenir en place de la population actuelle
- 25 000 Permettent d'accueillir de nouveaux habitants
- 10 000 Serviront à répondre aux besoins engendrés par les projets de la société du Grand Paris.

**Depuis 2012 Rueil doit produire une moyenne
618 logements par an.**

Années	Moyenne de logements neufs produits par an
2000-2012	210
2013-2016	612

Quels sont les impacts de la Loi ALUR sur Rueil-Malmaison?

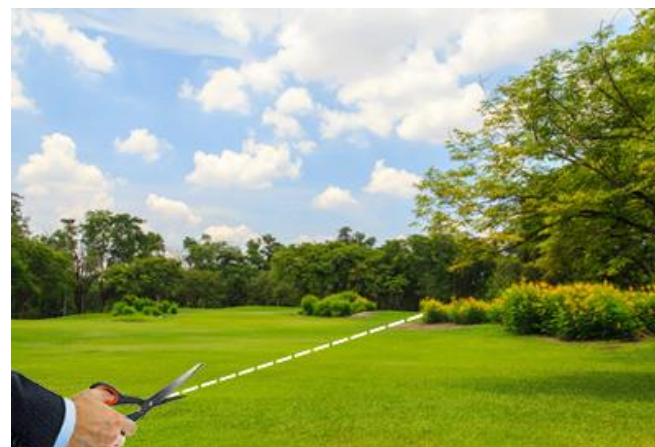
La Loi ALUR a **supprimé 3 outils** qui permettaient d'encadrer et limiter la constructibilité des terrains:

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (**COS**) : permettait de définir la surface maximale d'une construction en fonction de la taille d'un terrain.
- Le contrôle des divisions parcellaires: permettaient de limiter la possibilité de diviser les terrains.
- La Superficie Minimale de Terrain Constructible (**SMTC**) : qui définissait le caractère constructible d'un terrain en fonction de sa superficie.

Conséquences



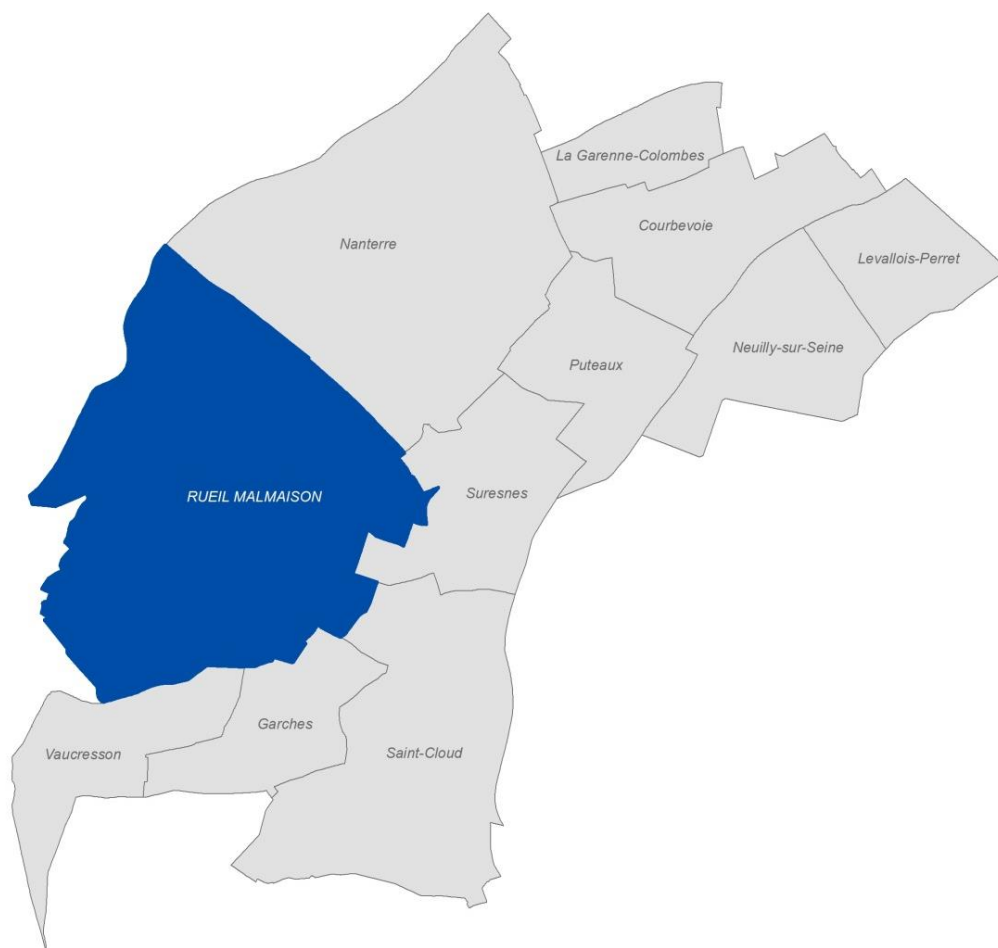
Plusieurs terrains de petite superficie sont devenus constructibles



Facilite la division de terrains

Quels sont les changements de la Loi NOTRe pour Rueil-Malmaison?

La Loi NOTRe a créé le Territoire Paris Ouest La Défense (POLD).



La **compétence PLU** jusque-là contrôlée par la Ville a été transférée au POLD, qui sera amené à élaborer un PLU intercommunal dès lors qu'une des 11 communes décidera de **réviser** son PLU.

Pourquoi le Plan Local d'Urbanisme est-il modifié?

Pour **répondre aux exigences de construction qu'impose l'Etat tout en protégeant au mieux le cadre de Vie des Rueillois**, la Ville a déjà approuvé 4 modifications du PLU depuis le 1^{er} juin 2015.

Modification n°3

1 juin 2015

Modification n°4

14 décembre 2015

Modification n°5

30 juin 2016

Modification n°6

29 juin 2017



Nous proposons de **poursuivre le travail engagé** avec la modification n°7.



Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants

Rappel des modifications précédentes.

Depuis 2015, plusieurs ajustements ont été apportés au PLU pour **protéger les grands équilibre de la Ville (1/3 d'espaces verts, 1/3 d'habitat collectifs, 1/3 de pavillonnaire).**

Quelques exemples des modifications effectuées:

- Protéger le tissu pavillonnaire.
- Limiter la densité des lotissements.
- Renforcer l'obligation de plantation d'arbres pour chaque nouvelle opération.
- Renforcer la protection des caractéristiques patrimoniales du centre-ville.
- Mieux règlementer les distances entre les constructions.

Le travail engagé se poursuit notamment grâce à 3 nouvelles mesures!

1 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.

Pour éviter les effets négatifs de la loi ALUR et **renforcer la présence de la nature en Ville** et **améliorer la continuité des corridors écologiques**, de nouveaux cœurs d'îlots verts ont été identifiés et protégés.



Un exemple de cœur d'îlot

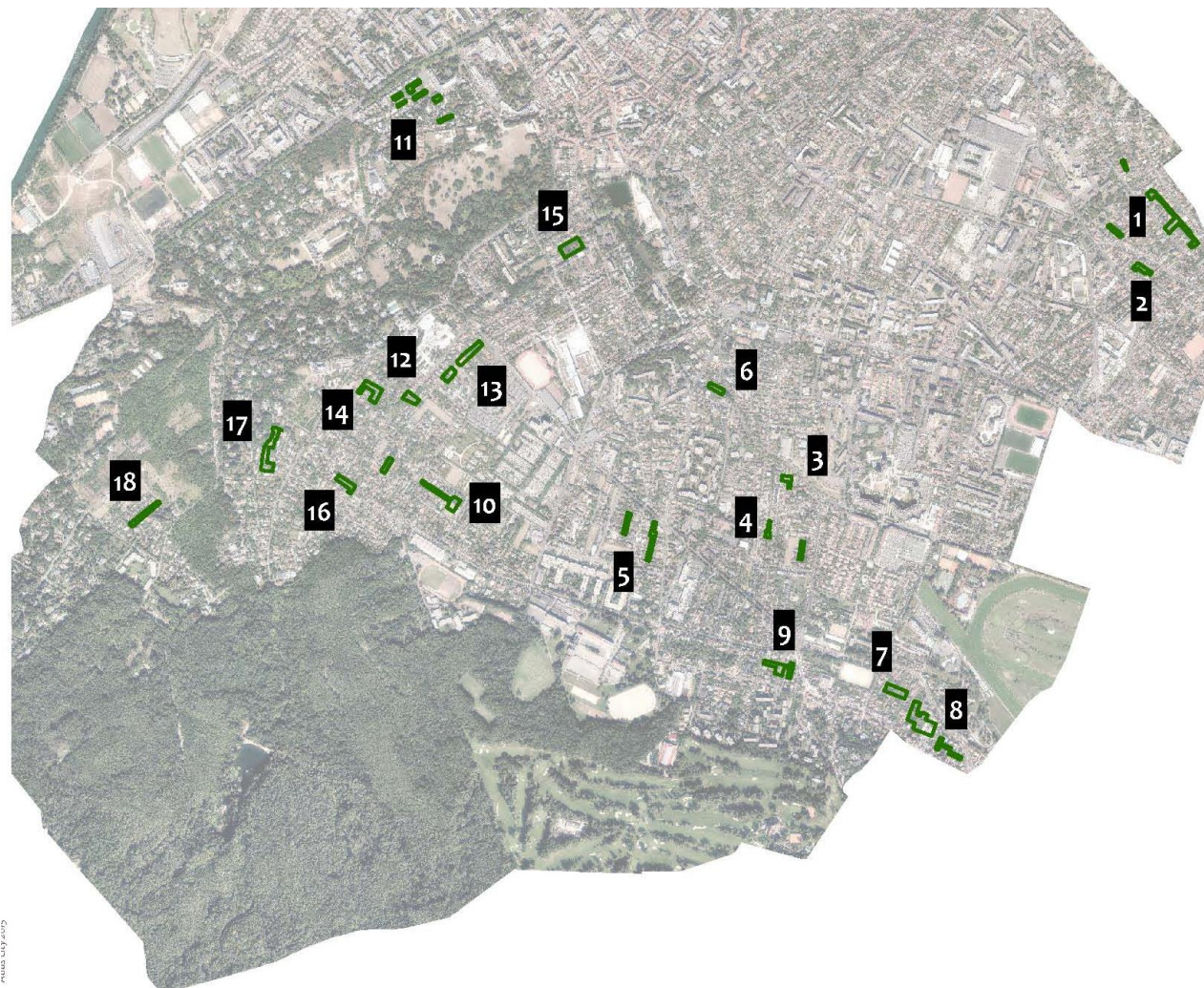
Un cœur d'îlot se compose de plusieurs jardins mitoyens non bâtis. Ces espaces:

- Permettent d'**aérer** le tissu urbain.
- **Limitent les effets** d'îlot de chaleur.
- Facilitent le **déplacement** et la **protection** de la petite faune.

1 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.

De nouveaux cœurs d'îlots ont été repérés sur 15 secteurs de la Ville.

Cela représente **3 000m²** d'espaces verts protégés supplémentaires.



Au total les cœurs d'îlots verts protégés représentent 24 hectares.

1 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.

Un maillage écologique **renforcé** grâce aux cœurs d'îlots verts.



Les chiffres clés de Rueil-Malmaison

- **330 hectares** d'espaces verts
- **700 hectares** de Parc Naturel Urbain
- **38** parcs et squares
- **1** zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique
- **13 000** arbres d'alignements
- **198** espèces animales
- **371** espèces végétales

2 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.

Faire évoluer certaines limites de zones pour **préserver le tissu pavillonnaire** existant.

Cette mesure permet:

- De faire **cohabiter** des zones d'**habitat collectif** avec des **secteurs moins denses**.
- D'**aérer le du tissu**.
- D'assurer une **mixité** des formes urbaines.



Six secteurs composés essentiellement de maisons individuelles sont actuellement classés en zone d'habitat collectif.

2 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.



Secteur n°1: rue des Mazurières / rue Paul Gimont



Secteur n°2: Avenue Alexandre Maistrasse/
Rue Victorien Sardou

2 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.



Secteur n°3: Rue Edmond Blanc



Secteur n°4: Rue Victorien Sardou /
résidence la Lutèce

2 - Modification n° 7 : Les mesures prises pour préserver le cadre de vie de ses habitants.



Secteur n°5: Avenue Victor Hugo / Rue des Gourlis



Secteur n°6: Rue du Fort

Préciser les dispositions du Plan Local d'Urbanisme pour:

- **Éviter** tout détournement des règles fixées par le PLU.
- **Faciliter** la compréhension du Plan Local d'Urbanisme.
- **Améliorer** la qualité des constructions.





Les mesures prises pour améliorer la qualité des projets

Améliorer la qualité des projets.

L'évolution du contexte urbain, le résultat de **nouvelles études** ainsi que **le changement des usages et des besoins** ont conduit la Ville à modifier certains projets immobiliers.



L'écoquartier de l'Arsenal

Objectifs principaux:

- Élargissement du parc traversant.
- Favoriser l'offre en logement intermédiaire.
- Conforter les espaces verts publics et privés.



Secteur de projet Lionel Terray

Objectifs principaux:

- Répondre à la demande de l'Etat en matière de production de logement.
- Encadrer la mutation des immeubles de bureaux devenus obsolètes.
- Préserver le caractère paysager du site.

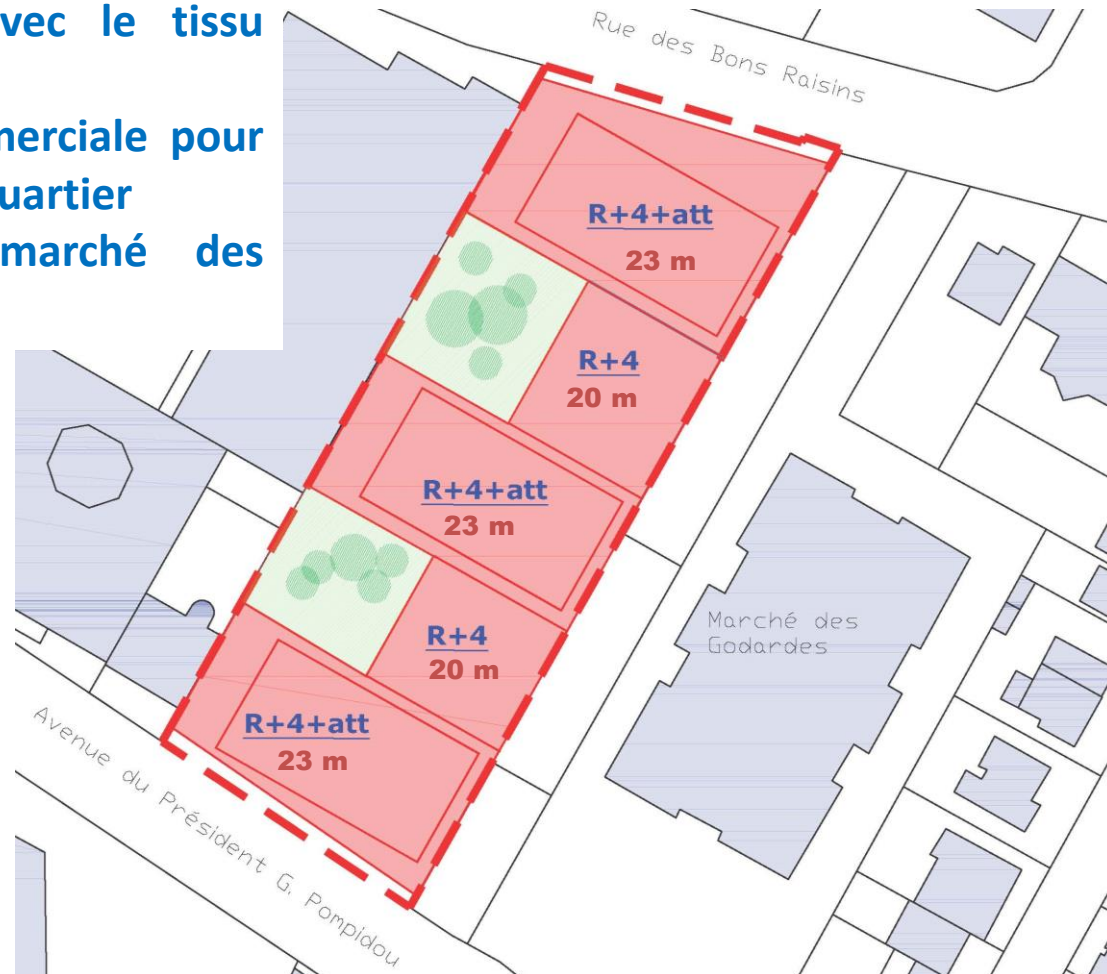


Exemple de projet autorisé par le PLU

Secteur de projet « Marché des Godardes »

Objectifs principaux:

- Ménager une transition avec le tissu pavillonnaire alentour.
- Développer une offre commerciale pour renforcer le dynamisme du quartier
- Conserver la halle du marché des Godardes.

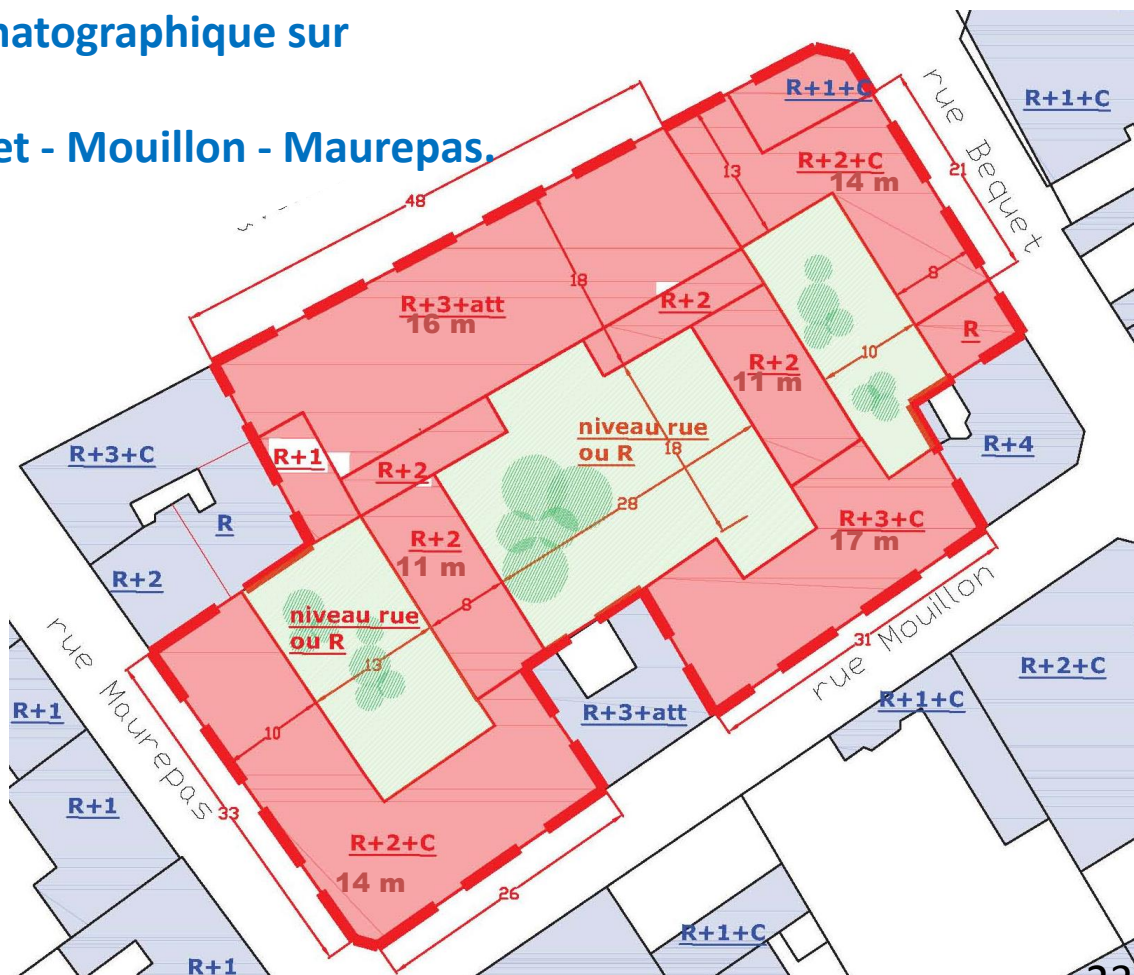


Exemple de projet autorisé par le PLU

Secteurs de projet Jean Jaurès et Béquet-Mouillon-Maurepas

Objectifs principaux:

- Relocaliser le complexe cinématographique sur le projet Jean Jaurès.
- Requalifier l'îlot urbain Béquet - Mouillon - Maurepas.



Secteurs de projet Jean Jaurès et Béquet-Mouillon-Maurepas

Objectifs principaux:

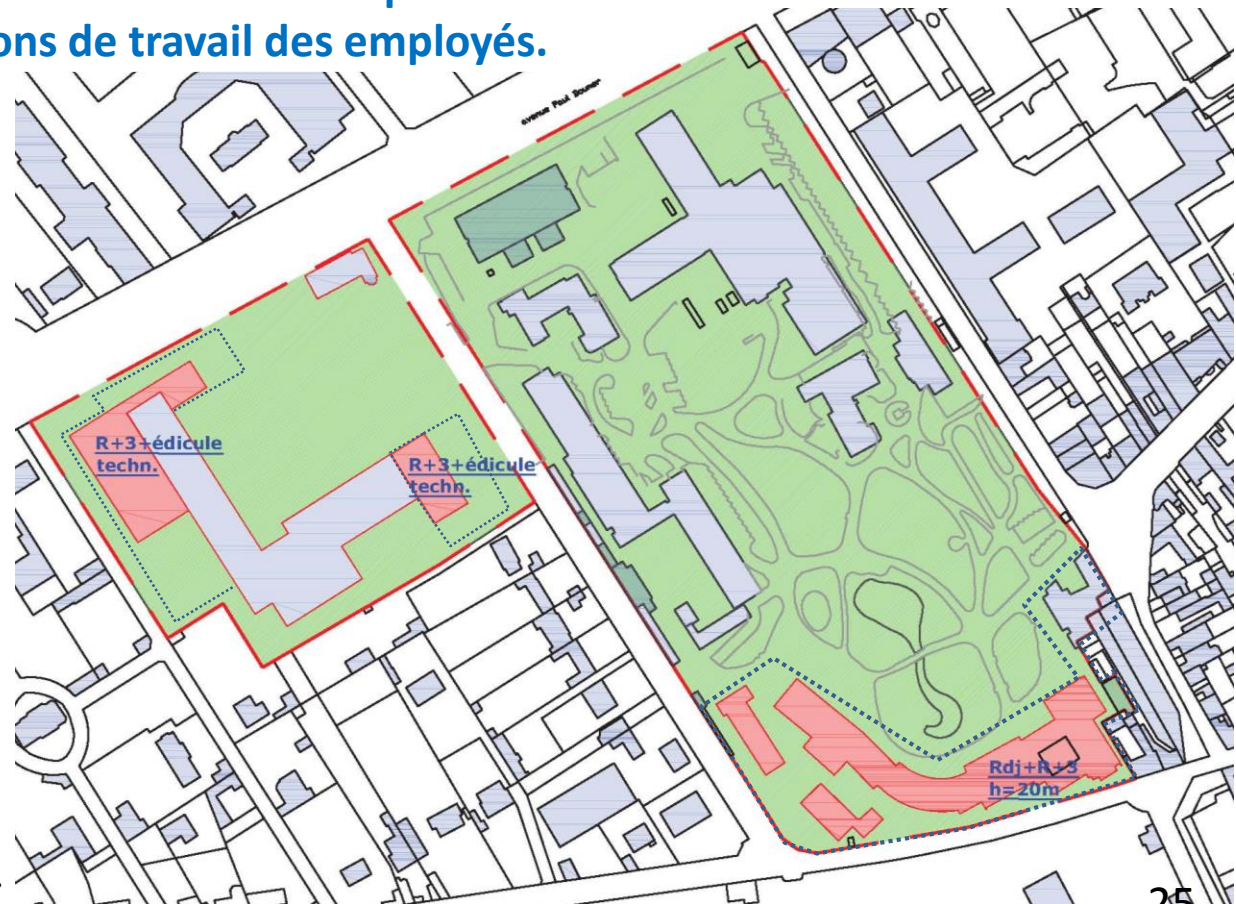
- Relocaliser le complexe cinématographique sur le projet Jean Jaurès.
- Finaliser l'aménagement de la place Jean Jaurès.
- Développer une offre commerciale en complément de celle existante.



Secteur de projet « Institut Français du Pétrole et des Énergies Nouvelles »

Objectifs principaux:

- Autoriser la rénovation et l'extension du parc immobilier de l'IFPEN.
- Améliorer les conditions de travail des employés.



Emprise constructible autorisée

Exemple de projet autorisé par le PLU

Le calendrier

Enquête publique du 1^{er} octobre au 31 octobre 2018

Pour nous faire part de vos remarques et observations deux solutions:

- Venir en mairie:
 - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h (jusqu'à 20h le jeudi),
 - le samedi matin de 8h30 à 12h30,
- Le site internet dédié à la procédure :<https://www.registre dematerialise.fr/935>.
- Le commissaire enquêteur, Mme. Annie-Joëlle JASION, a reçu en personne à la Mairie les observations du public au cours de **deux permanences**:
 - le jeudi 4 octobre 2018 de 18h à 20h,
 - le samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h,
- **Deux autres permanences sont prévues**:
 - le vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 16h30,
 - le mercredi 31 octobre 2018 de 15h à 18h,

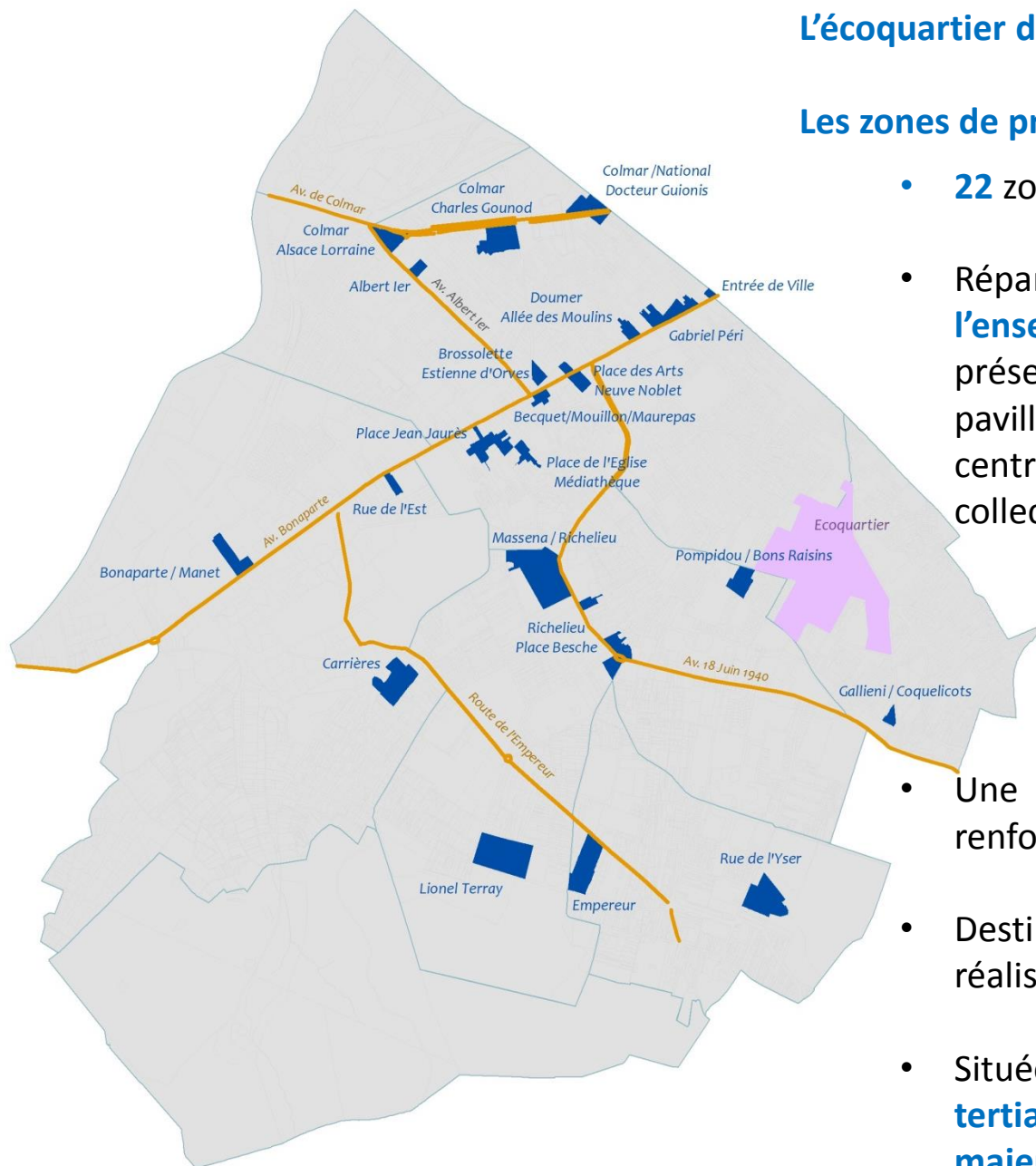
Annexes



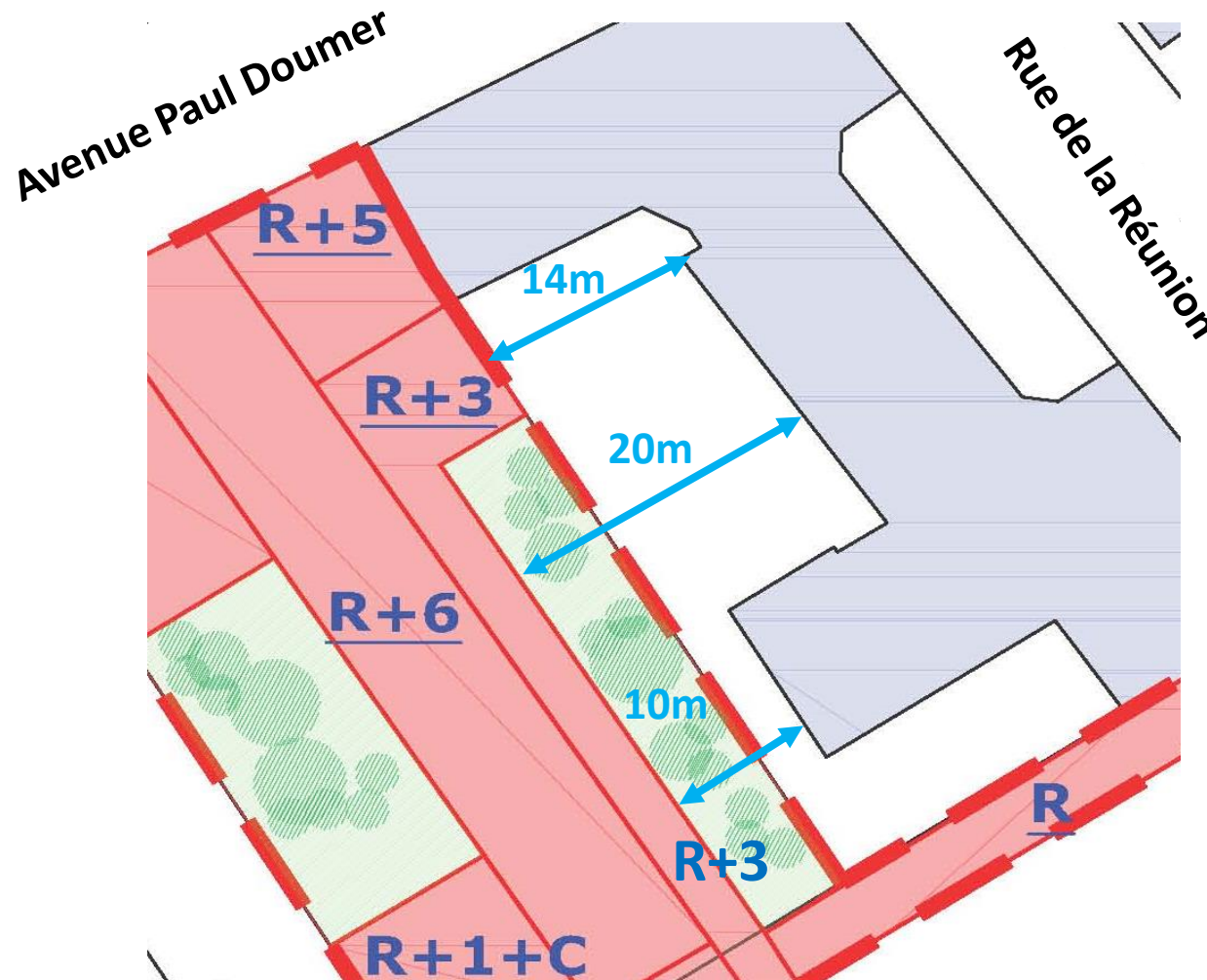
L'écoquartier de l'Arsenal.

Les zones de projets.

- **22** zones de projets identifiés.
- Réparties de manière équilibrée **sur l'ensemble du territoire** pour préserver l'équilibre entre le tissu pavillonnaire, les espaces naturels, le centre-ville et les zones d'habitat collectif.
- Une zone de constructibilité renforcée mais **maitrisée**.
- Destinée essentiellement à la réalisation **de logements**
- Située à l'emplacement de **zones tertiaires obsolètes ou le long d'axes majeurs**.



Secteurs de projet Jean Jaurès



Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse



Paris Ouest La Défense

Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Lumina - 91, rue Jean Jaurès
CS 90050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél : 01 55 69 31 50
www.parisouestladedefense.fr

Mme. Annie-Joëlle JASION
Commissaire enquêteur
28, chemin de la justice
92 290 CHATENAY-MALABRY

Mairie de Rueil-Malmaison
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Affaire suivie par Guillaume PHILIPPE
Juriste-PLU
Mél : guillaume.philippe@mairie-rueilmalmaison.fr
Tel : 01 47 32 65 18
V/Réf. : Modif7-21112018

Nanterre, le 26 NOV. 2018

Objet : Modification n°7 du PLU de Rueil-Malmaison – Eléments de réponse au procès-verbal remis par le Commissaire Enquêteur.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, les éléments de réponse aux questions contenues dans votre procès-verbal remis le 8 novembre 2018.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Vice-président en charge de l'aménagement

Philippe JUVIN

Maire de la Garenne-Colombes
Député Européen

Procès verbal de synthèse des observations

À l'attention du Président de l'Établissement public du territoire Paris Seine-Ouest (POLD), Monsieur Jacques Kossowski

L'enquête publique relative au projet de modification n°7 du Plan local d'urbanisme révisé de Rueil-Malmaison s'est terminée le 31 octobre 2018 avec une participation qui s'est intensifiée en fin d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 1^{er} au 31 octobre 2018, soit pendant 31 jours consécutifs, pendant lesquels **quarante-et-une observations** ont été inscrites dans les trois registres, un manuscrit, un par correspondance et un dématérialisé.

À celles-ci s'ajoutent les avis de **trois** personnes publiques associées et communes. Deux autres avis portés à ma connaissance plusieurs jours après la clôture de l'enquête, sont mentionnés.

Sur les 41, neuf ont été consignées dans le registre manuscrit, 6 par correspondance et 26 dans le registre dématérialisé. Sur ces vingt-six observations, sept sont des doublons occasionnés par une difficulté technique rencontrée par l'expéditeur, auquel cas, la personne a soit fait plusieurs envois sur le registre dématérialisé soit déposé le document en mairie ou par correspondance, parfois les deux.

Le total réel de personnes ayant consigné leurs observations est 34 plus 3 avis des PPA. Un tableau d'observations par ordre chronologique d'arrivée et par type de registre est joint à ce rapport (PJ.1).

Le registre dématérialisé indique 417 visites ce qui reflète l'intérêt pour cette enquête sachant toutefois, qu'une personne pouvait être comptabilisée plusieurs fois pendant l'enquête. Proportionnellement à ce chiffre, seulement **vingt** personnes ont consignées leurs observations dans ce registre.

Sur le total de 34 observations consignées, deux sont ouvertement favorables et cinq défavorables. La majorité des observations consiste en propositions argumentées ou exprime des demandes d'ajustements précises, certaines en lien avec des projets immobiliers pour logements.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations, je les ai classées par thèmes et sous-thèmes, sachant qu'une observation peut aborder plusieurs sujets.

Un tableau de synthèse est joint à ce rapport (PJ.2)

Toutes les observations et avis reçus pendant l'enquête sont reportés dans ce procès-verbal. Six observations sont hors champ de l'enquête mais sont mentionnées dans ce rapport.

J'ai participé à la réunion publique tenue le 18 octobre où douze personnes se sont exprimées oralement sur des thématiques similaires à celles portées aux registres. Un tableau est joint en illustration ainsi que le rapport rédigé par la Direction de l'Urbanisme de Rueil-Malmaison (PJ 3).

Les observations proviennent en majorité de particuliers mais aussi de : deux élus, la société d'aménagement de Rueil, deux promoteurs immobilier, une association d'institutions privées, trois cabinets d'architectes, un cabinet d'avocat agissant pour le compte d'un particulier.

Environ une trentaine de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie. Au cours des quatre permanences où je me suis mise à disposition du public, j'ai pu recevoir douze personnes.

Afin de compléter l'information du public et en vue de conforter mon analyse et mes conclusions motivées, je me permets de solliciter vos éléments de réponse aux observations du public et à mes questions. Celles-ci sont souhaitées sous 15 jours.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

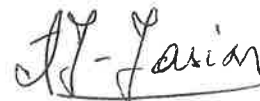
Remis le 8 novembre 2018,

Pour le Président de l'EPT POLD
le Vice-président en charge
de l'aménagement

Monsieur Jacques Kossovski
Philippe Juvion



le commissaire enquêteur



Madame Annie Joëlle Jasion

Copie à Monsieur Patrick Ollier, maire de Rueil-Malmaison

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mes questions sont présentées par rapport aux pièces du dossier soumis à l'enquête comme suit :

Notice explicative

§3 – Modifications destinées à préserver le paysage et mieux construire

3.2 Dix huit cœurs d'îlots sélectionnés pour protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Leur emplacement sera reporté sur plan de zonage après approbation de la modification n°7

Question : Une liste des 18 secteurs figurera-t-elle en annexe du règlement écrit du PLU pour faciliter la localisation par le pétitionnaire ?

REPONSE POLD : Les cœurs d'îlots verts identifiés et protégés par le PLU au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme seront directement inscrits sur le plan de zonage (échelle 1/2000^{ème}) et non dans les annexes. Cette présentation permettra aux pétitionnaires de connaître l'ensemble des contraintes réglementaires (emplacement réservé, espace vert protégé, bâtiment remarquable etc...) applicables sur leur parcelle par le biais d'un seul document.

La création d'une liste en annexe du règlement est par ailleurs techniquement complexe dans la mesure où l'emprise des cœurs d'îlot vert n'est pas nécessairement identique à la structure parcellaire d'un terrain.

§4 – Modifications venant préciser la réglementation en vigueur

4.1 Concernant les zones UA UB UC UD UE UF UG ; USP 8 13 19 21 et N

Mise en conformité des normes de stationnement avec le PDUIF – Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France, entrainerait l'instauration d'une limite plafond sur l'ensemble du territoire :

Question : Quelle serait cette limite sur l'ensemble du territoire ?

REPONSE POLD : L'instauration d'une norme plafond concerne, selon le Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), uniquement les constructions à destination de bureaux. La modification n°7 du document d'urbanisme a permis d'intégrer au PLU les normes du PDUIF et de fixer un ratio maximum pour les projets tertiaires qui seront réalisés sur Rueil.

Le courrier transmis par Ile de France Mobilité, après la période d'enquête publique, confirme que sur ce point le PLU de Rueil respecte les dispositions du PDUIF.

4.2 - Modifications correspondant au centre ville et au vieux village de Buzenval – zones UA

Question : La formulation n'est pas claire et semble contradictoire : on veut une implantation différente mais la règle impose l'alignement et interdit le recul de 3 mètres ?

REPONSE POLD : Sur la zone correspondant au centre-ville historique (zone UA_b) la règle générale impose une implantation à l'alignement. Sur les secteurs correspondant au village de Buzenval et à la périphérie du centre-ville (zones UA_a et UA_e) les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres. Toutefois, afin de tenir compte du contexte urbain et des spécificités de certaines voies la modification n°7 du PLU est venue préciser le règlement en rappelant que, dans toutes les zones UA, une implantation différente pouvait être autorisée sous certaines conditions. Cette possibilité est traduite comme suit par le règlement du PLU :

« Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine en recul, pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère,

- *lorsque l'alignement est marqué par un mur plein préexistant de caractère, d'une hauteur minimale de 2m, ou par une clôture préexistante d'un modèle conforme aux prescriptions architecturales annexées au PLU. »*

Après relecture, il apparaît que la rédaction de cette disposition retranscrit correctement la volonté de la commune et ne nécessite pas d'ajustement.

4.5 Modifications sur la zone correspondant au village de Rueil-sur-Seine - UG

La règle de l'article 10 est ajustée de façon à ce que le calcul de la hauteur ne tienne pas compte des largeurs de voies.

Question : a-t-on apprécié les impacts potentiels de cette règle sur les bâtiments riverains tels que l'ombre portée, la réduction de l'ensoleillement ?

REPOSE POLD : Les règles de hauteur sur le village de Rueil-sur-Seine (zone UG) n'ont fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure.

Il est néanmoins nécessaire de préciser que les dispositions de l'article 10 ont bien été élaborées de manière à assurer un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers de la zone et qu'à cet égard le PLU impose déjà que la hauteur des bâtiments tienne compte de la largeur des voies.

Il est aussi primordial de rappeler que la ville examine et valide chaque projet avec le souci constant d'assurer le bien-être des futurs occupants des constructions. À ce titre, des modifications peuvent être apportées au programme immobilier pouvant notamment entraîner une réduction des droits à construire en principe accordés par le PLU.

Pièce 5 – Règlement

Prise en compte du risque naturel glissement/effondrement

Je constate que le règlement fait bien référence aux servitudes d'utilité publique liées à la prévention des risques naturels. Deux exemples :

- En zone UE, l'article 2, § 1.6, mentionne les secteurs soumis à inondation selon le PPRI
- Toutes zones : l'article 4, § 3.1, mentionne les secteurs d'infiltration possibles selon le plan des zones d'infiltration d'eau possible

Cependant le règlement ne signale pas le risque lié au glissement/effondrement qui touche une partie significative des zones U (cf. le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain - P.P.R.M.T.).

Question : Pour augmenter la vigilance des pétitionnaires potentiels et parce que le règlement du PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels, ne serait-il pas pertinent d'y introduire :

- une clause dans l'article 2, occupations/utilisations du sol soumises à conditions particulières des zones concernées, au même titre que pour les zones d'infiltration ou les zones concernées par le PPRI (exemple zone UE)
- et/ou une mention dans les chapeaux du règlement des zones concernées

REPOSE POLD : À titre liminaire, il est nécessaire de préciser :

- Que la Ville de Rueil-Malmaison n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain (PPRMT).
- Que la carte des zones favorables à l'infiltration n'est pas une servitude d'utilité publique liée à la prévention des risques naturels. Il s'agit d'un document réalisé à l'initiative de la Ville, sur la base d'études de sols, qui poursuit un objectif écologique. En effet, cette pièce du PLU contribue notamment à réduire les pressions sur les milieux

aquatiques. L'objectif est de gérer, le ruissellement et/ou l'infiltration des eaux de surface et d'informer le pétitionnaire ainsi que les services techniques de la Ville sur l'aptitude d'infiltration des sols selon les secteurs du territoire.

Pour rappel, le règlement écrit et graphique, du Plan Local d'urbanisme a uniquement vocation à définir les règles de constructions devant être respectées par chaque pétitionnaire. A cet égard, le PPRI, dans la mesure où il complète les dispositions du règlement du PLU, est nommément mentionné à l'article 2 des zones exposées à ce risque naturel.

En revanche, les servitudes d'utilité publique ne définissent aucune norme en matière de construction. En effet, elles sont uniquement susceptibles d'avoir un impact sur la procédure administrative à suivre ainsi que sur les procédés constructifs à mettre œuvre. À ce titre elles n'ont pas à être citées dans le règlement du PLU.

Espaces verts à protéger

Article 13, § 1.5 : actuellement deux articles réfèrent aux EV et arbres à protéger : L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Question : N'est-ce pas uniquement L 151-23 qui s'applique ?

Penser à mettre en cohérence avec légende du plan de zonage.

REPONSE POLD : La distinction sera faite entre les protections paysagères et écologiques (article L 151-23) de celles architecturales, culturelles et historiques (article L 151-19). L'erreur matérielle relevée sera corrigée.

Zone UC

Corriger des erreurs mineures de typologie:

§ 2.3, 2^e ligne : enlever « d'un »

Art. 7, § 1.2 : ajouter « s » à suivante.

REPONSE POLD : Cette erreur sera corrigée.

Zone UG

Page 233 : Améliorer le graphisme du plan des zones 1 à 7 car le texte ne se lit pas facilement à cause d'une police très petite sur un fond trop noir.

REPONSE POLD : La lisibilité du document sera améliorée.

Zone USP 19, p.346

Question : ne faut-il pas préciser dans le chapeau de la zone « requalification **et extension** » ?

REPONSE POLD : Cette demande de précision sera prise en compte. Le chapeau de la zone USP 19 sera modifié.

Annexes graphiques

Pièce 4.1 - Plan de zonage et des prescriptions réglementaires, au 1/5000^e

Zone UE : Les visiteurs ont une difficulté de lecture de la zone UEL: dès lors que le L est suivi d'un chiffre, il se lit comme un I ou 1.

Question : Est-il possible de laisser un espace entre le L et le chiffre pour éviter cela et pour faciliter le rapprochement avec le règlement qui mentionne EL1 etc.... ?

REPONSE POLD : La typographie utilisée sera modifiée afin d'améliorer la lecture du document.

USP 26 : Un secteur de projet, localisé Boulevard Richelieu face à l'espace vert en ULa, n'est pas identifié, ce qui est source d'interrogation pour le lecteur.

Question : Distant du secteur global dont il fait partie, n'est-il pas souhaitable de préciser sa référence, en l'occurrence USP 26A ? Il en irait de même pour le 26B ?

REPONSE POLD : Cet ajustement graphique sera pris en compte.

Légende des « prescriptions réglementaires »: la légende réfère au L 151-23 du Code de l'urbanisme que ce soit architecture ou donnée écologique.

Question : Ne faut-il pas mettre en cohérence avec le règlement, article 13, §1.5 et différencier selon :

L 151-19 pour motif culturel, historique, architectural

L 151-23 pour motif d'ordre écologique

REPONSE POLD : La distinction sera faite entre les protections paysagères et écologiques (article L 151-23) de celles architecturales, culturelles et historiques (article L 151-19). L'erreur matérielle relevée sera corrigée.

Pièce 6.8 - « Plan des zones favorables à l'infiltration » au 1/5000è.

La Ville a intégré des données fournies récemment par l'Etat relatives aux carrières souterraines. L'impact de cette nouvelle donnée ne ressort pas clairement sur le plan.

- a) Pour bien identifier les enjeux, il serait utile de réaliser deux légendes, l'une identifiant clairement les « risques naturels » et l'autre le « zonage pluvial » ?
- b) Cette annexe graphique qui sera opposable aux tiers devrait pouvoir se lire facilement par superposition au plan de zonage du PLU ce qui n'est pas le cas actuellement : pouvez-vous revoir la conception graphique sur un fonds de plan et un réseau viaire comparable à ceux du plan de zonage du PLU ?
- c) Un examen attentif m'a conduit à relever des incohérences dans la dénomination de la pièce 6.8 :
Le plan s'intitule « plan des zones favorables à l'infiltration ».
Le règlement modifié du PLU utilise deux dénominations pour le même sujet :
 - carte de zonage pluvial (cf. paragraphe 3.1, p. 71)
 - plan des zones favorables à l'infiltration (cf. paragraphes 3.4.1, 3.4.2 etc.. p. 73)

Question : Pourriez-vous apporter une solution pour la cohérence de lecture sur ces points ?

REPONSE POLD : Les incohérences soulevées par la commissaire enquêteur seront corrigées (remarque « c »). La pièce graphique sera également modifiée afin de suivre les suggestions ci-dessus (remarques « a » et « b »).

Pièce 3- Orientations d'aménagement et de programmation « Arsenal-Les Godardes 2 »

La politique concernant l'habitat sur les plans qualitatifs et quantitatifs est un volet de l'OAP. En rapprochant la lecture de la Notice explicative (p9) et de l'OAP (p. 4), on relève deux aspects :

L'aspect quantitatif indique des ratios de logements sociaux différents : 30% dans l'OAP, réduction de 30 à 25% dans la notice.

L'aspect programmation: La notice développe les besoins en logements selon les catégories socioprofessionnelles. L'OAP annonce l'intention d'offrir des logements dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel.

Question : Est-il possible de savoir si une réflexion a porté sur les besoins en types de logements adaptés notamment aux personnes âgées, aux étudiants et autres groupes spécifiques ?

REPONSE POLD : Si le Plan Local d'urbanisme contribue à atteindre les objectifs de mixité sociale et participe à la résolution de la crise du logement qui frappe l'Ile de France, il appartient au Programme Local de l'Habitat (PLH) de définir les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour répondre à ces problématiques.

Dans le cadre du PLH intercommunal (Nanterre-Suresnes-Rueil Malmaison), la Ville de Rueil-Malmaison s'est engagée à répondre aux problématiques rencontrées notamment par les personnes âgées, les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes à mobilité réduite. Des actions et objectifs, qui ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme, ont été définis pour développer une stratégie afin de répondre aux besoins spécifiques de ces catégories socio-professionnelles. Des programmes (résidences pour personnes âgées, résidence étudiante, résidence services etc...) ont été construits ces dernières années et d'autres verront le jour à moyen termes.

Pièce 4.2 Atlas avant/après

Corriger les données pour cohérence avec elles de la notice explicative :

- p.3 : rue Edmond blanc au lieu de Sardou etc.
- p.4 : rue V Sardou au lieu d'E. Blanc

Mettre les pages dans l'ordre

REPONSE POLD : Ces erreurs seront corrigées.

Pièce 4.3 Plans masse des zones de projet

USP 6

La légende du plan masse modifié définit une « emprise constructible à vocation autre qu'activité » tandis que le règlement indique « zone mixte d'activités, logements et commerces » (p.291).

Question : ne faut-il pas limiter à usage de logements dans le chapeau de la zone ?

Question : Sur le document modifié, les cotes NGF sont lisibles mais les hauteurs des futurs immeubles ne sont pas indiquées. L'information est-elle disponible pour compléter le plan ?

REPONSE POLD : La modification n°7 du PLU portait uniquement sur une partie du plan de masse qui correspond à la dernière phase de ce projet. À cet égard, il n'est pas envisagé de revoir le document graphique dans son ensemble les deux premières phases faisant l'objet de permis de construire. Le nombre de niveaux ne sera donc pas indiqué sur les parties du plan de masse qui correspondent aux premières phases de l'opération. Le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce aux cote NGf.

USP 8

A vérifier : L'emprise constructible est plus grande dans l'Atlas (p.29) et sur le plan de zonage que sur le plan masse. Placer USP 8 dans l'ordre numérique dans le document des plans de secteur.

REPONSE POLD : Ces deux erreurs seront corrigées.

USP 21

A vérifier : L'emprise constructible sur le plan de zonage ne correspond pas à celle du plan masse

REPONSE POLD : Cette erreur sera corrigée.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES COMMUNES.

Trois avis ont été reçus pendant la période de l'enquête :

1. La Ville de Chatou émet un avis favorable dans son courrier daté du 27 septembre 2018.
2. La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine émet un avis favorable dans son courrier daté du 10 octobre 2018. Elle approuve notamment la création et la suppression de linéaires commerciaux spécifiques.
3. La Société du Grand Paris – SGP, dans son courrier daté du 23 octobre 2018, constate que le PADD et l'OAP Arsenal-Godardes2 prennent en compte explicitement l'arrivée de l'infrastructure sur le territoire : la ligne 15 Ouest et la gare de Rueil-Suresnes « Mont Valérien ». Elle constate que les constructions et installations nécessaires sont dûment intégrées dans la définition des CINASPIC dans le règlement du PLU.
Cependant, elle demande des ajustements règlementaires pour que le PLU de Rueil-Malmaison devienne entièrement compatible avec les dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) du projet du Grand Paris Express.
Ces ajustements concernent:
 - les articles UD 7, 12, 15,16 pour la Gare de Rueil-Suresnes « Mont Valérien » et de l'ouvrage annexe 2501
 - l'article ULB7 pour la réalisation de l'OA 2404

Question: pouvez-vous préciser quelle sera votre démarche à ce sujet ?

REPONSE POLD : Les ajustements suggérés par la Société du Grands Paris seront pris en compte et intégrés au PLU. En effet, ces modifications ont pour objectif de ne pas obérer la réalisation du réseau Grand Paris Express dont l'accomplissement s'avère indispensable dans le développement de la Région Ile de France.

Deux autres avis reçus plusieurs jours après la clôture de l'enquête n'ont pu être portés dans les registres pour consultation du public :

- Un courrier de DRIEA Ile-de-France, Préfecture des Hauts-de-Seine, daté du 31 octobre 2018, adressé par mail à la Direction de l'Urbanisme de Rueil-Malmaison le 5 novembre qui m'en a informé le même jour.
- Un courrier d'Ile-de-France Mobilités – IdFM, daté du 29 octobre, étant parvenu en mairie le 5 novembre et m'étant adressé pour connaissance le 6 novembre.

Question : Pourriez-vous indiquer la suite que vous donnerez à ces avis ?

REPONSE POLD : Les avis émis par Ile-de-France Mobilités (IDFM) et la DRIEA Ile-de-France, Préfecture des Hauts-de-Seine sont arrivés après clôture de l'enquête publique. À cet égard Madame la commissaire enquêteur n'a pas souhaité les prendre en compte ces observations.

Un courrier de réponse de la Ville sera néanmoins directement transmis aux auteurs de ces deux remarques.

LES OBSERVATIONS ÉMISES LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Les observations recueillies oralement lors de la réunion publique du 18 octobre 2018 ont abordé des thèmes que l'on retrouve dans les observations consignées dans les registres. La Direction Urbanisme de la Ville a rédigé un compte-rendu joint à ce procès-verbal (PJ.5) J'en ai synthétisé le contenu dans le tableau ci-dessous :

Tableau des observations orales recueillies lors de la réunion publique *

Questions n°	Thèmes				hors sujet de l'enquête	
	Espaces verts/ plantation d'arbres	construction /énergie durable/ RT 2020	hauteurs immobilier / écoquartier	équipement culturel	circulation /parking	Transport en commun/ Vélos
1					x	
2	x					
3	x					
4					x	x
5		x			x	
6						x
7			x			
8	x					
9				x		
10	x	x				
11						
12		x	x			
TOTAL	4	3	2	1	5	

* cf. Rapport de la Ville, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 23/10/2018

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour permettre une analyse de la participation à l'enquête et du contenu des observations, j'ai préparé un tableau de synthèse joint à ce rapport où les observations consignées dans les trois registres (manuscrit, par correspondance et dématérialisé) sont numérotées selon l'ordre chronologique de leur arrivée ; je les ai regroupées selon les thèmes principaux et dans les sous-thèmes revenant le plus souvent :

Thèmes		sous-thèmes
A	constructibilité/ Densification pour logements	zones pavillonnaires / immobilier logements/ gabarits/hauteurs/espaces verts/ cœur d'îlots/impacts socio-économiques
B	dispositions réglementaires /zonage	emplacement réservé/ destination logement-commerces/emprise au sol/ implantation/clôture/
C	zones de projet USP /écoquartier	OAP équipements sportifs/logements sociaux/ circulation/énergies renouvelables
D	Projets immobiliers privés	zonage/hauteur/ER
E	Autres sujets	EBC/RT 2020
	hors sujet de l'enquête	schéma pour vélos/transports en commun/USP26

Avis favorables

Observation 6 portée au registre dématérialisé

Claudette Bavouzet déclare son soutien à la Ville pour la conservation d'espaces verts à Rueil et la volonté de limiter l'appétit des promoteurs immobiliers qui veulent densifier la ville.

Observation 9, portée au registre manuscrit

Patrice Cosson, maire adjoint à l'éducation, soutient la démarche de la municipalité qui est obligée, en raison de la prolifération de textes réglementaires, de régulièrement revoir son PLU afin de tenir ses engagements d'équilibre : pavillons, espaces verts, zone dense maîtrisée et planifiée.

Avis défavorables avec propositions

Observation 5 portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui dénonce une tentative d'encourager les promoteurs immobiliers au détriment des propriétaires modestes qui voient la constructibilité de leur terrain limitée en zones pavillonnaires.

Cette personne propose que la modification du PLU soit revue en retirant toutes les mesures « anti-propriétaires modestes ». (Voir détails dans thème A)

REPONSE POLD : Cf. page 14.

Observation 7 portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui partage l'avis de l'observation 5 ci-dessus, dans le sens de permettre une certaine densification en zone pavillonnaire. Elle propose le concept de « cohabitage » (utilisation d'une maison particulière pour plus d'une famille) qui serait écologique, moins de surfaces et de ressources consommées et facteur de mixité sociale (Voir détails dans thème A).

REPONSE POLD : Cf. page 14.

Observation 11, portée au registre dématérialisée

Zone de projet USP6

Personne anonyme qui émet de vives critiques sur la nature du projet immobilier dans le secteur Lionel Terray avec la concentration de dix nouveaux immeubles de six étages qui défigurerait l'environnement d'habitat pavillonnaire.

Elle demande une modification au projet actuel en diminuant la hauteur initiale pour la porter à R+4 maximum, en créant un parc, en ajoutant des commerces qui dynamiseraient le quartier. (Voir détails dans thème C)

REPONSE POLD : Initié en 2011 le projet de logement rue Lionel Terray – Avenue de la châtaigneraie (USP 6) doit permettre la mutation d'un site occupé par un site tertiaire devenu obsolète notamment du fait de leur mode de construction et des matériaux utilisés à l'époque. Par ailleurs, en raison de leur localisation et leur date de conception, les bureaux existants ne permettaient plus de répondre aux besoins des salariés. Face à ce constat, et conformément aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Ville a alors pris l'initiative de concevoir un secteur de plan de masse afin d'encadrer l'évolution de ce secteur et maîtriser la transformation des immeubles de bureaux en logements.

La mutation de cet îlot tertiaire a été prévue en trois phases. Chacune d'elles a conduit à modifier le plan de masse USP6 au gré de l'avancée des études. Les phases 1 et 2 ont été

intégrées au PLU en 2015 et 2016 et ont fait l'objet de plusieurs réunions publiques auprès des riverains.

La présente modification porte sur la dernière phase du projet. En l'espèce, la ville prévoit de modifier les emprises de la partie Ouest et de préciser les plafonds de hauteur. A termes le PLU prévoit la réalisation d'immeubles de taille modérée n'excédant pas R+4.

Pour garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain environnant, des percées et transparences visuelles seront ménagées. Le projet prévoit également de préserver l'espace boisé situé au cœur de l'îlot

À ce titre, le projet prévu dans le cadre du document d'urbanisme correspond aux orientations tant urbaines qu'architecturales suggérées par cet administré.

Observation 12 portée au registre dématérialisé

Rania Moussa exprime son mécontentement sur la prolifération de chantiers de constructions et la multiplication d'immeubles sur Rueil.

Elle demande une « politique renforcée » pour réduire le nombre d'immeubles.

REPOSE POLD: La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris impose aux communes de Paris et de première et deuxième couronne, d'île de France une production supplémentaire de logements afin d'atteindre le nombre de 70 000 logements par an de 2010 à 2030. La Ville de Rueil-Malmaison doit, produire 617 logements par an alors qu'elle en produisait environ 200 auparavant. L'objectif initial de 800 logements demandé par l'État a donc été réduit.

La Loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a également bouleversé le paysage normatif communal, ouvrant notamment à la construction de nombreuses parcelles qui jusqu'en 2014 étaient préservées de toute urbanisation car non constructibles dans le PLU de l'époque.

Face à ces obligations, la Ville a néanmoins cherché à préserver la qualité et le cadre de vie de ses habitants. Le Plan Local d'Urbanisme participe à cet effort en renforçant les contraintes réglementaires et en durcissant les obligations qui s'imposent aux promoteurs. Le document d'urbanisme a également été utilisé par la collectivité pour identifier les secteurs préférentiels de construction. En effet, près de 70% des constructions en cours de réalisation, qui permettent de répondre aux objectifs de production de logement fixés par l'état, sont réalisées en lieu et place d'anciens bâtiments devenus obsolètes et vacants.

Cette stratégie a permis à la Ville de préserver son paysage et ses espaces verts qui constituent l'identité de Rueil tout en intégrant ces nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Observation 31, portée au registre

Jean-Daniel Guyot développe une contre-proposition qui remet en question la clause du règlement selon laquelle la hauteur maximale des constructions doit être égale à la largeur des voies privées, qu'il estime être « une mesure anti-ruelle ».

Il estime que la règle proposée ne correspond pas aux objectifs de « mieux construire, mieux se déplacer et mieux vivre » si elle est appliquée aux zones de centre-ville (UAa, UAb, UAe) qui comportent des ruelles privées anciennes de très faible largeur.

Son argumentation porte sur les faits que la mesure:

- est contraire à l'architecture rueilloise en centre-ville
- engendre un risque de fermeture des voies privées aujourd'hui ouvertes au public
- limite fortement les droits à construire des parcelles jouxtant les voies privées ouvertes au public

Son analyse est accompagnée de schémas et de photos de ruelles du centre-ville.

Il sollicite de l'autorité compétente en urbanisme de modifier le projet soumis à l'enquête publique de la façon suivante :

- à titre principal : l'article UA10 doit demeurer inchangé (la hauteur ne doit pas se référer à la largeur des voies privées ouvertes au public)
- à titre subsidiaire : les dispositions du règlement relatives à la hauteur des constructions en zone UA doivent prévoir une exception pour les voies privées de faible largeur (moins de 4 mètres).

REPONSE POLD : Afin de ne pas altérer le tissu urbain et le patrimoine architectural du centre-ville, typique des bourgs d'origine rurale, le PLU de Rueil-Malmaison a mis en place un arsenal réglementaire destiné à préserver cette entité paysagère et patrimoniale si singulière.

La modification n°7 du document d'urbanisme poursuit cet objectif en venant clarifier les modalités d'application de l'article 10 qui régit la hauteur des constructions. En l'espèce, la rédaction du règlement a été ajustée afin de rappeler que la hauteur maximale des constructions devait tenir compte de la largeur des voies, et ce, indépendamment de la nature juridique de celles-ci.

Contrairement à l'interprétation de M. GUYOT, cette précision réglementaire permet de préserver la morphologie urbaine du centre historique de la Ville et la qualité architecturale de petit bourg en garantissant un rapport proportionnel entre la hauteur des constructions et la largeur des voies. En effet, ce secteur se caractérise par sa composition architecturale homogène ainsi que par des bâtiments dont la hauteur se veut respectueuse des spécificités de l'espace public. Cette règle est donc essentielle tant sur le plan urbain qu'esthétique.

Par ailleurs cette disposition permet de mettre en valeur les espaces publics du centre-ville. Composé de places, de rues, de passages et de ruelles, ces différents lieux, qui se caractérisent par les variations de leurs dimensions et de leurs formes, ainsi que par la souplesse de leur tracé, jouent un rôle essentiel dans l'identité de Rueil.

Remis en valeur par les opérations d'aménagement et d'amélioration des voiries successives, l'espace public est un lieu de repère important qui doit être protégé et que chaque nouvel immeuble doit contribuer à enrichir.

Autoriser des constructions dont la hauteur ne serait pas en adéquation avec la largeur des voies conduiraient à créer des espaces étroits et peu lumineux. La proposition de M. GUYOT impacterait également la qualité des habitations puisqu'elle aboutirait à une réduction substantielle de l'ensoleillement des logements.

THEME A – Constructibilité, densification

Sous-thèmes : densification, zones pavillonnaires, projets immobiliers, hauteurs, impacts socio-économiques.

Les observations suivantes ont toutes été portées au registre dématérialisé

Observation 5

Personne anonyme qui aborde la question de l'habitat en zone pavillonnaire sur l'ensemble de la commune dans une perspective historique et socio-économique, décryptant les processus depuis les XVIIIe et XIXe siècles. Elle fait observer que, de nos jours aussi, les contraintes financières des propriétaires qui n'auraient pas suffisamment de revenus pour faire face à la hausse de charges et des pensions, justifient la poursuite de cette logique par la cession de morceaux de terrains à construire ou l'aménagement intérieur d'une maison en plusieurs appartements.

Elle salue le fait que les règles d'urbanisme permettaient l'agrandissement ou la surélévation des maisons jusqu'à présent mais déplore que cette « révision de PLU » vienne bloquer ce processus général. Elle dénonce une tentative d'encourager les promoteurs immobiliers au détriment des zones pavillonnaires qui seraient vouées à l'immobilisme.

Elle considère que la préservation de l'habitat pavillonnaire familial comme un tissu aéré est une image d'Epinal.

A ses yeux, les dispositions réglementaires, telles que celles proposées dans la zone UCb par exemple, mettent un frein à la constructibilité et aux gabarits des constructions dans la zone pavillonnaire. Elle se plaint que la constructibilité est encore plus réduite par l'instauration d'espaces verts à préserver en cœur d'îlot.

Elle voit une atteinte à la liberté du propriétaire sur son propre bien dans la disposition réglementaire disant que « l'agrandissement réalisé doit être en rapport avec le volume du bâtiment d'origine ». Elle pense que cette clause ne participe pas à l'instauration d'une unité visuelle et architecturale à Rueil.

Elle s'insurge contre ce qui serait une politique à deux vitesses, l'une en faveur de projets immobiliers à forte rentabilité, l'autre contre les petits propriétaires qui se démènent pour continuer de vivre dans leurs maisons.

Elle met en lumière les avantages qu'aurait une politique plus favorable aux propriétaires : développer une offre de logements au sein de la zone pavillonnaire, louer à des personnes plus modestes, une meilleure répartition de la population sur la commune, et en particulier éviter le départ forcé de ces propriétaires modestes hors de la commune au profit de cadres aisés.

En somme elle insiste sur l'enjeu des opportunités à donner aux propriétaires modestes et alerte sur le processus de « gentrification naturelle » qui s'amorce en zone pavillonnaire.

Cette personne propose de revoir la modification du PLU en retirant toutes les mesures « anti-proprétaires modestes ».

REPONSE POLD : La protection du tissu pavillonnaire est un des objectifs majeurs de la politique urbaine de la Ville.

Rueil-Malmaison se distingue par l'équilibre qui existe entre les espaces paysagers et naturels, les zones d'habitat collectif et les secteurs pavillonnaires. Les différentes modifications du Plan Local d'Urbanisme engagées depuis 2014 n'ont eu de cesse de préserver cette caractéristique territoriale, pour préserver la qualité de vie des habitants

Cette observation va à l'encontre du projet communal. L'analyse effectuée par cet administré ne semble pas en prendre en considération l'ensemble des dispositifs mis en œuvre dans le PLU pour répondre aux besoins des propriétaires « modestes ».

Si la ville s'efforce de préserver son caractère résidentiel, elle ne fait en aucun cas obstacle à l'évolution du tissu pavillonnaire. En effet, les articles 6 et 7, qui définissent les modalités d'implantation des constructions, offrent aux propriétaires de pavillons des possibilités d'extensions et surélévations afin de répondre à leurs besoins et projet de vie. Contrairement à ce qui est affirmé par l'auteur de cette remarque, la présente modification ne vient en aucun cas bloquer ce processus général. La réglementation en vigueur n'a pas fait l'objet de modification sur ce point. Elle a uniquement permis de préciser les dispositions existantes afin d'améliorer la qualité architecturale des bâtiments.

Par ailleurs il est nécessaire de préciser que les cœurs d'îlot nouvellement protégés ont été étudiés afin de ne pas obérer le potentiel d'agrandissement des constructions existantes. Il convient également de rappeler l'importance de ces espaces paysagers dans le tissu urbain et le paysage rueillois. Si l'essentiel des espaces verts communaux se compose de grandes entités paysagères telles que la forêt domaniale de Saint Cucufa, le domaine de Bois Préau ainsi que l'ensemble des parcs du territoire, les jardins du tissu pavillonnaire sont également supports des continuités écologiques locales et de la biodiversité.

Ces espaces privés concourent à la régulation du climat urbain et des ruissellements pluviaux ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air. Le rôle écologique prépondérant joué par les jardins du tissu pavillonnaire justifie qu'une attention particulière leur soit portée.

Si jusqu'à présent le PLU parvenait à garantir la pérennité des cœurs d'îlots non bâtis, les réformes législatives récentes (loi ALUR – mars 2014) ont contribué à les fragiliser. En effet, depuis la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie Minimale de Terrains Constructible (SMTC) un phénomène de division parcellaire et de construction en cœur d'îlots a pu être observé sur la commune. La disparition de ces espaces végétalisés et de facto la densification du tissu pavillonnaire, ne correspond pas à la stratégie urbaine mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale.

Pour lutter contre la diminution de ces éléments écologiques et paysagers au profit d'emprises bâties, il a été décidé de protéger les cœurs d'îlots les plus vulnérables, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette mesure est en adéquation avec les ambitions du PADD puisqu'elle :

- Participe à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.
- Contribue à mettre en valeur le paysage végétal de la ville.
- Participe, avec les espaces verts publics, à la protection et au développement de la trame verte communale et du Biotop.
- Participe aux objectifs climatiques en conservant des aires de rafraîchissement

Concernant la critique émise par cet administré qui pointe « l'immobilisme » et l'absence de projets de logement en secteur pavillonnaire. Il est important de souligner les zones identifiées par la ville comme propices à la réalisation d'opérations immobilières sont réparties de façon homogène sur le territoire communal et que plusieurs de ces secteurs opérationnels se trouvent à proximité de zones pavillonnaires. Ces opérations sont autorisées mais de façon réglementée pour préserver le secteur pavillonnaire conformément au PADD

Ces projets doivent permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel au sein même de la ville. Ces nouveaux programmes offriront des logements de tailles diversifiées, à destination de toutes tranches d'âges et catégories socio-professionnelles.

Observation 7 :

Personne anonyme qui pense que la municipalité devrait assumer sa volonté d'offrir plus de logements à Rueil puisqu'elle approuve des projets immobiliers en fixant des règles adéquates.

Elle partage l'avis de l'observation 5 ci-dessus, dans le sens de permettre une certaine densification en zone pavillonnaire. Pour cela elle fait un parallèle avec le covoiturage et propose le concept de « *cohabitation* » (utilisation d'une maison particulière pour plus d'une famille). Ce serait écologique, moins de surfaces et de ressources consommées, et facteur de mixité sociale.

REPONSE POLD : La remarque de cette personne n'est pas liée à la modification n°7 et ne concerne pas le PLU de manière plus générale. En effet, la typologie et les modes d'habitats ne sont pas régis par les règles du PLU.

Sous-thèmes : densification, espaces verts

Observation 8, portée au registre manuscrit

A.Gervais trouve utile de conserver les cœurs d'îlots en espaces verts.
(Voir aussi dans le thème B)

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud note la volonté de la Ville de préserver des îlots verts privés et de prévoir des espaces verts dans l'écoquartier.

Elle estime important que la Ville anticipe également pour porter ses actions en faveur d'espaces verts publics de façon à assurer que les habitants de chaque petit quartier, de chaque îlot puisse bénéficier de tels espaces. Espaces de détente qui ont aussi au rôle positif pour l'environnement et le climat et sont requis surtout dans les zones d'habitat très dense.

REPONSE POLD (observations 8 et 18) : Rueil-Malmaison dispose de nombreux atouts qui constituent son ADN. Sur les 1 500 hectares du territoire, un tiers est occupé par des espaces naturels et paysagers que la Ville a entrepris de préserver grâce à son Plan Local d'urbanisme. Ce dernier comprend plusieurs prescriptions réglementaires de nature à assurer la protection, la

pérennité, mais également le développement de la nature en Ville. En effet, chaque nouvelle opération doit impérativement créer de nouveaux espaces verts et planter de nouveaux arbres. Chaque projet est également étudié par les services de la Mairie afin de préserver et valoriser les espaces végétalisés existants.

Le PLU permet aussi de protéger 193 arbres, qui en raison de leur histoire, leur forme ou leur espèce sont considérés comme remarquables. Le document d'urbanisme assure également le maintien de 13000 arbres d'alignements.

En dehors des règles du document d'urbanisme, la Ville s'efforce depuis maintenant 15 ans de développer l'offre en espaces verts sur son territoire et de rechercher des continuités grâce à des sentes piétonnes, des mails ou des petits squares. Depuis 2003, 15 hectares de parc public ont été créés sur le territoire. À cela, s'ajoutent également deux futurs parcs publics :

- Le parc traversant de l'écoquartier (1,5 hectares).
- Le parc richelieu sur les anciens terrains occupés par la société Novartis (2 hectares).

Sous-thème, constructibilité en zone N

Observation 29 portée dans le registre manuscrit

(Identique à l'observation 32, portée au registre dématérialisé)

Nicole et Marc Bernard souhaitent pouvoir retrouver la constructibilité de leurs parcelles, ou au moins reconstruire une maison détruite par incendie, pour raisons familiales.

Les parcelles sont actuellement en espace naturel et font partiellement l'objet de protection en espace boisé classé.

REPONSE POLD : Cf. page 27.

THEME B – diverses dispositions réglementaires

Sous-thème relatif à zone UA, demande de réaffectation de local mixte en logement

Observation 3, portée au registre manuscrit

Jenny Gibey Bonthil est propriétaire et habite, avec sa fille et petite-fille de dix ans, un logement à affectation mixte, moitié local commercial moitié logement, situé en rez-de-chaussée au n° 7 rue du Gué, sur une surface d'environ 72m². Depuis dix-huit ans, elle loue un parking à proximité. Elle décrit la disposition des pièces en enfilade et les réseaux indivisibles qui obèrent la possibilité de diviser l'espace pour une éventuelle location et dans la même rue il y a une dizaine d'autres possibilités de locaux commerciaux à vendre ou à louer. Elle rappelle aussi que les commerces ont une durée de vie imprévisible.

Elle désire régulariser sa situation et demande l'affectation totale en logement.

REPONSE POLD : Après analyse de la demande de Mme BONTHIL, le maintien d'une protection du commerce à rez-de-chaussée sur cette partie de la rue du Gué ne semble pas justifié. La zone de chalandise du secteur est relativement réduite et la composition du local ne permet pas l'implantation d'une activité économique pérenne. À cet égard, en accord avec le service commerce de la Ville, le linéaire commercial inscrit au PLU, qui empêche la transformation du local en logement, sera supprimé

Sous-thème relatif à zone UA, hauteur par rapport à largeur de voie privée

Observation 31 (Voir détails dans avis défavorable avec proposition)

REPONSE POLD : Cf. réponse page 12.

Sous-thème relatif à la zone UCa suppression/modification d'emplacement réservé

Observation 4, portée au registre par correspondance

Corinne Brafman s'interroge sur la conséquence de la « mise à jour des emplacements réservés pour élargissement de voirie » qu'elle lit dans l'Atlas avant/après zonage, p. 15. Une réponse orale lui a été fournie que la modification n° 7 au PLU supprime cet emplacement réservé n° 212 affecté précédemment à l'élargissement de la Roche.

Observation 17, portée au registre par correspondance

Philippe Amiot attire l'attention sur le plan de zonage actuel sur lequel figure l'emplacement réservé n°8 dont l'emprise avait été réduite de 20m à 16m suite à la reprise par la Ville du projet d'élargissement de la Route de l'Empereur.

Il fait remarquer que sur ce plan figure le tracé de l'emprise d'une largeur de 16m mais une erreur a vraisemblablement été commise dans le report du tracé du pan coupé correspondant à l'angle de la rue Alexis Bouvier qui n'a pas été remis à l'échelle.

Il fait observer que ce pan est surdimensionné compte tenu de la voie à priorité piétons qualifiée de « voie verte destinée à l'usage des riverains » (cf. Courrier du Maire daté du 02/03/1989, réf. BSK/SL/544). Cela grève son terrain pour tout aménagement et pour une place de parking en surface.

Monsieur Amiot joint trois plans en illustration du problème et fait référence à la page 7 du plan de zonage du village Richelieu-Chataigneraie (zone 3) qui permettent d'observer cette anomalie.

Il demande que la rectification utile soit ajoutée à la nouvelle liste des emplacements réservés modifiés (pièce 5-1) de la modification n°7 du PLU.

Réponse POLD : Après analyse de la demande de M. AMIOT, il a été jugé que l'emprise de l'emplacement réservé et plus particulièrement du pan coupé, pouvait être réduite sans porter atteinte à la réalisation du projet d'aménagement de voirie.

Sous-thème relatif aux clôtures, zones UEabc, article 11, §5

Observation 17, portée au registre par correspondance

Philippe Amiot estime qu'il est légitime et serait nécessaire de prévoir des clôtures de type « antibruit » en lieu et place des types de clôture prescrits dans le règlement d'urbanisme pour les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores de la circulation automobile.

Il fait référence à l'Arrêté préfectoral n° 2000-252 du 20/09/2000 et aux prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments du titre II de la partie 6.1 – annexes écrites.

Il demande que le règlement du PLU prévoit des autorisations par dérogation aux règles générales pour permettre l'isolement acoustique des secteurs concernés.

Réponse POLD : Le PLU définit uniquement les caractéristiques architecturales des clôtures. Il n'appartient pas au règlement de prescrire un type de matériaux ou un procédé constructif de nature à répondre à une problématique particulière.

Chaque pétitionnaire, sous réserve des prescriptions esthétiques du PLU, est en droit en fonction de la localisation de son terrain de mettre en œuvre l'ensemble des moyens qu'il estime nécessaire pour répondre à ses besoins et limiter les nuisances auxquelles il est susceptible d'être exposé.

Sous-thème relatif à la zone UE L4, absence de règle pour l'emprise au sol

Observation 8, portée au registre manuscrit

M. A. Gervais s'étonne que dans la zone UEI4 (sic), article 9, il n'est pas fixé de règle relative à l'emprise au sol, dans cette zone pavillonnaire, rue des Houtraits.

Il demande pourquoi ?

(Il lui a été difficile de déchiffrer l'intitulé de la zone et a noté UEI4 dans son observation).

Réponse POLD : La zone pavillonnaire classée en UEL 4 rue des Houtraits se compose pour l'essentiel de parcelles de petite superficie. À titre de comparaison, la superficie moyenne d'un terrain en zone UEL 4 est de 340m² alors qu'en zone UEd, qui correspond à la zone pavillonnaire générale, elle est de 520m².

Cette caractéristique a conduit la Ville à ne pas fixer de règle d'emprise au sol afin de ne pas empêcher les propriétaires des pavillons de procéder à l'agrandissement de leur bien conformément à l'esprit du PADD. L'absence d'article 9 n'est cependant pas de nature à porter atteinte à l'intégrité paysagère de ce secteur de la Ville.

En effet, plusieurs dispositions du PLU garantissent l'harmonie architecturale et la qualité des constructions. À titre d'exemple le document d'urbanisme règlemente l'implantation des bâtiments, leur hauteur, impose de traiter majoritairement en espaces verts les escapes non bâtis.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Créée en 2015, l'OAP « Pointe Gallieni – Avenue du 18 juin 1940 » s'étend sur un périmètre de près de 14 hectares, composé à la fois de tissu pavillonnaire (zone UEL 4) et d'opérations de collectifs récentes.

Au sein de ce secteur, plusieurs îlots à dominante pavillonnaire, - environ 2 hectares -, présentent un tissu vieillissant. Ces espaces constituent des opportunités de recomposition urbaine à moyen ou long termes qui pourraient évoluer dans les prochaines années. Le quartier profite d'une localisation favorable pour son développement futur : proximité de la future gare Grand Paris Express (GPE) Rueil Suresnes Mont-Valérien, création de l'écoquartier et implantation en limite de la cité-jardin de Suresnes, qui constitue une polarité de quartier attractive.

Grâce à l'OAP, la ville de Rueil-Malmaison souhaite impulser une requalification harmonieuse et équilibrée de l'ensemble du secteur en pleine mutation. Le document graphique de l'OAP permet de fixer les orientations relatives à ce projet en matière de paysage, formes urbaines, programmation de maisons groupées et superposées, de commerces. Des principes de percées visuelles sont définis afin d'assurer l'aération du tissu. Ils permettent notamment de ménager des espaces libres dans la continuité des voies ou cheminements afin de donner de la profondeur aux vues.

Sous-thème relatif à la zone UA, dispositions de l'article 11

Observation 15, portée au registre manuscrit

Blandine Chancerelle, adjointe au maire et déléguée au droit des sols, explique qu'un cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des commerces a été instauré il y a une quinzaine d'années. Elle signale que de nombreuses devantures en bois ont été réalisées mais certaines d'entre elles, faute d'entretien ou parce qu'elles n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art se sont dégradées. Elle joint cinq photos illustrant ces dégradations.

Elle estime qu'il serait souhaitable de prévoir une clause dans l'article 11 de la zone UA pour qu'un socle minéral soit réalisé entre le sol et l'habillage bois des devantures.

Réponse POLD : Cette suggestion, qui vise à améliorer l'esthétisme ainsi que la qualité des devantures commerciales, s'inscrit dans la lignée des objectifs poursuivis par le cahier de recommandations pour l'harmonisation et la valorisation des commerces annexé au PLU. À cet égard, et après analyse de cette proposition par le service du droit des sols et du service

commerce, il a été décidé de modifier l'article 11 de la zone correspondant au centre ville de Rueil (zone UA) afin d'y intégrer la proposition de Mme CHANCERELLE.

Sous-thème relatif aux zones UEabc et UEdL (sic)

Observation 26 portée au registre dématérialisé

Jacob Kutscher, très respectueux du travail accompli par les services de la mairie, demande d'éclaircir des règles de zone UEabc et UEdL, article 8, § 2.1 : *revoir la rédaction de la règle où l'utilisation du passé composé et de la référence à l'article 7.2 rendent la compréhension difficile.*

REPONSE POLD : Après relecture du règlement du PLU, la demande de M. KUTSCHER apparaît légitime. Conformément à la suggestion de cet administré, l'utilisation du passé composé sera abandonnée au profit du présent simple.

Sous-thème relatif à la zone UE, article 3.3 réduction de la hauteur maximale au brisis

Observation 36, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui offre une contre-proposition pour aider à préserver l'harmonie architecturale du style Mansart en zone pavillonnaire. Il détaille deux propositions qui, selon lui, permettraient de préserver le rapport de hauteur entre brisis et façade et de garantir le style Second Empire, populaire en France de 1850 à 1900.

Il conforte son explication par un schéma technique.

Il signale et décrit les effets collatéraux néfastes que pourrait avoir la réduction de la hauteur maximale au brisis en adjonction de la future RT 2020 (réglementation thermique) qui impose un bâtiment à énergie positive.

REPONSE POLD : Cf. page 28.

Sous-thème relatif à zone... (Non identifiée)

Observation 38, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme n'indiquant pas les données permettant de localiser le problème. *Elle se plaint d'une proposition de construction mitoyenne qui empêche une percée visuelle.* Elle fait référence au paragraphe 5.6.3, secteur 3 : rue des Bons Raisins/Bd Edmond Rostand/Av. du Président Pompidou.

REPONSE POLD : Le contenu de cette observation ne nous permet malheureusement pas d'analyser cette demande et d'apporter de réponse à cet administré.

THEME C – Zones de projet USP et OAP de l'écoquartier

Sous-thème: OAP n° 5 - écoquartier, équipement sportif

Observation 1, portée au registre dématérialisé

Cette personne anonyme exprime une forte préoccupation sur le fait que la phrase relative à la conservation de la salle Atrium et le Budokan est supprimée dans l'OAP n° 5 (page 5) ce qu'il comprend comme une volonté de ne pas remplacer ces salles.

Il n'accepte pas cette éventualité et insiste sur la nécessité de préserver un équipement sportif de proximité pour les habitants du quartier du Mont Valérien.

Il demande quelle solution est envisagée pour répondre à ce besoin ?

REPONSE POLD : L'état et la capacité d'accueil des salles du Budokan et de l'Atrium se sont révélés être insuffisantes pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs des villages du Mont Valérien, des Coteaux et du Plateau. Ainsi, le projet initial qui prévoyait la réhabilitation de ces locaux a été revu conduisant à une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Arsenal Godardes II. La Ville étudie actuellement diverses options afin de pouvoir reconstituer et améliorer l'offre culturelle grâce à la réalisation d'un équipement dont le rayonnement ne se limitera pas à l'Arsenal.

Enfin, il convient de rappeler qu'un équipement sportif est prévu sur l'écoquartier. Ce dernier sera réalisé en lieu et place de l'actuel gymnase Alain Mimoun. Ce complexe sportif nouvelle génération, dont la première pierre a été déposée en septembre dernier, comprendra :

- 1 centre aquatique de 6 400 m² avec 2 bassins, 1 lagune, 1 espace bien-être avec terrasse finlandaise et 1 solarium.
- 1 plateau sportif en toiture de 6 500 m² avec 1 piste d'athlétisme, 3 terrains multisports et des zones de saut en longueur/hauteur et de lancer de poids.
- 1 gymnase de 7 600 m² avec 2 terrains d'handball, 1 salle de tennis de table, 1 salle d'expression corporelle, 2 dojos et une 1 salle de préparation physique général

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier – logements sociaux

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud regrette, que dans l'écoquartier, l'objectif de production de logement social passera de 30 à 25% et le fait que la mixité sociale sera orientée vers ceux qui ont un bon budget. Elle relève que la politique est fondée sur le constat que « de nombreux actifs éprouvent des difficultés à se loger en Ile-de-France par manque de bien en adéquation avec leurs revenus ». Elle attire l'attention sur le fait que ceux qui ne sont pas dans la catégorie des actifs ont aussi du mal à se loger. Et ajoute « que dire de ceux qui ne sont même pas éligibles aux logements sociaux ».

Elle lance un appel pour que soit prévue une plus grande diversité de logements et d'hébergements : pour des modes d'habitat novateur, partagé, mélangeant des générations différentes, pour différents publics vulnérables, pour des personnes en situation de handicap vieillissantes pour lesquelles rien n'est prévu.

Elle rappelle que ces propositions avaient été faites lors d'ateliers citoyens en 2014-2015 et qu'elle avait consigné ces suggestions lors d'enquêtes précédentes.

Observation 28, portée au registre manuscrit

Jean Giroud aborde la question de programmation des logements sociaux dans la Ville et dans l'écoquartier Arsenal.

Tout en convenant qu'il convient d'offrir des logements à divers budgets familiaux, il lui semble que le discours sur la mixité sociale se traduit de fait par une priorité donnée à ceux qui ont un meilleur budget.

Il est surpris par la baisse de l'objectif de logements sociaux de 30% à 25% dans l'écoquartier d'autant que la demande en logement social est forte, voire en croissance que ce soit à Rueil comme dans la Métropole et que la Ville est encore en dessous des 25% SRU.

Il estime que maintenir à 30% la construction de logements sociaux dans l'écoquartier est un minimum pour que la mixité sociale devienne réalité.

REPONSE POLD (observations 18 et 28): La ville mène depuis longtemps une politique publique de l'Habitat volontariste en matière de logement social. En effet, Rueil est une des premières Communes du département à avoir instauré dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2007, une obligation de réalisation de logements sociaux dans les programmes immobiliers et à être signataire d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Au 1er janvier 2017, le taux SRU est de 24,60%. Les nombreux secteurs de projets identifiés au PLU (zones USP, secteurs OAP) pour développer du logement et notamment du logement social, permettront à court terme, d'atteindre le taux réglementaire de 25%.

Ainsi, la politique de l'Habitat menée par la ville de Rueil Malmaison est conforme aux exigences de la loi SRU.

Pour ce qui concerne la ZAC de l'Arsenal, le taux de logement social s'évalue globalement sur l'ensemble des constructions et non opération par opération. A titre d'exemple, le taux de logement social de la première phase de l'éco quartier actuellement en cours de construction est de 32%.

Par ailleurs, afin de diversifier l'offre de logements et de favoriser le parcours résidentiel des rueillois, il est apparu important de développer aussi des logements intermédiaires et des logements en accession sociale, typologies qui répondent à des centaines de demandeurs de logement sur la commune. C'est pour cette raison que le PLU a été modifié afin de faciliter la création de ces typologies dans l'éco quartier de l'Arsenal.

Par le biais de cette mesure, la collectivité entend conformément aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :

- Participer efficacement à la résorption de la pénurie de logements qui frappe l'Ile de France.
- Proposer des logements abordables à l'ensemble des catégories socio professionnelles du territoire.
- Insuffler une réelle mixité sociale sur l'écoquartier en produisant différents types de logements (libre, accession sociale, locatif intermédiaire, PLAI, PLUS, PLS).
- Développer le locatif intermédiaire.

Il convient également de rappeler que la Ville, dans le cadre du PLH intercommunal (Nanterre-Suresnes-Rueil Malmaison), s'est engagée à répondre aux problématiques rencontrées par les catégories de la population les plus sensibles. Des objectifs et actions ont été définis dans le PLH afin que soient offerts aux personnes les plus vulnérables les logements ou modes d'hébergement adaptés à leurs besoins.

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier – énergie renouvelable

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud note que le PLU exprime la volonté de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans toutes les zones et mentionne que ce secteur est identifié comme ayant un bon potentiel pour cela dans une étude de la Métropole du Grand Paris.

Elle souhaite recevoir l'assurance que toutes les toitures terrasses prévues dans l'écoquartier comporteront des installations photovoltaïques pour production d'électricité et de capteurs thermiques de production d'eau chaude sanitaire.

REPONSE POLD : Le plan local d'urbanisme constitue un levier pour développer en milieu urbain les énergies renouvelables. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de poursuivre les améliorations effectuées en ce sens ces dernières années, et d'intégrer de

nouvelles dispositions destinées à faciliter l'installation de production d'énergie à partir de sources écologiques.

À ce titre la Ville entend donner une fonctionnalité à l'ensemble des toitures terrasses non-accessibles. Désormais ces dernières seront autorisées uniquement si :

- elles sont supports de dispositifs d'énergies renouvelables,
- et / ou végétalisées.

Néanmoins la garantie que chaque terrasse comportera des installations photovoltaïques pour production d'électricité et de capteurs thermiques de production d'eau chaude sanitaire ne peut être fournie à Mme ALAVOINE-BERTHAUD dans la mesure où la Ville ne peut pas imposer de dispositif aux propriétaires.

Sous-thème: OAP n° 5 écoquartier - plans graphiques

Observation 34, portée au registre dématérialisé

La SPL Rueil Aménagement envoie une demande de modification sur le plan graphique de l'OAP. Il s'agit d'ajouter une légende et de prolonger des hachures bleues.

REPONSE POLD : Les remarques émises par la SPL Rueil aménagement visent :

- D'une part à compléter la légende afin de faciliter la compréhension de l'OAP
- D'autre part à rectifier une incohérence entre le volet écrit et graphique de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet le volet écrit de l'OAP indique que les immeubles de bureaux auront vocation à s'implanter le « *long de la rue Gallieni et à proximité de la future gare de métro grand paris* » (page 4). Cette orientation n'est pas correctement retranscrite dans le schéma de l'OAP. Les hachures bleues, qui indiquent la localisation préférentielle des bureaux, ne couvrent pas tout le long de la rue Gallieni et s'arrêtent avant la gare de métro.

Ces deux demandes seront prises en considération dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Sous-thème écoquartier, zone UD relatif à hauteur et aux ratios de stationnement

Observation 25, portée au registre dématérialisée

Personne anonyme exprimant deux remarques sur le règlement du PLU en zone UDa :

Elle aimerait savoir si l'article 11-2-1 implique l'ajout d'un étage et si c'est le cas suggère d'imposer l'intégration des édifices techniques dans le volume de la construction

Elle signale que dans l'article 12 les ratios pour stationnement semblent avoir été inversés entre logements privés et logements sociaux.

REPONSE POLD : La disposition de l'article 11-2-1 de la zone UDa vise à imposer l'intégration des édifices techniques dans le volume de la construction afin de limiter l'impact visuel de ces éléments constructifs disgracieux. La modification de cette disposition n'avait pas pour objectif d'entraîner la création d'un niveau supplémentaire. Aussi, il a été décidé de suivre la suggestion de cet administré et de supprimer la référence à « étage » au profit de l'expression « volume de la construction ».

Concernant la seconde remarque, les ratios pour stationnement entre logements privés et logements sociaux ont effectivement été inversés. Cette erreur sera rectifiée.

Sous-thème zone de projet USP6

Observation 11, portée au registre dématérialisée

Personne anonyme qui émet de vives critiques sur la nature du projet immobilier dans le secteur Lionel Terray avec la concentration de dix nouveaux immeubles de six étages qui défigurerait l' environnement d'habitat pavillonnaire.

Elle craint que cette juxtaposition n'entraîne à terme un problème de sécurité dans le bien-vivre ensemble et le départ des familles aisées du quartier.

Elle demande s'il n'aurait pas été plus pertinent de concevoir un projet plus équilibré avec habitat individuel, quelques commerces et quelques immeubles de 3 ou 4 étages ?

Elle demande une modification au projet actuel en diminuant la hauteur initiale pour la porter à R+4 maximum, en créant un parc, en ajoutant des commerces qui dynamiseraient le quartier.

REPOSE POLD : Cf. page 10.

Sous-thème relatif à l'impact de l'USP 13

Observation 16 portée par correspondance

Christine et Nicolas Alcaraz sont les futurs acquéreurs d'une parcelle mitoyenne au projet USP 13 Place Jean Jaurès auquel ils sont favorables. Afin adoucir l'impact de la construction (pignon) de la parcelle voisine, *ils demandent une autorisation pour construire une annexe de 25m² au fond de leur jardin.*

Réponse POLD : La construction d'une annexe n'a pas à être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. À cet égard, M. et Mme ALCARAZ ont été invités à se rapprocher du service du droit des sols afin de vérifier la faisabilité de leur projet au regard des dispositions du PLU.

Observation 27, portée au registre dématérialisée

Aimie Calvet de l'agence d'architecture ANMA, maître d'œuvre de l'opération Nef-in-Vivo qui prendra place sur les parcelles 428, 429, 86, 87,89 de l'USP13.

L'opération intégrera un cinéma de centre-ville, des commerces en rez-de-chaussée, une serre en toiture et des logements neufs intégrés dans le bâtiment réhabilité et rehaussé.

Il souhaite adapter le projet d'emprise constructible du PLU afin d'envisager une possible évolution de l'esquisse.

Il joint un plan masse modifié indiquant la nature des modifications détaillées en 6 points :

- rapprochement d'un EBC en laissant distance de 0,50cm.
- au sud de la parcelle 428, aligner l'emprise sur la limite parcellaire
- au cœur de parcelle 87, rapprocher l'emprise du pignon du bâtiment voisin, en conservant une distance de 8m
- Faire passer le niveau altimétrique de deux toitures dites R+3 de 14,4m à 16m soit 44,56 NGF
- Nouvelles cotes en noir sur le plan indiquant adaptation au site
- conservation de la partie patrimoniale du bâtiment existant puis le restructurer et le rehausser dans une architecture contemporaine.

Réponse POLD : Les ajustements demandés par le cabinet d'architecture membre du groupe lauréat de l'appel à projet « inventons la métropole » font suite à un relevé de géomètre datant de septembre 2018.

Les nouvelles côtes fournies par l'expert ont conduit à revoir, à la marge, les règles définies dans le plan de masse de l'USP 13. Dans la mesure où les demandes ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, telle que présentée au dossier de modification n°7 du PLU, et

qu'elles ont été rendues nécessaires pour des raisons techniques, il a été décidé de les prendre en compte.

Thème D – projets immobiliers privés

Sous-thème en zone UG, Rueil 2000 relatif aux dispositions de l'article 10 et 11

Observation 13, portée au registre dématérialisé

L'architecte Hubert Godet, lauréat du concours pour la rénovation et la reconstruction de trois immeubles de bureaux situés dans l'ex-ZAC de Rueil 2000, situés entre la Place de l'Europe, la rue Blériot, le Cours Ferdinand de Lesseps et la A86, écrit pour demander un ajustement de la hauteur maximale autorisée. Il décrit les principes directeurs qui caractérisent cette requalification urbaine pour passer d'un quartier dense et fermé sur lui-même où l'image des bureaux est froide et monolithique à un îlot urbain humanisé pour habitants et usagers.

Il souligne que la nouvelle proposition urbaine et le parti architectural et environnemental recherchés pour les immeubles B2, B3, B4 auront des impacts positifs pour les logements et les usagers du quartier: apporter de la lumière et du soleil alors qu'ils en étaient dépourvus, créer des espaces publics plus ouverts et améliorer la protection acoustique de l'ensemble du projet.

Le sujet essentiel de son courrier concerne la démolition d'une partie de l'immeuble B2 avec une perte de surface qu'il souhaite compenser par une augmentation de la hauteur de 1.60m. *Pour se faire, il demande une modification de la règle actuelle de la zone UG, article 10, §1.1, qui limite le plafond de hauteur à 60.50 NGF. Il souhaiterait qu'elle soit portée à 62,10 NGF soit un niveau de plus, uniquement et spécifiquement sur les trois immeubles mentionnés.*

Dans son observation 23, portée au registre dématérialisé

L'architecte H. Godet précise la demande pour une hauteur supplémentaire de 1,60m, portant la côte NGF de 60,50 à 62,10.

Il attire l'attention et fait une proposition pour la rédaction de l'art. 11, §2.2 qui devrait *permettre la création de balcons pouvant aller jusqu'à une profondeur de 1,80m.*

Réponse POLD (observations 13 et 23): La Ville a étudié avec attention la proposition de M. GODET. L'analyse urbaine et architecturale sur laquelle se fonde cette suggestion est apparue pertinente et permettra de répondre à certaines problématiques que la Ville a été amenée à rencontrer sur ce secteur par le passé.

L'augmentation limitée du plafond de hauteur ayant pour finalité de permettre la mise en œuvre de procédés constructifs novateurs et l'amélioration des constructions, il est décidé de faire droit à cette demande, qui présente un objectif d'intérêt général.

Observation 20, portée au registre dématérialisé

François Lallier, directeur de Emerige Residentiel, fait part de leur souhait de réaliser un projet de logements en zone UG, 6-8 rue Paul Héroult à Rueil-Malmaison.

Il demande une modification de zonage sur les parcelles cadastrées AB 293, 302, 303 qui sont actuellement classées en « zone 1 » de la zone UG.

Il fait référence à des projets situés rue Sainte Claire Deville qui se rapproche d'un R+8 + attique que d'un R+7+ attique.

Le règlement actuel indique une hauteur maximale pour les logements est de R+7 + attiques ou combles. *Il demande la possibilité de réaliser un étage supplémentaire de manière à compenser la perte d'emprise et de constructibilité due à la présence d'emplacements réservés et à conserver une cohérence architecturale avec les projets environnants.*

Il décrit les avantages urbains et architecturaux que ce niveau supplémentaire permettrait de réaliser.

Il joint un plan de situation et un « dossier de faisabilité » composé de quatre plans.

Observation 30, portée au registre dématérialisé

Nicolas Antonini, Directeur de développement de Bouygues Immobilier, soumet la réflexion urbaine qui accompagne un projet d'opération immobilière de logements en zone UG sur les parcelles cadastrales AB305 et AB306 situées à l'angle des rues Paul Héroult et Sainte Claire Deville.

Il souhaite une adaptation des règles de gabarit de la zone 1 en zone UG. Notamment passer d'une hauteur de R+7+attiques à R+8+attique.

La volonté architecturale est d'accentuer les effets de volume en jouant sur les hauteurs mais également sur les retraits et les épannelages, d'ajouter des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et par l'attique complémentaire d'améliorer l'esthétique et maximiser la lumière en cœur d'îlot.

La demande découle d'une réflexion commune avec différents acteurs pour répondre aux besoins du quartier et aux attentes de la Ville. Il propose de présenter leur vision lors d'un rendez-vous.

Réponse POLD (observations 20 et 30) : Les projets proposés par EMERIGE et BOUYGUES seront acceptés sous réserve que l'architecture des constructions ainsi que leur composition d'ensemble garantissent leur insertion dans le contexte urbain.

En zone UAb

Observation 33, portée au registre par correspondance

Maurice Guillou, Président de l'AIPHS, Association des Institutions Privées des Hauts de Seine, représenté par Monsieur B. Sornin, *annonce un projet de réhabilitation complète du collège Saint-Charles Notre-Dame, 15 rue René Cassin, dont l'association est propriétaire.*

Le projet est au stade d'étude de plusieurs solutions qui inclurait éventuellement la construction de logements sur le terrain en sus de la réhabilitation et/ou reconstruction du collège et de ses annexes. Dans ce contexte et avec l'intention de s'insérer harmonieusement dans l'environnement bâti, *il propose des modifications dans les articles 7, 10, 11.*

De plus il sollicite de lever les contraintes suivantes en

- retirant le bâtiment Marie-Curie et le bâtiment administratif de la liste des bâtiments remarquables à protéger
- apportant plus de souplesse sur la position et les dimensions de la zone réservée (espace vert en cœur d'îlot) pour une meilleure adaptation aux besoins du projet

Le courrier est assorti de données chiffrées, de photos du site identifiant les bâtiments et une proposition de modifications des clauses article par article.

Réponse POLD : Les demandes de M. GUILLOU ne peuvent à ce jour être intégrées au Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, préalablement à une évolution du PLU, la Ville souhaiterait rencontrer les représentants de l'AIPHS afin d'échanger avec eux sur leurs besoins. En fonction des demandes et compte tenu des objectifs communaux un ajustement du document d'urbanisme pourra alors être envisagé.

Il est cependant nécessaire de rappeler que l'intérêt patrimonial du centre-ville impose une vigilance particulière. À cet égard, les éventuels ajustements qui seront apportés au PLU seront étudiés et autorisés uniquement s'ils ne sont pas de nature à dégrader l'esprit architectural du cœur historique de Rueil.

Sous-thème secteurs de projets privés en zone UB

Observation 39, portée au registre manuscrit

Le cabinet d'architectes De Bokay soumet trois lettres, chacune faisant l'objet d'une demande.

- Îlot à l'angle de l'avenue Victor Hugo et l'avenue de Colmar que l'architecte souhaite traiter en entrée de ville. Pour cela il demande la création d'un secteur de projet ou une OAP qui définirait une surélévation des hauteurs d'angle, des espaces verts nouveaux et le maintien d'une hauteur à 18m sur l'avenue Victor Hugo.

Cela impliquerait une modification de la règle de hauteur de UB10, § 2.2 : ajouter un ou deux étages au-dessus du plafond de UBa.

Réponse POLD : La proposition de M. DE BOKAY n'est pas en adéquation avec la stratégie d'aménagement mise en place par la collectivité. Pour rappel, la ville a identifié les secteurs sur lesquels elle souhaite voir se développer de nouvelles constructions. En dehors de ces zones, la Ville s'efforce de préserver le territoire de toute densification excessive. L'îlot sur lequel M. DE BOKAY suggère d'augmenter les droits à construire ne fait pas partie des périmètres opérationnels identifiés par la collectivité. Au contraire, ce secteur a été reclassé en zone pavillonnaire dans le cadre de la modification en cours. À cet égard, sa remarque ne peut être prise en compte. De plus la Ville n'a pas été associée à une réflexion sur le devenir qu'il envisage sur ce secteur.

- en zone UEd : il demande la suppression de la création de l'espace vert à protéger (secteur 6, p.35 dans la pièce 4.2) mais *offre une proposition alternative* qui serait compatible avec un projet pour lequel un permis de construire a été délivré. Il joint un plan illustrant la localisation.

Réponse POLD : La protection instaurée sur cette parcelle vise à préserver le caractère pavillonnaire et aéré de ce secteur. Dans la mesure où aucun projet n'a été présenté à la collectivité, il ne peut être fait droit à la demande de M. DE BOKAY laquelle va à l'encontre de l'objectif poursuivi par la modification n°7.

- Il fait une proposition concernant l'article 7 - implantation en limite séparative ou dans une bande des 29m qui permettrait de construire un nouveau bâtiment en continuité du pignon voisin afin d'éviter les pignons disgracieux.

Il mentionne que ce problème est rencontré notamment dans les zones UBa, UEc, UEd.

Réponse POLD : Dans le laps de temps imparti, il est impossible à la collectivité d'analyser précisément l'impact urbain et architectural qu'aurait cette proposition. Afin de ne pas risquer de porter atteinte à l'intégrité paysagère rueilloise, il n'est pas possible

de prendre en compte cette remarque. Toutefois, cette suggestion sera étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.

THEME E – autres sujets

Sous-thème relatif à un espace boisé classé - EBC

En zone UEb

Observation 2, portée au registre manuscrit

M. et Madame Philippe estiment que la disposition prescrivant une protection pour EBC sur leur parcelle 000BV117 n'est pas justifiée du fait qu'il n'y aurait aucun arbre dans cet espace. Ils mentionnent la présence d'arbres (non remarquables) en bordure de parcelle qu'ils s'engagent à conserver.

Ils demandent que cette disposition soit revue.

En zone UAa

Observation 24, portée au registre dématérialisé

Le cabinet d'avocat AdDen Méditerranée intervient pour le compte de Jean-Marc Xavier. L'avocat signale que la combinaison de deux contraintes, l'une un espace boisé classé, l'autre le classement du pavillon en patrimoine remarquable, rend la parcelle pratiquement inconstructible.

Il propose la suppression de l'EBC et développe des arguments en quatre points dans son courrier illustré de plan et de photo aérienne :

1. le classement partiel du terrain en EBC semble en décalage avec les caractéristiques urbanistiques de son environnement immédiat.
2. la protection instituée n'apparaît pas justifiée au regard de la nature même du boisement existant sur le terrain. La délimitation qui couvre un quart du terrain est énigmatique. d'autres terrains alentour présentant des caractéristiques semblables du point de vue paysager ne font l'objet d'aucun classement.
3. La demande de suppression de l'EBC apparaît justifiée au regard de l'importance des surfaces occupées par les espaces verts sur la commune
4. L'avocat constate l'absence de justification par l'autorité administrative compétente du classement et que le PLU ne fait pas état des raisons de la délimitation ni des caractéristiques de la végétation justifiant cette protection.

En zone N

Voir observation n° 29 dans le thème A.

Réponse POLD (observations 2, 24 et 29): La présente modification a pour objectif de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage Rueillois. Par conséquent la suppression de mesures et outils règlementaires assurant la pérennité des cœurs d'îlots et d'espaces boisés ne peut être envisagée.

Par ailleurs, il convient de préciser que selon la législation en vigueur la suppression ou la diminution de protection paysagère et/ou écologiques ne peut être effectuée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU mais seulement dans le cadre d'une révision.

À cet égard, les demandes de M. et Mme Bernard, de M.XAVIER et M. et Mme PHILIPPE ne peuvent être satisfaites

Sous-thème relatif à la nouvelle réglementation technique RT 2020

Observation 36, portée au registre dématérialisé

(Lire l'observation dans le thème B.)

Observation 37, portée au registre dématérialisé

(À rapprocher également de l'observation 36)

Personne anonyme qui attire vivement l'attention de la Ville sur le besoin de donner davantage d'attention au confort des habitants des zones pavillonnaires et à la qualité de futures constructions. Il estime que dans les cas d'immeubles à grande hauteur, les promoteurs eux font déjà pression pour augmenter les hauteurs à R+8 poussés aussi par la rentabilité économique.

Il fait référence au changement induit par la future RT 2020 qu'il recommande à la Ville de porter de manière volontariste en remaniant les hauteurs des nouvelles constructions dans le sens d'une augmentation par un ratio correspondant à la hauteur de sur-isolation et ainsi augmenter le volume de confort des habitants.

Il admet qu'aucune règle ne définit actuellement une hauteur sous-plafond standard acceptable, mais il est certain que les nouvelles réglementations thermiques et environnementales vont diminuer la hauteur sous-plafond.

La RT 2020 s'orientant vers une conception bioclimatique, il estime que le rapport entre baie principale et baie secondaire doit être revue à la hausse.

Il indique que les tuiles noires photovoltaïques doivent être distinguées à part dans les matériaux autorisés pour éviter une entrave aux énergies renouvelables.

Observation 39, portée au registre manuscrit

(Lire l'observation dans le thème D)

Réponse POLD (observations 36, 37 et 39): L'entrée en vigueur de la RT 2020 impactera nécessairement la conception des bâtiments. En fonction des difficultés que seront susceptibles de rencontrer les pétitionnaires, un ajustement du plan local d'urbanisme pourra être envisagé.

Toutefois, il convient de préciser que la réglementation en vigueur ne fait pas obstacle à la réalisation de bâtiments à énergie positive. En effet, plusieurs constructions à haute performance énergétique ont déjà été réalisées sur la commune notamment dans le pavillonnaire.

Les ajustements réglementaires apportés dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à obérer la réalisation de ce type de projet.

Concernant la réduction du plafond de hauteur : cette modification concerne exclusivement les toitures à la mansart. Pour rappel la hauteur au brisis a été réduite de 9 mètres à 8 mètres pour les constructions neuves. Cette modification a pour objectif d'éviter un dévoiement de la règle. En effet, le constat a été fait que la hauteur actuellement autorisée au brisis était utilisée par certains administrés pour maximiser la surface de plancher de leur bâtiment au détriment de l'architecture. En effet, cette règle a conduit à la réalisation de volumes mansardés qui ne sont pas en adéquation avec la partie inférieure des bâtiments et qui ne respectent pas les fondamentaux du style « à la mansart ».

Cette modification n'a aucun impact sur les toitures terrasses qui restent l'un des types d'architecture privilégié pour réaliser des bâtiments à haute performance énergétique.

Concernant les baies secondaires. Ces dernières s'entendent comme les ouvertures qui ne sont pas indispensables pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail. À la différence des baies dites « principales », elles n'ont pas de rôle prépondérant dans l'amélioration des performances bioclimatiques d'un bâtiment. Le rapport entre baie principale et baie secondaire n'a donc pas à être revu comme le suggère l'auteur de l'observation 39.

Il est important de souligner que les dispositions relatives aux baies visent aussi à limiter les troubles de voisinage. Le PLU permet d'encadrer les vues qui donnent sur les fonds voisins et il n'est pas envisageable que pour le confort d'une personne soient autorisées des vues qui s'avèreraient nuisibles pour autrui.

Sans cette modification, il serait difficile pour les services d'interdire la création de baies secondaires dont la surface trop importante serait susceptible d'impacter le voisinage.

Enfin, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne fait en aucun cas obstacle à l'implantation de dispositifs producteurs d'énergie renouvelable, voire même l'encourage. La seule obligation pour le pétitionnaire étant de veiller à l'insertion urbaine et/ou architecturale desdits dispositifs. Les tuiles noires photovoltaïques ne sont donc pas prohibées par le PLU.

HORS-SUJET DE L'ENQUETE

Transports en commun et piste cyclables

Observation 10, portée au registre dématérialisé

Bruno Saillard aborde des enjeux qu'il ne voit pas traités dans le PLU :

- d'une part l'écoquartier Arsenal verrait les habitants arriver dix ans plus tôt que la réalisation de la gare du métro Grand Paris Express dont la programmation est fortement retardée d'où, estime-t-il, le besoin d'un plan de transports de substitution (TC et liaisons cyclables). Ce plan devrait relier l'écoquartier à la Défense, Paris et aux gares de Saint Cloud et du RER Rueil.
- d'autre part il pense que le PLU devrait avoir un « schéma directeur vélo » liant les principaux points de Rueil à la Défense, Paris, Chatou, Bougival.

Observation 18, portée au registre dématérialisé

Cécile Alavoine-Berthaud exprime une préoccupation similaire à l'observation 10.

L'augmentation de population sur l'écoquartier avant la réalisation de la gare du Grand Paris, générera une forte circulation.

Elle estime qu'un schéma directeur de circulation est indispensable, notamment pour la circulation vélo, et regrette son absence.

(Lire aussi dans le thème C)

Observation 19, portée au registre dématérialisé

Personne anonyme qui exprime une préoccupation similaire aux observations 10 et 18.

Elle invoque l'objectif du PADD « mieux se déplacer » et salue l'existence du Plan Vélo établi par la commune.

Cependant elle regrette l'absence de stratégie au niveau du PLU pour les déplacements en vélo, électrique notamment, et les raccordements avec les communes voisines.

Réponse POLD (observations 36, 37 et 39) : La Communauté d'Agglomération du Mont Valérien (CAMV) avait élaboré un schéma directeur de cohérence et de prolongation des itinéraires vélos. Les équipes du territoire Paris Ouest La Défense (POLD), en collaboration avec les services communaux, travaillent actuellement sur la base des pistes cyclables existantes pour actualiser et développer ce schéma à l'échelle intercommunale.

Les aménagements cyclables se poursuivent et s'améliorent et visent à parfaire la continuité des itinéraires sur la Ville. À titre d'exemple le développement du contre sens vélo est une solution qui a permis de renforcer le maillage cyclable sur Rueil.

Il convient de rappeler que le gabarit de plusieurs voies ne permet pas la création de pistes cyclables. Concrètement la création de pistes cyclables sur des voies étroites limitées à 30kmh est plus complexe car elle implique la suppression de places de stationnement ce qui, dans le contexte rueillois, s'avère problématique.

Concomitamment aux efforts de la Commune et du POLD, la Métropole du Grand Paris a lancé un appel à projet auprès des territoires afin d'inciter les collectivités à créer de nouveaux circuits cyclables entre villes contiguës. Les services du POLD ont travaillé sur le sujet et des itinéraires ont été proposés. Des financements sont espérés pour en permettre la réalisation.

Concernant le retard de la ligne 15. La mairie, consciente de cette problématique, a d'ores et déjà intégré ce sujet dans les opérations futures. À titre d'exemple dans le projet de l'Arsenal, une voirie a été créée pour permettre la création d'une nouvelle ligne de bus. Des négociations sont en cours avec Ile de France Mobilité pour pallier à ce retard.

Il est important de rappeler que depuis plusieurs années la Ville s'efforce d'améliorer le réseau de transport en commun sur son territoire. Malgré de nombreuses démarches, la municipalité a dû faire face à plusieurs refus de la part d'Ile de France Mobilité (IDFM).

Zone de projet USP26A

Observation 14, par correspondance

Muriel et Vincent Caillot sont propriétaires et occupants d'un bien situé 31 boulevard Richelieu sur la parcelle AP n°1091. Leur parcelle étant adjacente au périmètre du plan masse du secteur USP26A, ils font part de leurs interrogations quant à l'absence d'informations et l'impact négatif sur leur propriété :

- l'objet de la modification n° 7 présenté dans l'avis d'enquête ne mentionne pas les modifications relatives à l'USP 26, Place Besche/Boulevard Richelieu
- les plans masse de la zone USP26 et spécifiquement du secteur USP 26A ne figurent pas dans la « pièce 4.3 – Plan des zones USP » alors que le secteur a été actualisé et approuvé dans la modification n°6 du PLU le 29 juin 2017. Ils demandent pourquoi cette actualisation ne figure pas dans la modification n°7 ?

En résumé, ils considèrent que les incohérences dans l'exposé des objectifs et l'absence de plan masse actualisé notamment du secteur 26A qu'ils s'attendaient à voir dans la modification n° 7 sont des lacunes et imperfections et une source d'illégalité du dossier.

Par conséquent ils demandent que le projet évolue avant d'être approuvé.

Réponse POLD : La modification n°7 ne porte pas sur le secteur de projet Place Besche/Boulevard Richelieu (USP 26). Contrairement à l'observation de Monsieur et Madame CAILLOT, le secteur n'a fait l'objet d'aucune actualisation depuis 2016. Dans la mesure où la présente procédure ne concerne pas ce secteur de projet :

- l'avis d'enquête ne fait aucune référence à cette opération.
- le plan masse du secteur n'est pas intégré au dossier de modification.

Pièces jointes

Pièce Jointe n°	Désignation
1	Arrêté prescrivant l'enquête publique
2	Désignation du commissaire enquêteur
3	Avis d'enquête
4	Avis et liste des Personnes publiques associées et consultées
5	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
6	Affichage : constat d'huissier, certificats Plan des panneaux administratifs, photos
7	Publication dans la presse
8	Annonces sur - sites web de Rueil-Malmaison et de l'EPT POLD - registre dématérialisé - magazine Rueil Info
9	Réunion d'informations et d'échanges : Invitation, Compte rendu, présentation visuelle
10	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

ANNEXE