



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée d'obligation de réaliser une évaluation environnementale  
de la modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison (92)  
après examen au cas par cas**

**N°MRAe DKIF-2022-113  
du 13/07/2022**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 13/07/2022, en présence de chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

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 L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison du 21/10/2011 et les procédures ultérieures qui l'ont conduit à évoluer (huit modifications de droit commun, sept modifications simplifiées et deux mise en compatibilité) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison, reçue complète le 16 juin 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France en date du 22 juin 2022 ;

Sur le rapport de son président, Philippe Schmit, coordonnateur ;

Considérant que la modification simplifiée, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour objet de modifier la représentation graphique de la zone UG, d'en modifier le règlement, de permettre son renouvellement urbain et sa transformation, de permettre la transformation d'un site de 11 000 m<sup>2</sup> situé avenue de Colmar et avenue Victor Hugo, de favoriser le recours à l'auto-partage et aux véhicules propres ;

Considérant le constat établi par le demandeur selon lequel « *La crise sanitaire a considérablement accéléré le développement du télétravail, engendrant du même coup une forte baisse des besoins en bureaux. Ainsi, le départ de certaines entreprises du quartier conduit à la transformation de locaux d'activité en logement* ».

Considérant que la modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme modifie les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme dans la zone UG en créant deux sous-secteurs UGa et Ugb, que la zone

Uga a vocation à accueillir des activités mixtes (bureaux, logements, commerces), qu'une partie de cette zone est traversée par des infrastructures de transport générant des pollutions sonores supérieures à 70 dB(A) selon les cartes de Bruitparif, que par ailleurs, la pollution atmosphérique dans ce secteur est élevée selon les cartes disponibles sur le site d'Airparif dépassant fréquemment les valeurs limites de la réglementation et davantage encore les recommandations de l'organisation mondiale de la santé ;

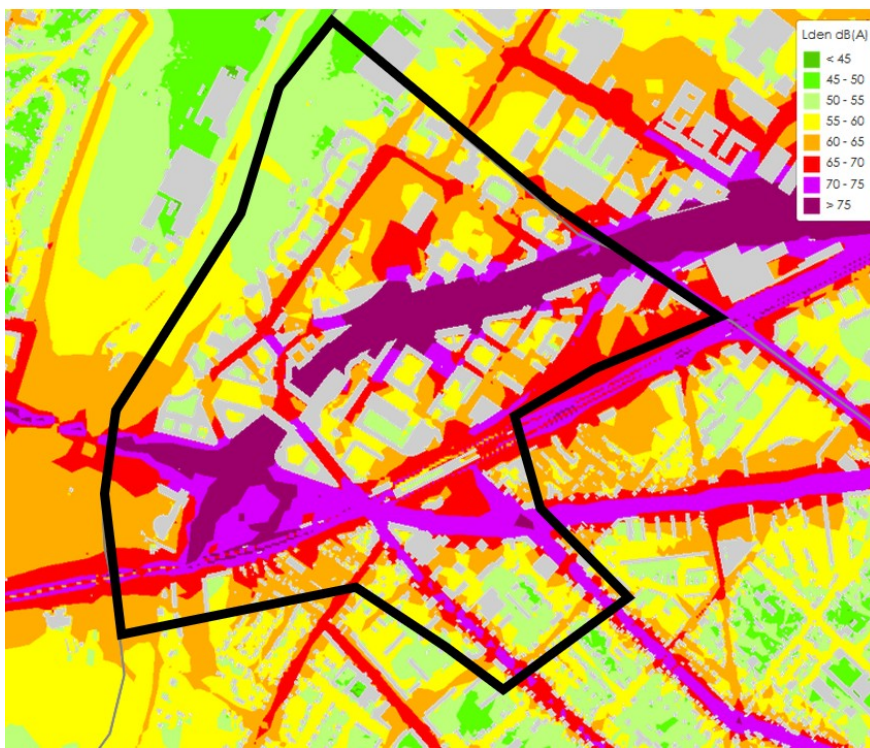


Figure 1: périmètre du secteur concerné par la modification n°8 du PLU (en noir) sur un fond de carte de Bruitparif montrant les niveaux d'intensité sonore (source MRAe IdF)

Considérant que la transformation envisagée pour la zone UG, notamment par l'accueil de logements, est susceptible de conduire à un renforcement de l'exposition de populations à des risques pour la santé humaine et qu'il convient d'examiner comment le document d'urbanisme évite ou réduit ces risques pour les futurs habitants ;

Considérant que la modification simplifiée permet une augmentation des hauteurs limite en zone UG (+2 mètres) dans certains secteurs de la zone sans que le dossier présenté par le demandeur apporte des précisions sur les conséquences en matière paysagère ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit le classement en zone UG d'un ensemble de parcelles situées avenue de Colmar et avenue Victor Hugo actuellement classées en zone UB, que cette modification permet l'augmentation significative des hauteurs (passage de la hauteur limite de 18 à 30 mètres) et que le dossier de demande n'en analyse pas les conséquences sur le paysage ;

Considérant par ailleurs que la modification vise à permettre la réduction des espaces de stationnement dans les 700 m autour de la gare du RER dès lors que l'immeuble bénéficiera d'un service de recharge de véhicules ou d'autopartage.

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

#### Décide :

#### Article 1er :

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison , telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise à évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU sur la santé humaine et sur le paysage.

#### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la modification simplifiée PLU de Rueil-Malmaison peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU de Rueil-Malmaison est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

#### Article 3 :

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.

**Fait et délibéré en séance le 13/07/2022 où étaient présents :**

**Éric ALONZO, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président



Philippe SCHMIT

## Voies et délais de recours

### Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

#### Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : [ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)

#### Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4 Boulevard de l'Hautil

BP 30 322

95 027 Cergy-Pontoise CEDEX