

## Déclaration de projet secteur des Bulvis

---

Mise en compatibilité du PLU de la  
ville de Rueil-Malmaison

**Notice explicative- Octobre 2024**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard



# SOMMAIRE

1. Introduction.....	4	2.1.5 Économie.....	16
1.1 Le cadre législatif et règlementaire.....	5	2.1.6 Mobilités.....	17
1.1.1 Le Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison.....	5	2.2. Le contexte local du projet.....	19
1.1.2 La nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.....	6	2.2.1 Le quartier.....	19
1.2 Le déroulé de la procédure.....	6	2.2.2 Le site des Bulvis.....	22
1.2.1 Le porteur de projet.....	7	3. Le projet du secteur des Bulvis et son contexte règlementaire.....	26
1.2.2 La concertation préalable.....	7	3.1. Le projet du secteur des bulvis.....	27
1.2.3 Saisine de l'autorité environnementale.....	7	3.1.1 Programmation.....	27
1.2.4 Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées.....	7	3.1.2 Implantation et volumétrie des constructions.....	27
1.2.5 Réalisation de l'enquête publique.....	7	3.1.3 Qualité environnementale du projet.....	28
1.2.6 Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	8	3.4. Le contexte règlementaire du projet.....	29
2. Le contexte de la déclaration de projet.....	10	3.4.1 La compatibilité du projet avec le SDRIF-E.....	29
2.1. Le contexte territorial du projet.....	11	3.4.2 La compatibilité du projet avec le PDUIF.....	29
2.1.1 L'EPT Paris Ouest La Défense.....	11	3.4.1 La compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris.....	30
2.1.2 La ville de Rueil-Malmaison.....	11	3.4.3 La compatibilité du projet avec le PLUi en cours d'élaboration.....	32
2.1.3 Démographie.....	12	3.4.2 La compatibilité du projet avec le PLU de la ville de Rueil-Malmaison.....	34
2.1.4 Logement.....	14	4. La mise en compatibilité du PLU avec le projet.....	41
		4.1. Les modifications du plan de zonage du PLU.....	42

4.1.1 La suppression d'un secteur d'attente .....	42
4.1.2 La création d'un secteur UCd.....	42
4.1.3 La suppression de la bande de transition des hauteurs .....	42
4.1.4 La modification d'un emplacement réservé.....	42
4.1.5 La mise en place de prescriptions d'implantations pour les futures constructions .....	43
4.2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	46
4.2.1 La rédaction de l'OAP.....	47
4.2.2 Le Schéma d'orientation de l'OAP .....	54
4.4. La modification du règlement écrit de la zone UC.....	55
4.4.1 Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	56
4.4.2 Article UC6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	59
4.4.3 Article UC7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	62
4.4.3 Article UC8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	68
4.4.4 Article UC9- Emprise au sol des constructions .....	70
4.4.5 Article UC10- Hauteur maximale des constructions.....	72
4.4.6 Article UC11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	75
4.4.6 Article UC12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	84

4.4.6 Article UC13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....	92
4.4.6 Article UC15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales .....	98

# 1. INTRODUCTION

---

Cette partie a pour objectif d'exposer le cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison.

## 1.1 LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La déclaration de projet est régie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération. La déclaration de projet permet d'entraîner la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération, lorsque celle-ci est nécessaire.

### 1.1.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUEIL-MALMAISON

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 29 mars 2012 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 décembre 2012 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> juin 2015 ;
- Une procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2015 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2015 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire de Paris Ouest La Défense le 30 juin 2016 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 29 juin 2017 ;
- Une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 20 décembre 2017 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 18 décembre 2018 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 25 juin 2019 ;
- Une procédure de mise à jour et une procédure de mise en compatibilité approuvées par délibération du Conseil de Territoire et par arrêté préfectoral le 8 octobre 2020 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 13 décembre 2021 ;
- Une procédure de mise à jour et une procédure de mise en compatibilité approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 15 mars 2022 ;
- Une procédure de modification et une procédure de mise à jour approuvées par délibération du Conseil de Territoire le 27 juin 2023.
- Une procédure de mise à jour effectuée par arrêté du 14 février 2023.

Ces différentes procédures d'évolution du PLU permettent de garantir la pérennité de ce document et sa conformité au regard des évolutions tant législatives que règlementaires.

### **1.1.2 LA NÉCESSITE DE RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

D'une part, le projet du secteur des Bulvis porte sur un site d'environ 1,9 hectare. Ainsi, le projet qui porte sur ce site est théoriquement soumis à un examen au cas par cas dans la mesure où il s'étend sur une surface inférieure à 10 hectares.

De même, le projet n'est pas concerné par la rubrique 39°c soumettant les opérations d'aménagement créant une emprise supérieure ou égale à 40 000m<sup>2</sup> du fait que le projet se situe en zone urbaine (définie par l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) du PLU de Rueil-Malmaison.

D'autre part, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison aura les mêmes effets qu'une procédure de modification dans la mesure où elle ne nécessite pas l'évolution des éléments suivants :

- Elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Elle ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, une zone naturelle ou une zone forestière ;
- Elle ne réduit pas 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 nuisance ;

- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Elle ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Dans ce cadre, le Maître d'ouvrage se soumet volontairement à la réalisation d'une évaluation environnementale portant uniquement sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU qui en résulte.

Cette évaluation environnementale est prévue par les articles R.104-13 et 14 du Code de l'Urbanisme ainsi que par les articles L.104-4 et 5 du même Code. En outre, l'article R.103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit également que la mise en compatibilité du PLU soumis à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation préalable.

## **1.2 LE DÉROULE DE LA PROCÉDURE**

La procédure qui doit aboutir à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison a été initiée par une délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Paris-Ouest La Défense sur les objectifs poursuivis et les modalités de concertation en date du 23 septembre 2024.

### **1.2.1 LE PORTEUR DE PROJET**

Le porteur du projet objet de la mise en compatibilité du PLU est le bailleur social Batigère.

### **1.2.2 LA CONCERTATION PRÉALABLE**

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans ce sens, la déclaration de projet fera l'objet d'actions de concertation préalable sous la forme suivante : mise à disposition du dossier de déclaration de projet sur le site « J'aime Rueil, je participe » pendant une durée de seize jours entre le 24 octobre et le 8 novembre 2024.

### **1.2.3 SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

En application de l'article L.122-14 du Code de l'Environnement, la procédure d'évaluation environnementale porte à la fois sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et sur la santé humaine.

L'évaluation environnementale rédigée pour la déclaration de projet fera l'objet d'un examen par l'Autorité environnementale compétente en Île-de-France, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pendant une durée de trois mois. À l'issue de ce délai, la MRAe rendra un avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU. Cette

consultation est prévue par l'article R.104-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette consultation fera l'objet d'un mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage et sera annexé, de même que l'avis de l'Autorité environnementale, au dossier de déclaration de projet.

### **1.2.4 REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Le dossier sera ensuite transmis aux Personnes Publiques Associées en prévision de la tenue de la réunion d'examen conjoint. L'examen conjoint par les personnes publiques associées, prévu à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme est une des étapes de la déclaration de projet.

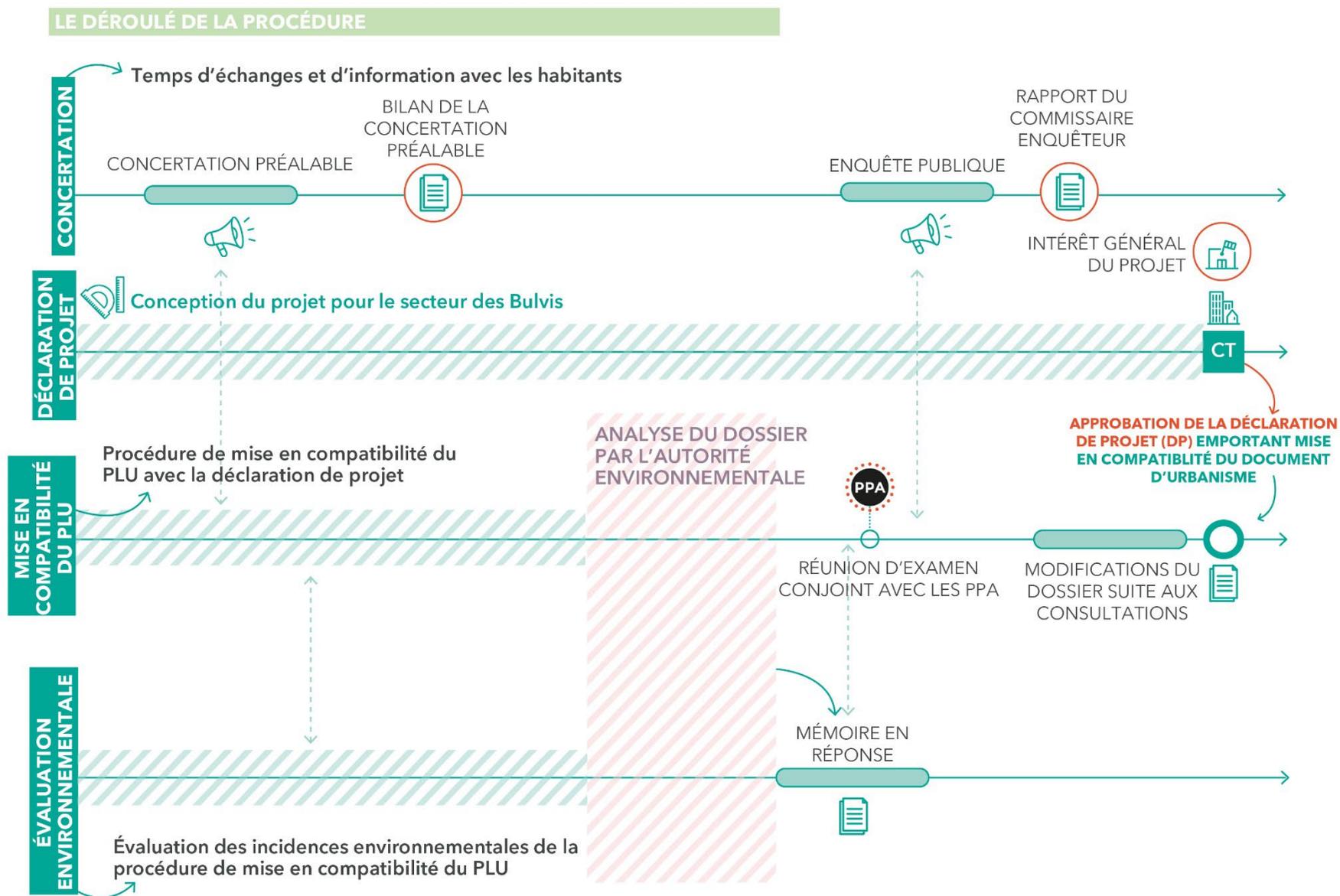
### **1.2.5 RÉALISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La réunion d'examen conjoint doit être suivie d'une enquête publique qui portera sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui en est la conséquence, comme cela est également prévu par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique sera réalisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement ainsi que selon les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme.

### **1.2.6 APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Rueil-Malmaison sera approuvée dès lors que l'intérêt général de la modification du PLU, afin de permettre la réalisation du projet, aura fait l'objet d'une délibération du Conseil de Territoire.

La délibération du Conseil de Territoire devra intervenir après l'ensemble des consultations et saisines présentées ci-dessus.



## **2. LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET**

---

Cette partie a pour objectif de présenter une synthèse du contexte de la ville de Rueil-Malmaison et du site des Bulvis.

## 2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL DU PROJET

### 2.1.1 L’EPT PARIS OUEST LA DEFENSE

L’Établissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest la Défense a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris.

Le territoire, qui s’étend sur une superficie de 60 km<sup>2</sup>, regroupe 11 communes :

- Courbevoie ;
- Garches ;
- La Garenne-Colombes,
- Levallois-Perret ;
- Nanterre ;
- Neuilly-sur-Seine ;
- Puteaux ;
- Rueil-Malmaison ;
- Saint-Cloud ;
- Suresnes ;
- Vaucresson.

En 2023, Paris Ouest La Défense compte 42 000 habitants (source : Chiffres-clés, Institut Paris Région).

L’EPT Paris Ouest La Défense a prescrit l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme intercommunal le 27 juin 2023.

### 2.1.2 LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

Commune de 78 265 habitants (source : INSEE 2020), Rueil-Malmaison est la Ville la plus étendue du Département des Hauts-de-Seine (1 454 hectares). Établie sur la rive gauche de la Seine, Rueil-Malmaison est limitrophe de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

Membre de l’Établissement Public Territorial (EPT) n°4 Paris Ouest La Défense depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Rueil-Malmaison, de par sa situation géographique et son dynamisme économique se place comme un acteur du développement de la Métropole du Grand Paris (MGP). La qualité de son maillage viaire (A86, RD913) et de son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) garantissant aux habitants et usagers de la Ville un bon accès aux grands pôles urbains de la région, contribuent ainsi à placer Rueil-Malmaison au cœur de la MGP.

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

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

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

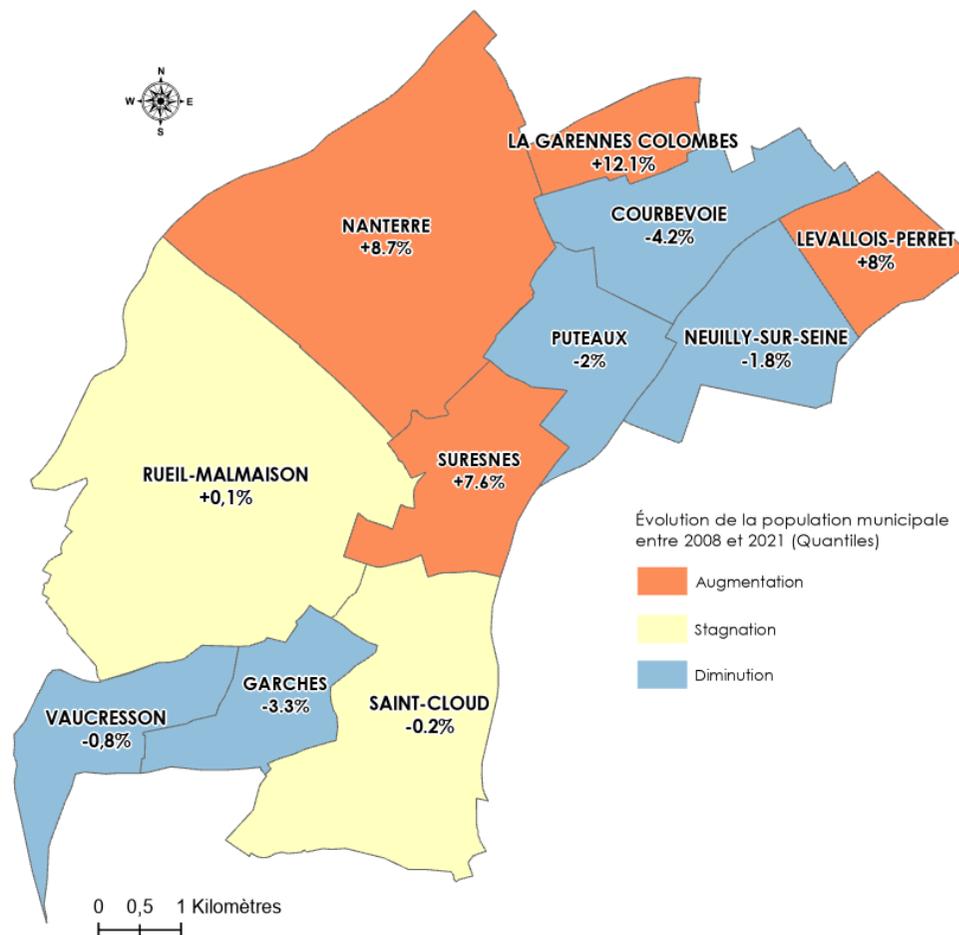
### 2.1.3 DÉMOGRAPHIE

La ville de Rueil-Malmaison connaît sur la période 2008-2021 une croissance globalement positive de sa population (+0,1%). Néanmoins, à l’échelle de l’EPT Paris Ouest La Défense, on relève une dynamique d’évolution de la population hétérogène marquée par des hausses (La Garenne-Colombes, Levallois-Perret) et des baisses (-4,2%, -3,3%).

Sur la période 2008-2021, l’évolution de la population à Rueil-Malmaison a connu trois phases :

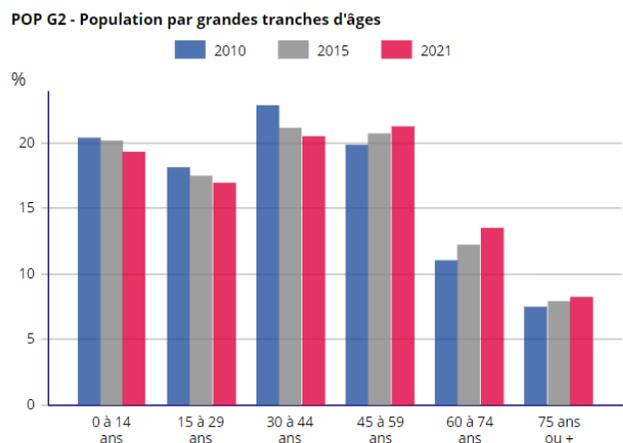
- Une augmentation de l’ordre de 2% entre 2008 et 2013 ;
- Une baisse de 2% entre 2014 et 2018 ;
- Une stabilisation sur la période 2019-2021.

Évolution de la population municipale entre 2008 et 2021. Source : Ville, Insee RP 2008 et 2021



La population se caractérise également par son âge relativement jeune. Entre 2010 et 2021, bien qu'on puisse observer un certain vieillissement (hausse du nombre d'individus dans les tranches supérieures à 45 ans et baisse dans les tranches inférieures), les trois catégories situées entre 0 et 44 ans représentent la majorité de la population, soit environ 56,8% des habitants de la ville.

Cela induit la présence d'une population familiale.



Source : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

Bien que le nombre de personnes par ménage ait tendance à diminuer au sein de la ville (comme partout en France, ce phénomène est nommé « desserrement des ménages » et décrit les changements de pratiques et de mœurs qui caractérisent l'évolution des ménages français dans les dernières décennies), la population des ménages demeure caractérisée

par la prévalence de ménages composés de familles (couples sans enfants, avec enfants et familles monoparentales).

Les couples avec des enfants représentent le nombre de ménages le plus important au sein de la ville. En comparaison avec d'autres territoires, la hausse du nombre de familles monoparentales reste contenue au sein de la ville (elle est passée de 9 028 en 2015 à 9 128 ménages en 2021).

La population de Rueil-Malmaison est donc une population relativement jeune et familiale.

Type de ménages	Population des ménages		
	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>78 650</b>	<b>77 885</b>	<b>77 301</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>11 465</b>	<b>11 197</b>	<b>12 998</b>
Hommes seuls	4 638	4 402	5 278
Femmes seules	6 827	6 795	7 720
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>1 713</b>	<b>1 326</b>	<b>872</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>65 473</b>	<b>65 362</b>	<b>63 430</b>
Un couple sans enfant	15 668	14 800	14 767
Un couple avec enfant(s)	41 622	41 534	39 536
Une famille monoparentale	8 182	9 028	9 128

Evolution de la population des ménages (2010-2021), source : INSEE

## 2.1.4 LOGEMENT

Le nombre de logements au sein de la ville connaît une croissance continue depuis 1968. Cette croissance s'exprime particulièrement au profit des résidences principales, qui constituent 91,4% du parc de logement de la ville en 2021.

Le taux de vacance connaît une faible progression (de 6,6% en 2015 à 6,8% en 2021). Ce taux est situé dans la moyenne : on considère par ailleurs qu'un taux inférieur à 7 ou 6% de vacance dans le parc de logements révèle une tension sur le marché pour l'accession à un logement des habitants.

Le parc de logements de la ville est composé d'une offre diversifiée, plutôt tournée vers les grands logements. La part de logements d'une pièce représente 9,3% de l'ensemble du parc en 2021, tandis que les logements de deux pièces représentent 18,8% du parc. Les logements de 3 pièces et plus représentent quant à eux 71,8% du parc, ce qui est cohérent avec la composition de la population.

Au sein de la ville, la répartition des ménages entre propriétaires et locataires du logement occupé est équilibrée. On note ainsi que 51,5% des ménages sont propriétaires du logement occupé, tandis que 46,6% des ménages en sont locataires. La part des locataires augmente, également faiblement (de 46,2% à 46,6% des ménages). Ainsi, on peut noter que les statuts d'occupation au sein de la ville restent stables. .

Évolution des statuts d'occupation (2010-2021) : source : INSEE

Statut d'occupation	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>33 659</b>	<b>100,0</b>	<b>33 114</b>	<b>100,0</b>	<b>34 249</b>	<b>100,0</b>	<b>77 158</b>	<b>14,4</b>
Propriétaire	17 126	50,9	17 147	51,8	17 647	51,5	42 198	17,5
Locataire	15 756	46,8	15 294	46,2	15 947	46,6	33 637	11,0
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>6 691</i>	<i>19,9</i>	<i>7 462</i>	<i>22,5</i>	<i>7 584</i>	<i>22,1</i>	<i>17 605</i>	<i>15,3</i>
Logé gratuitement	777	2,3	674	2,0	654	1,9	1 323	11,7

Évolution des logements selon leur statut (2010-2021), source : INSEE

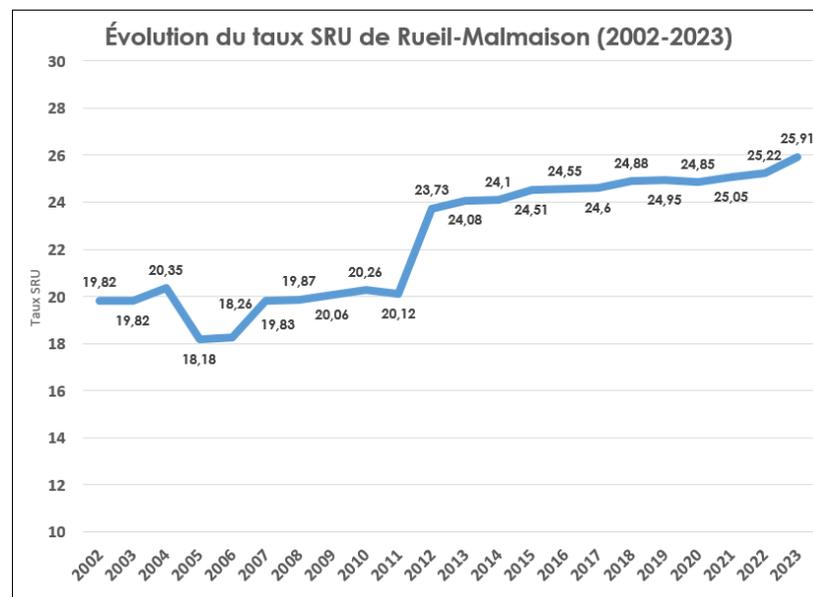
Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>35 925</b>	<b>100,0</b>	<b>36 261</b>	<b>100,0</b>	<b>37 488</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	33 659	93,7	33 114	91,3	34 249	91,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	655	1,8	742	2,0	706	1,9
Logements vacants	1 611	4,5	2 404	6,6	2 533	6,8
<i>Maisons</i>	<i>8 506</i>	<i>23,7</i>	<i>8 380</i>	<i>23,1</i>	<i>8 147</i>	<i>21,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>27 121</i>	<i>75,5</i>	<i>27 507</i>	<i>75,9</i>	<i>28 977</i>	<i>77,3</i>

Au sein de la ville, la part de logements sociaux dans le parc total de logements a connu une évolution positive. En effet, de 19,82% en 2002, Rueil-Malmaison a connu son plus faible taux en 2005 avant de connaître une croissance continue de son parc jusqu'en 2023. Dès 2021, la ville a dépassé l'objectif de 25% de logements sociaux au sein de son parc de logement.

La forte hausse intervenue en 2012 s'explique par le rachat, par Hauts-de-Seine Habitat du patrimoine Icade (1 094 logements) qui ont été mis sur le marché locatif social.

A l'échelle de Paris Ouest La Défense, seules quatre communes, dont Rueil-Malmaison atteignent l'objectif de 25% de logements sociaux en 2023 :

- Nanterre ;
- Suresnes ;
- Puteaux ;
- Rueil-Malmaison.



Évolution de la part des logements sociaux au sein du parc de logements sociaux (2002-2023). Source : Ville

## 2.1.5 ÉCONOMIE

En 2021, les actifs représentent 79,2% de la population de Rueil-Malmaison. Parmi les actifs, 7,1% sont des chômeurs. La population des inactifs (20,8% de la population) est composée d'élèves ou d'étudiants (12,3%), de retraités (3,5%) et d'autres inactifs (5%). Au total, le taux d'emploi s'élève à 72,2% de la population.

Au sein de la ville, il existe plus d'emplois disponibles que d'actifs. Ainsi l'indicateur de concentration d'emplois s'élève à 112,6, ce qui signifie que la ville constitue un pôle d'emploi au sein de son territoire.

La répartition des emplois est dominée par des postes à destination des cadres et professions intellectuelles supérieures (45,4% des emplois) et des professions intermédiaires (45,4%). Les emplois d'ouvriers et d'employés représentent respectivement 18% et 6% des postes. La répartition des emplois disponibles correspond à la répartition des catégories socio-professionnelles au sein de la population des actifs.

En théorie, les actifs de la ville de Rueil peuvent donc trouver à s'employer au sein de la ville qu'ils habitent. Pourtant, en 2021, 75,2 % des actifs de la ville travaillent dans une autre commune. A l'inverse, 24,8% des actifs de la ville y travaillent.

Type d'activité	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>52 423</b>	<b>50 899</b>	<b>50 247</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>78,0</b>	<b>78,5</b>	<b>79,2</b>
Actifs ayant un emploi en %	72,2	71,3	72,2
Chômeurs en %	5,8	7,2	7,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>22,0</b>	<b>21,5</b>	<b>20,8</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,4	12,6	12,3
Retraités ou préretraités en %	5,4	4,2	3,5
Autres inactifs en %	5,1	4,7	5,0

Population de 15 à 64 ans par type d'activité, source : Dossier Complet, Rueil-Malmaison, INSEE

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	48 420	43 383	41 597
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	38 191	36 800	36 942
Indicateur de concentration d'emploi	126,8	117,9	112,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,2	64,4	64,3

Emploi et activité « l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone ». Source : Dossier Complet, Rueil-Malmaison, INSEE

## 2.1.6 MOBILITÉS

En 2021, la voiture prédomine dans les moyens de transport utilisés par les habitants de la ville pour se rendre au travail avec 43,2% des moyens de transport empruntés par les actifs de plus de 15 ans résidant à Rueil-Malmaison et ayant un emploi. Cependant, ce moyen de transport est suivi de près par les transports en commun, utilisés à hauteur de 36,5%.

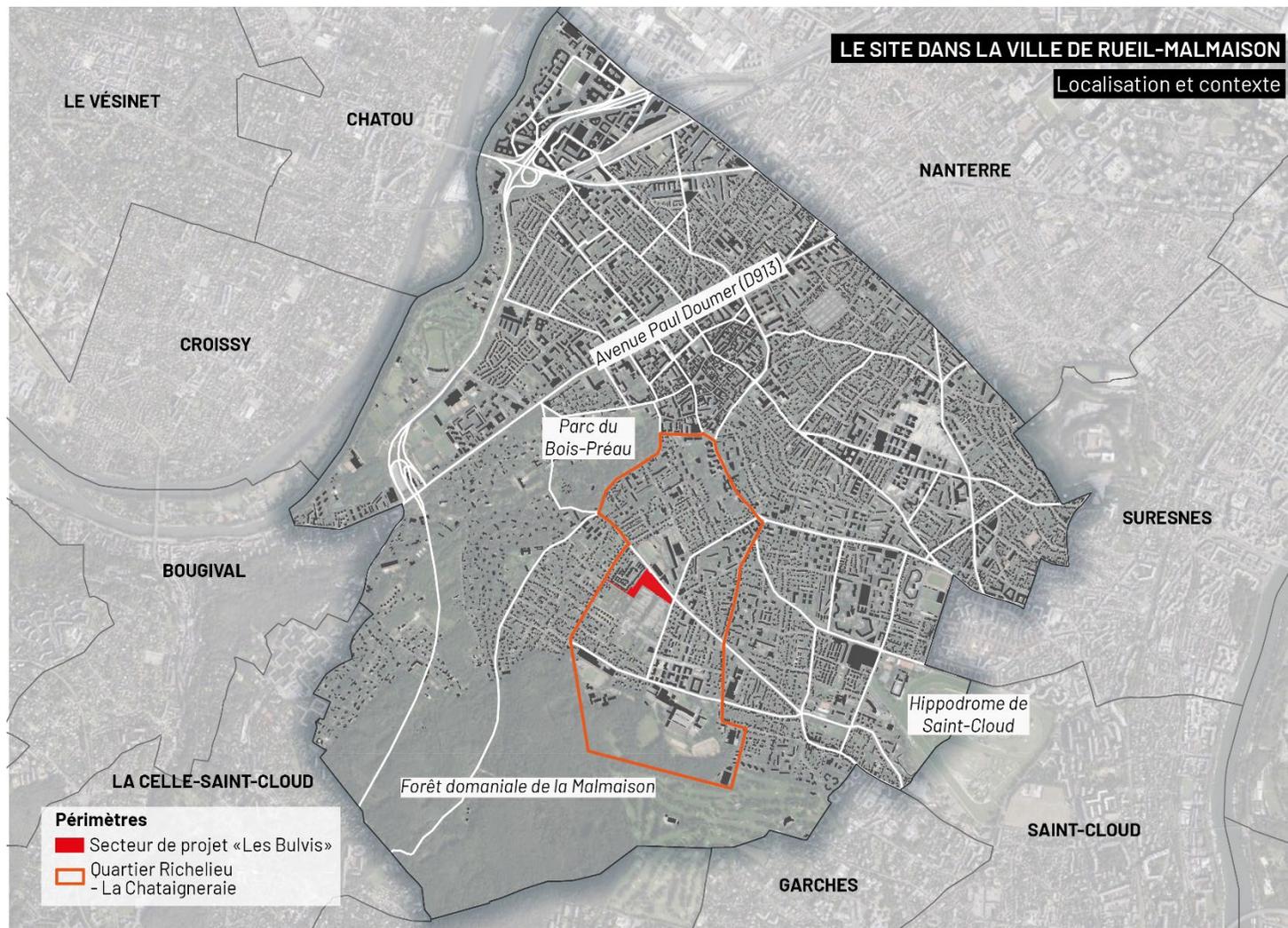
À cet égard, la ville bénéficie, outre la desserte du RER A, de 16 lignes de bus et de navettes qui irriguent le territoire, de jour comme de nuit, et permettent aux habitants de se déplacer.

Par rapport à ces deux moyens de transport, les autres modes présentent des parts bien moins importantes. On peut cependant noter que la marche (ou rollers, patinette) est le troisième mode de transport le plus emprunté avec une part de 7,9%.

Dans les années à venir, le réseau de transports en commun de la ville a vocation à développer, contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur le territoire de la Commune. Ce rééquilibrage s'opérera notamment avec l'arrivée de la ligne 15 Ouest (Pont de Sèvres - Saint-Denis Pleyel) et de sa gare Rueil-Suresnes- Mont-Valérien ainsi qu'avec le prolongement du tramway 1 (Petit-Colombes à Château de Malmaison).



Ci-dessus, extrait du Plan de secteur « à l'ouest de Paris », source : Île-de-France Mobilités (le secteur de projet des Bulvis figure en rouge sur le plan).



Source : Ville Ouverte

## 2.2. LE CONTEXTE LOCAL DU PROJET

### 2.2.1 LE QUARTIER

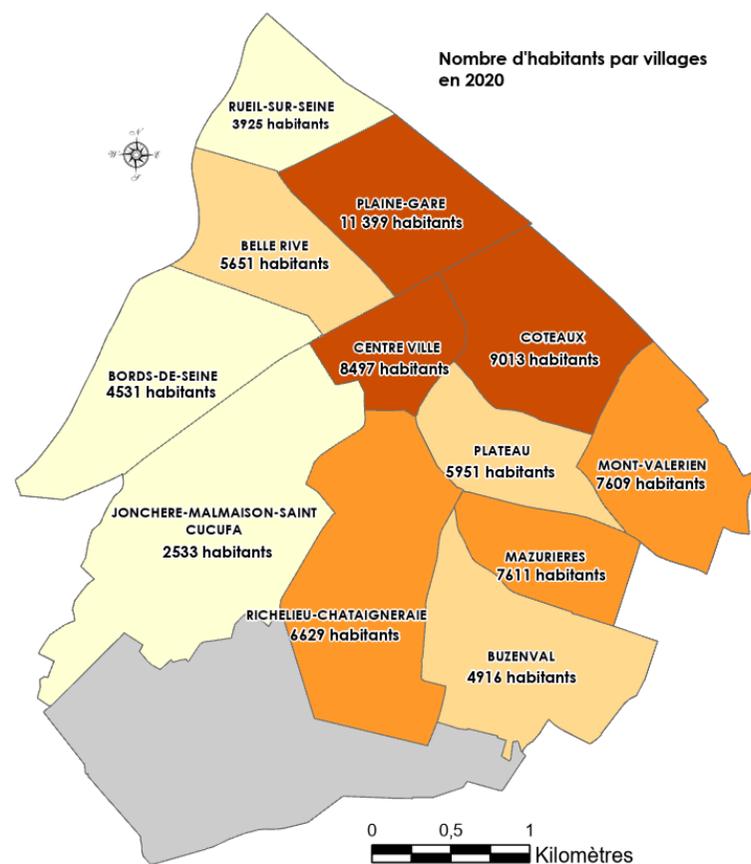
Le site des Bulvis est situé dans le quartier Richelieu Châtaigneraie. Ce quartier est situé au sud de la Ville et se compose de tissus urbains variés et de différentes fonctions et polarités.

Sur la période 2006-2020, le quartier Richelieu-Châtaigneraie a connu une baisse de sa population de 11,8% environ.

En 2020, le quartier accueille 8,5% des habitants de la ville. À l'échelle de la ville, les trois quartiers les plus peuplés sont Plaine-Gare, Coteaux et Centre-ville, qui accueillent à eux trois 37% de la population totale de la ville.

Du point de vue des typologies urbaines présentes au sein du quartier, on relève la présence d'un tissu pavillonnaire plus ou moins ancien et dense mais également d'un tissu d'immeubles collectifs de faible hauteur qui assurent les transitions entre les secteurs pavillonnaires et des quartiers d'immeubles collectifs. Finalement, on peut donc y trouver des secteurs comprenant des constructions plus hautes et aux densités plus importantes, telles que les constructions existantes au sein du secteur de projet par exemple.

Bien que varié dans ses typologies, le quartier Richelieu-Châtaigneraie se caractérise cependant par son aspect densément végétalisé et son tissu urbain aéré. En effet, dans les espaces publics comme privés, le végétal est omniprésent, sous la forme d'alignements d'arbres le long des axes, de cœurs d'îlots paysagers, d'espaces végétalisés situés en pieds d'immeubles.

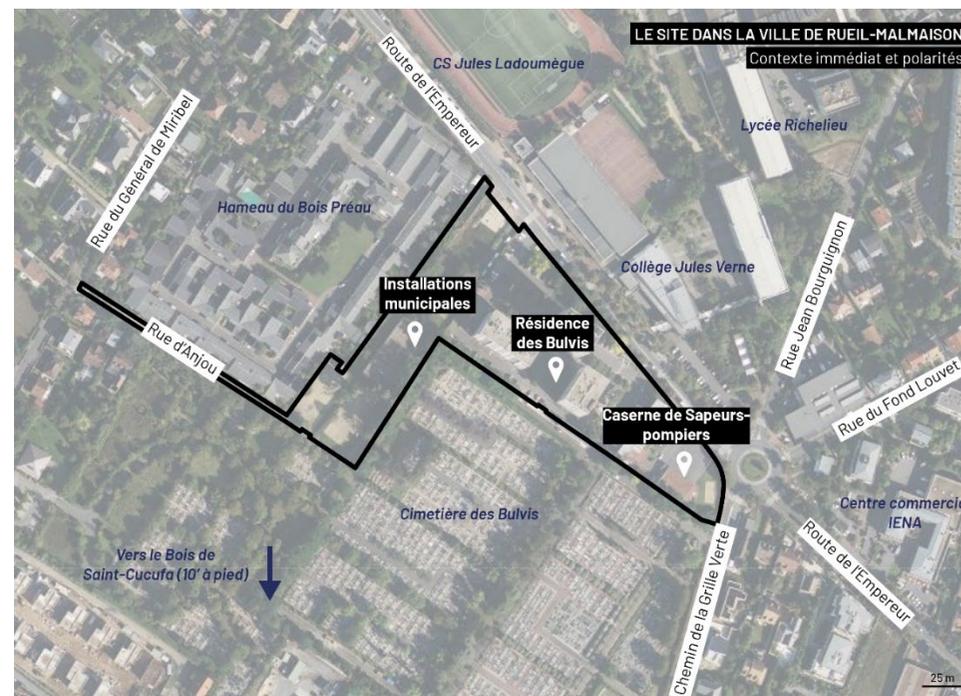


Nombre d'habitants par village à Rueil-Malmaison Source : Ville, INSEE RP 2020

Ce quartier constitue également la lisière urbanisée de deux espaces naturels majeurs de la ville : le Bois de Saint-Cucufa (forêt domaniale de la Malmaison) et le Parc du Bois Préau. Outre la proximité d'espaces naturels structurants pour la ville, le quartier compte plusieurs polarités d'équipements, à l'image de l'îlot objet de la présente procédure.

À proximité immédiate du site, on trouve donc :

- Un complexe d'équipements sportifs et scolaires (Complexe sportif Jules Ladoumègue, Collège Jules Verne, Lycée Richelieu) ;
- Une polarité commerciale de proximité (le centre IENA) ;
- Des éléments structurants du paysage et du patrimoine de la ville de Rueil-Malmaison : le Bois de Saint-Cucufa et le Parc du Bois Préau ; le Château de Malmaison, la fondation Cognacq Jay ;

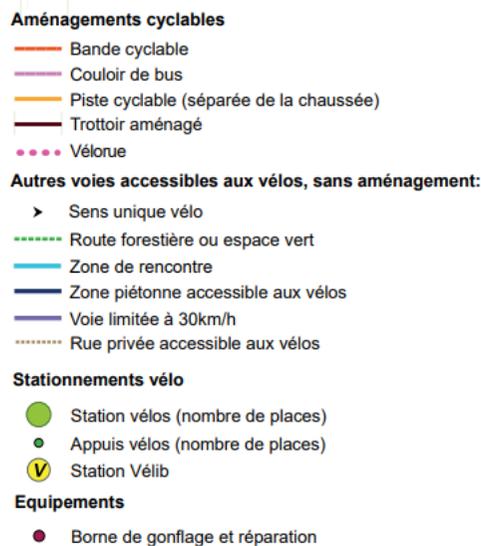


Source : Ville Ouverte

Du point des vues des mobilités, le quartier ne bénéficie pas d'une desserte par des modes de transports structurants mais peut s'appuyer sur un réseau de mobilités actives et de bus qui permettent de rejoindre :

- l'Avenue Paul Doumer (qui accueillera à terme le prolongement du tramway T1) d'une part via la ligne n°467 (et les lignes n°12, 144, 564 et 565) ;
- Saint-Cloud (lignes n°467 et n°459) ;
- La Défense (ligne n°141).

Le réseau de voies cyclables aménagées est également en cours de développement avec en particulier l'aménagement d'une liaison cyclable sécurisée le long de la Route de l'Empereur (voie qui traverse le quartier d'est en ouest), aménagement identifié dans le Schéma cyclable de Paris Ouest La Défense.



Plan du réseau cyclable de la ville de Rueil-Malmaison. Le liseré rouge représente les limites du quartier Richelieu-Chataigneraie.

Source : Ville de Rueil-Malmaison

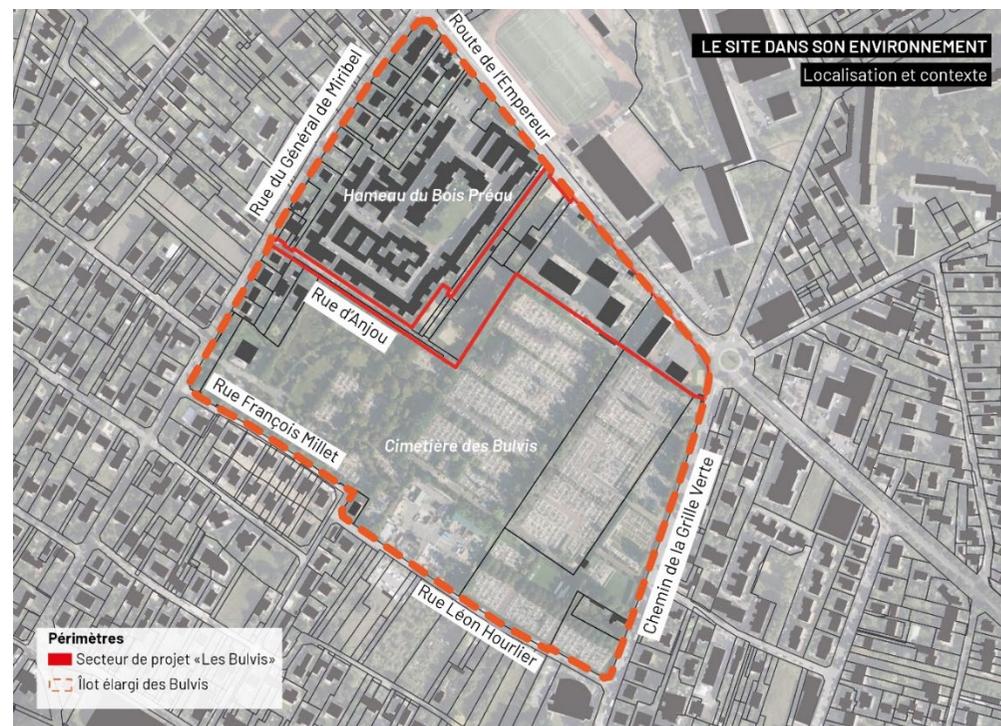
## 2.2.2 LE SITE DES BULVIS

Le secteur des Bulvis est situé au sud du quartier Richelieu-Chataigneraie, à 10 minutes environ du Bois de Saint-Cucufa et non loin également du Parc de Bois Préau. Le secteur borde la Route de l'Empereur (D180) qui relie le Château de Malmaison à Saint-Cloud et jusqu'aux berges de Seine.

Le secteur en lui-même occupe une place centrale au sein du quartier Richelieu-Chataigneraie, au carrefour des circulations nord-sud et est-ouest. Le secteur appartient à un îlot de très grande taille qui est bordé par :

- La Route de l'Empereur au nord ;
- Le Chemin de la grille verte à l'est ;
- La Rue du Général de Miribel à l'ouest ;
- Les Rues François Millet et Léon Hourlier au sud.

L'îlot ainsi formé par le Hameau du Bois Préau, le Cimetière des Bulvis et le secteur des Bulvis représente une superficie d'environ 151 hectares. Aucune voie ne permet actuellement de traverser cet îlot.



Source : Ville Ouverte

Le secteur des Bulvis, quant à lui, s'étend sur environ 1,9 hectare. L'emprise de projet comprend les terrains du bailleur social Batigère (7 733 m<sup>2</sup>) et deux terrains appartenant à la ville de Rueil-Malmaison (10 892 m<sup>2</sup>). Sur son foncier, Batigère possède 202 logements sociaux.

Les espaces publics comprennent, quant à eux, une voie d'accès au cimetière des Bulvis, un espace d'évolution sportive, un terrain de sport (boulistes, basketball) et des cheminements piétons permettant de relier la route de l'Empereur à la rue d'Anjou.

Aujourd'hui, le site accueille :

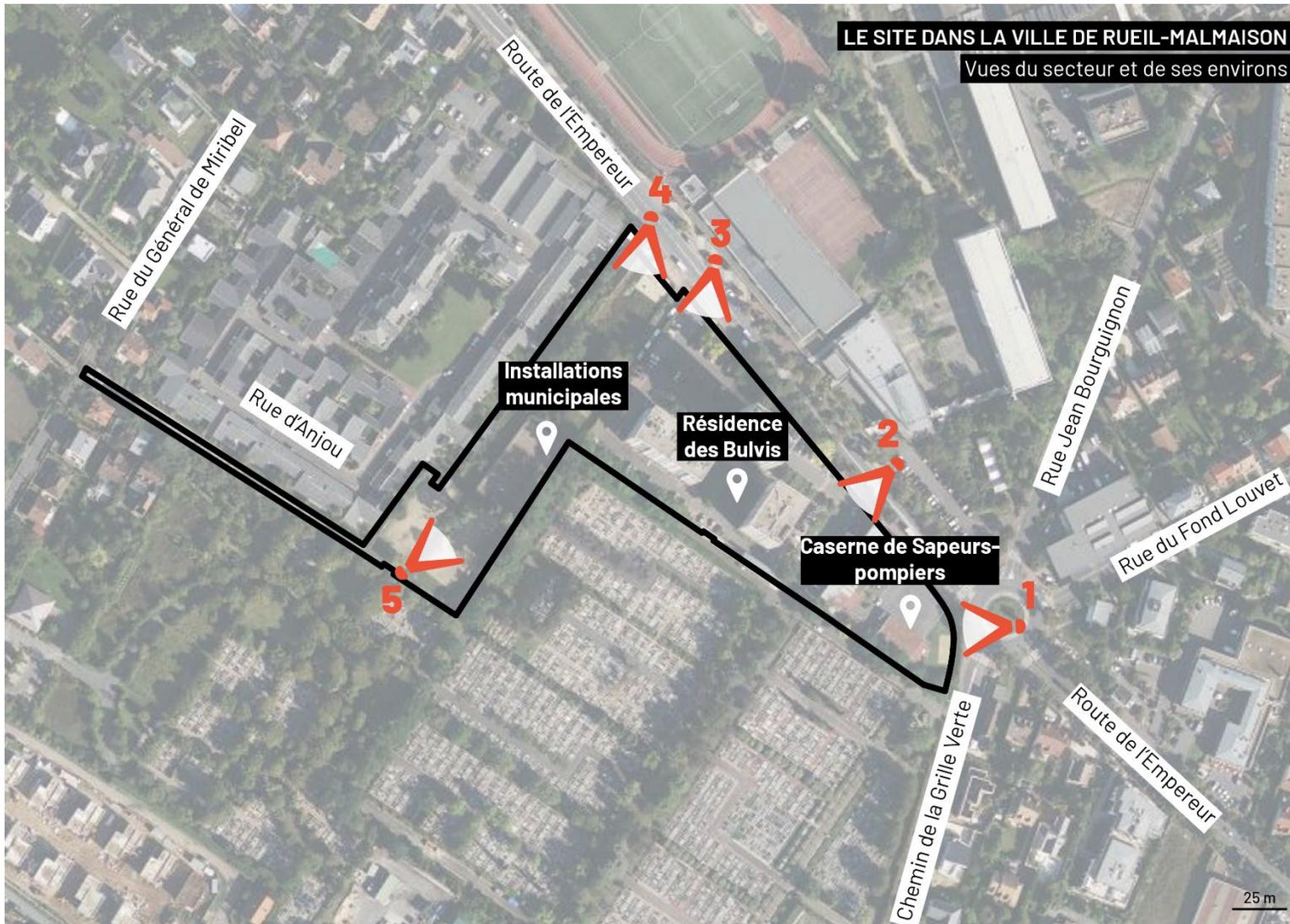
- Une Caserne de sapeurs-pompiers de la ville de Paris dont le départ est acté pour le début d'année 2025;
- Une résidence de logements sociaux comprenant 202 appartement. ;
- Des terrains appartenant à la ville sur lesquels sont implantés des terrains municipaux et des locaux utilisés par les services techniques de la ville.

Ces trois fonctions sont juxtaposées les unes à côté des autres sans lien urbain ou paysager particulier. Sur le terrain de la Caserne, comme sur celui de la Résidence, les espaces libres sont majoritairement imperméabilisés et utilisés à des fins de stationnement. L'aménagement des deux sites est caractéristique de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle avec des emprises bâties limitées au sol mais des hauteurs importantes et avec une place relativement importante accordée à l'utilisation de la voiture individuelle.

L'architecture et l'urbanisme de ces deux ensembles se démarquent de leur environnement immédiat, qui, à l'exception du complexe d'équipements sportifs et scolaires située de l'autre côté de la Route de

l'Empereur, est composé de constructions à la volumétrie moins imposante et dont les espaces libres sont plus densément végétalisés.

Le terrain appartenant à la ville, situé au nord du site, se compose quant à lui de plusieurs éléments distincts : au nord et au sud du terrain, on trouve des installations sportives en accès libre tandis que le centre du site est occupé par un pavillon et des espaces de stockage, aujourd'hui utilisé par les services techniques de la ville.



Source : Ville Ouverte



Source des photographies : Google Street View

# **3. LE PROJET DU SECTEUR DES BULVIS ET SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

---

Cette partie vise à présenter le projet conçu pour le secteur des Bulvis et à démontrer sa compatibilité avec les différents documents en vigueur sur le territoire (SDRIF-E, SCoT métropolitain, futur PLUi et PLU en vigueur).

### 3.1. LE PROJET DU SECTEUR DES BULVIS

Le projet du secteur des Bulvis prend appui sur deux évènements concomitants :

- D'une part, constatant que l'état dégradé actuel des logements présents dans le secteur des Bulvis ne répond plus aux attentes des habitants ni aux nouvelles normes environnementales. Ces éléments ont la ville et le bailleur social souhaitent engager une opération de renouvellement urbain de cet ensemble. Il convient de préciser que malgré l'insistance de la Ville et du bailleur, cette résidence n'a jamais pu bénéficier de l'aide de l'Etat et du dispositif ANRU ;
- D'autre part, il est prévu que les pompiers installés dans la Caserne à l'est du secteur de projet, déménagent au sein de l'écoquartier de l'Arsenal.

Ces deux projets simultanés constituent donc une opportunité pour le bailleur et la ville de repenser l'aménagement global du secteur et en particulier :

- L'amélioration de l'offre locative du parc social existante sur le secteur. Le projet prévoit la déconstruction des trois tours existantes et la restitution des logements sociaux existants. Ces derniers seront conçus selon les codes et attentes contemporaines en matière de confort et d'habitabilité ;
- L'insertion architecturale du projet par une réflexion sur la volumétrie des constructions projetées et leurs implantations pour qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le quartier ;
- L'insertion urbaine du projet par des aménagements piétons permettant notamment de désenclaver le secteur en facilitant les

liaisons entre la Route de l'Empereur et la Rue d'Anjou et de renforcer le maillage du quartier ;

- L'insertion paysagère du projet par un travail sur la végétalisation des espaces libres, la reconstitution d'espaces de loisirs et de sports et par l'aménagement d'un nouvel espace public végétalisé central.

#### 3.1.1 PROGRAMMATION

Le projet global comprendrait la création d'environ 300 à 350 logements (tout type de logements confondu). En particulier, l'ensemble de logements sociaux existant sera détruit puis reconstitué.

Le projet comporte également l'aménagement d'espaces publics de qualité avec la reconstitution d'un Espace Liberté Jeune et la création d'un parc public d'environ 4 700m<sup>2</sup> qui participera à la convivialité du quartier.

Le projet prévoit également de relier, par une voie piétonne, la route de l'Empereur à la rue du Général de Miribel, afin de désenclaver cet îlot et de faciliter, notamment, l'accès à la forêt de la Malmaison.

#### 3.1.2 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Le projet est constitué de petits immeubles disposés dans un « parc paysager planté et habité ». L'objectif est d'assurer l'insertion urbaine des constructions dans leur environnement en proposant des volumétries plus adaptées au tissu mixte d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

Le projet comprend donc une réflexion sur les hauteurs, avec des hauteurs progressives allant de R+3 à R+6. Les bâtiments les plus bas sont

destinés à permettre une liaison harmonieuse avec le bâti existant côté chemin de la Grille Verte et résidence Le Hameau de Bois Préau.

### 3.1.3 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'aménagement du secteur du Bulvis devra prendre en compte les objectifs formulés par la ville en matière de qualité environnementale dans tous ses projets et figurant notamment au sein de la charte de construction durable.

Concernant l'aménagement du site, le projet comprendra l'enfouissement de la majeure partie des espaces de stationnement, afin de libérer des espaces de circulation pour les piétons, de convivialité et de loisirs en surface.

Néanmoins, les projets devront proposer une réflexion sur la compacité des espaces de stationnement souterrains afin de préserver des sols et des sous-sols de pleine terre. Ces espaces végétalisés pourraient notamment contribuer à la gestion des eaux pluviales, ainsi que des espaces favorables au maintien et à la préservation de la biodiversité.

Du point de vue de la qualité environnementale des constructions, plusieurs objectifs devront être recherchés au sein des projets afin de garantir une offre résidentielle qualitative et durable :

- La circularité et notamment le réemploi des matériaux et/ou l'inscription du projet dans l'économie circulaire ;
- La conception des futurs logements : celle-ci devra s'appuyer des principes bioclimatiques et comprendre une réflexion sur la santé des futurs habitants (qualité de l'air, des matériaux...);

- L'approvisionnement en énergie durable des futurs logements, notamment à travers le recours à des énergies renouvelables et de récupération.

La traduction règlementaire des grandes orientations fixées pour le projet traduit les ambitions de la ville en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour le devenir du site.

## 3.4. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

### 3.4.1 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SDRIF-E

Cette partie sera complétée lorsque le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France sera disponible, suite à son approbation intervenue le 11 septembre 2024.

### 3.4.2 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PDUIF

Approuvé par délibération du Conseil Régional en juin 2014, le Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des Franciliens et des marchandises qui fixe des objectifs des politiques de déplacement pour l'ensemble des modes de transport.

En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional telles que les politiques de stationnement (privé comme public) ou encore d'exploitation des axes de transport. Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe des normes (prescriptions et recommandations) qui s'imposent au PLU de Rueil-Malmaison dans un rapport de compatibilité. Ces normes de construction d'aires de stationnement concernent les constructions à destination de logements et de bureaux et sont définies en fonction de la proximité de la commune concernée au centre de l'agglomération francilienne.

*Le projet contribue au renforcement de la compatibilité du PLU de la ville au document francilien. Il affirme ainsi les mêmes ambitions de réduction des normes de stationnement pour les constructions à destination de logement que la procédure de modification simplifiée n°9 engagée en 2024 exclusivement pour le secteur de projet.*

*Le projet de mise en compatibilité contribue ainsi à diminuer l'offre de stationnement au sein du site de projet, afin de renforcer la compatibilité du document au PDUIF. En particulier, le projet prévoit 0,5 place de stationnement minimum pour les constructions à destination de logements sociaux et entre 0,5 et 2 places par logement (autres que logements sociaux).*

### 3.4.1 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT de la métropole du Grand Paris constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. Arrêté le 24 janvier 2022, le document a été approuvé le 13 juillet 2023.

Deux « choix fondateurs » ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique. Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques :

- Affirmer son rang de métropole monde :
- Aménager la Métropole des continuités :
- Promouvoir la Métropole inclusive
- Construire une métropole résiliente et sobre

En l'absence d'un PLUi en vigueur sur le territoire de Paris Ouest La Défense (collectivité désormais compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme), le Schéma de Cohérence Territorial s'impose au PLU de la ville de Rueil-Malmaison dans un rapport de compatibilité. Celui-ci implique que le PLU de Rueil-Malmaison doit respecter les options fondamentales et les objectifs essentiels du SCoT. Il autorise donc une certaine adaptation des prescriptions au contexte local dès lors que les politiques retenues permettent de répondre aux options fondamentales et aux objectifs essentiels du SCoT.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, qui est le document avec lequel le PLU de Rueil-Malmaison doit être compatible, développe 12 objectifs principaux :

- 1 Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.

*Le projet ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette orientation. Le secteur n'accueille actuellement aucune activité économique et la programmation ne prévoit pas de développer des activités dans ce secteur.*

- 2 S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique

*Le projet ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette orientation. Le secteur n'accueille actuellement aucune activité liée à l'innovation ou à la logistique et la programmation ne prévoit pas le développement de ce type d'activités au sein du secteur.*

- 3 Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.

*Bien qu'il ne comporte pas de volet touristique, culturel ou patrimonial, le projet ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette orientation.*

- 4 Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.

*Le projet vise à la mise en œuvre d'une partie des prescriptions comprises dans cet axe du DOO. En particulier, ce projet vise à renforcer le polycentrisme de la ville de Rueil-Malmaison par une opération de renouvellement urbain qui confortera une « micro-polarité » existante. L'opération comprend notamment le renforcement de l'offre*

d'équipements publics par l'aménagement d'un parc urbain et la restitution d'un espace liberté jeune.

De même, le projet contribue également à la mise en œuvre de la prescription n°42 par ses objectifs de qualité environnementale, de mixité sociale et urbaine.

Le projet contribue également à « transformer les tissus urbains » de la ville de Rueil-Malmaison. En effet, bien que le projet nécessite la démolition (plutôt que la reconversion) de l'ensemble de logements sociaux, ceux-ci seront restitués. Les nouvelles constructions issues de ce programme permettront de mieux gérer les interfaces entre les tissus urbains environnants et le secteur de projet grâce à un jeu d'épannelage des hauteurs. L'objectif du projet est notamment de favoriser l'insertion urbaine et architecturale du secteur par la création d'un parc urbain, en cohérence avec la prescription n°49 du DOO. Ce parc urbain constituera finalement un équipement multifonctionnel comprenant plusieurs usages, en lien avec la prescription n°54 de cette orientation.

5 Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.

Le projet contribue à la mise en œuvre de cette orientation par l'objectif de désenclaver le secteur des Bulvis et de créer une continuité entre la Route de l'Empereur et la rue d'Anjou. Par ailleurs, le projet prévoit des normes de stationnement adaptées aux besoins des futurs habitants et permet de renforcer la compatibilité du PLU au PDUIF.

6 Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.

L'opération, dont la programmation comporte la création de logements et l'aménagement de nouveaux espaces publics et de

loisirs doit permettre d'impulser une dynamique positive de développement dans ce secteur, de contribuer au parcours résidentiel des habitants du territoire, de conforter et de dynamiser la polarité formée autour du carrefour de la Route de l'Empereur et du Chemin de la Grille Verte, ou encore de contribuer à un traitement végétal et paysager du secteur.

7 Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet portant sur le secteur des Bulvis vise, entre autres, à la mise en œuvre de cette orientation du DOO. L'objectif est de renforcer la mixité urbaine et sociale du secteur en restituant l'offre de logements sociaux existants et en proposant en outre une offre supplémentaire de logements diversifiés. Un autre objectif du projet est également de développer, au sein du secteur des Bulvis des formes urbaines économes en énergie et de favoriser un approvisionnement énergétique mutualisé.

8 Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité

Le projet contribue à renforcer la présence de la nature et à développer la biodiversité au sein du secteur des Bulvis.

À cet égard, le projet comporte l'aménagement d'un nouvel espace vert public afin de favoriser l'accessibilité des habitants du quartier à des espaces de loisirs et de convivialité végétalisés.

De même, le projet de mise en compatibilité du PLU comporte notamment la mise en place de normes permettant de garantir le maintien et le renforcement des espaces verts et de pleine terre au sein du secteur, dans une proportion supérieure aux 30% prescrits par le SCoT métropolitain. (orientation n°8 « Renforcer la présence de la nature et développer la

biodiversité », prescription n°86). La venelle projetée entre la Route de l'Empereur et la rue d'Anjou a également pour objectif de prolonger le parc à l'intérieur du futur îlot bâti.

- 9 Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures.

Le projet ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette orientation. Il vise à valoriser et à renforcer l'insertion urbaine et architecturale du projet et à faire en sorte que le secteur des Bulvis contribue au paysage urbain qui borde la Route de l'Empereur. Par ailleurs, la requalification globale du secteur contribuera également à valoriser les futurs aménagements paysagers et à embellir les espaces publics.

- 10 Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.

Bien qu'il ne comporte pas de traduction réglementaire spécifique au réemploi et à la réduction des déchets, le projet ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette orientation du DOO.

- 11 Organiser la transition énergétique.

Le projet réglementaire de mise en compatibilité du PLUi comprend des orientations permettant d'intégrer les enjeux de transition énergétique au sein du futur projet. Ces dispositions sont à la fois comprises dans la modification du règlement écrit et dans les orientations de l'OAP sectorielle portant sur les Bulvis. Le projet est donc compatible avec cette orientation du SCoT.

- 12 Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales

Le projet réglementaire de mise en compatibilité du PLUi comprend des orientations afin de prendre en compte les enjeux de résilience climatique au sein du projet. Ainsi, l'article 15 du règlement écrit, comme les dispositions de l'OAP prévoient des aménagements permettant de limiter les effets prévisibles du changement climatique au sein du projet, en particulier par la conception de constructions bioclimatiques.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison avec le projet des Bulvis est donc compatible avec toutes les orientations du SCoT métropolitain.

Il contribue particulièrement à la mise en œuvre des orientations n°4 à 9, dans la mesure où le projet de mise en compatibilité du PLU a pour objectif de permettre une opération de renouvellement urbain dont les objectifs principaux sont de renforcer la qualité urbaine architecturale et paysagère du secteur des Bulvis et son insertion dans son environnement.

### 3.4.3 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLUI EN COURS D'ELABORATION

L'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 27 juin 2023.

La prescription de lancement de la procédure fixe les objectifs suivants :

En matière d'environnement et de cadre de vie :

- Le renforcement de la place des espaces de nature dans la ville ;
- La gestion de la résilience du territoire et du bien-être des habitants ;
- L'intensification des politiques de transition sur le territoire ;

*La traduction règlementaire du projet des Bulvis permet la mise en œuvre des objectifs listés ci-dessus par la création d'un espace public végétalisé au cœur du secteur des Bulvis et par des dispositions imposant la prise en compte des enjeux de transition écologique et climatique dans la conception du projet et des futures constructions.*

En matière de logement :

- La prise en compte de la diversité des tissus urbains et leurs enjeux dans les projets et pour le paysage ;
- La définition des conditions acceptables de la densité actuelle et future des tissus urbains ;
- L'élaboration d'une politique de logement et de peuplement.

*Le projet vise à renforcer la qualité et l'insertion urbaine et paysagère du secteur dans son environnement. Les densités projetées seront nécessairement modulées afin de permettre une transition douce avec les tissus environnants. Finalement, le projet comprend la restitution de l'ensemble de logements sociaux existants ainsi que le développement d'une offre de logements diversifiée supplémentaire.*

En matière de déplacements et de transports :

- Façonner le maillage des espaces publics par des mobilités quotidiennes apaisées ;
- Mieux insérer les infrastructures de transports et leurs chantiers dans les mobilités ;
- Favoriser une ville des proximités à l'heure de la transition écologique.

*Le projet permettra également d'encourager le recours à des modes actifs, par l'enfouissement du stationnement et la limitation de la place de la voiture au sein du secteur. Les espaces en surfaces seront dédiés à des*

*modes actifs, afin d'assurer la desserte des logements et de créer une nouvelle continuité entre la route de l'Empereur et la Rue d'Anjou.*

En matière d'économie :

- Diversifier l'économie de la proximité
- Rendre l'attractivité du territoire au service de son dynamisme économique ;
- Procurer de bonnes conditions d'accueil aux activités sur le territoire.

*Bien que sa programmation ne comprenne pas le développement de nouvelles activités, le projet ne s'oppose pas à ces objectifs.*

Le projet des Bulvis contribue ainsi à la mise en œuvre de plusieurs des objectifs fixés dans la délibération de prescription du PLUi.

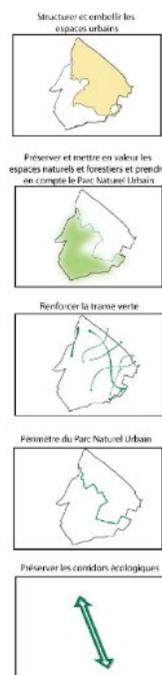
### 3.4.2 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

#### La compatibilité du projet avec les grandes orientations du PADD du PLU

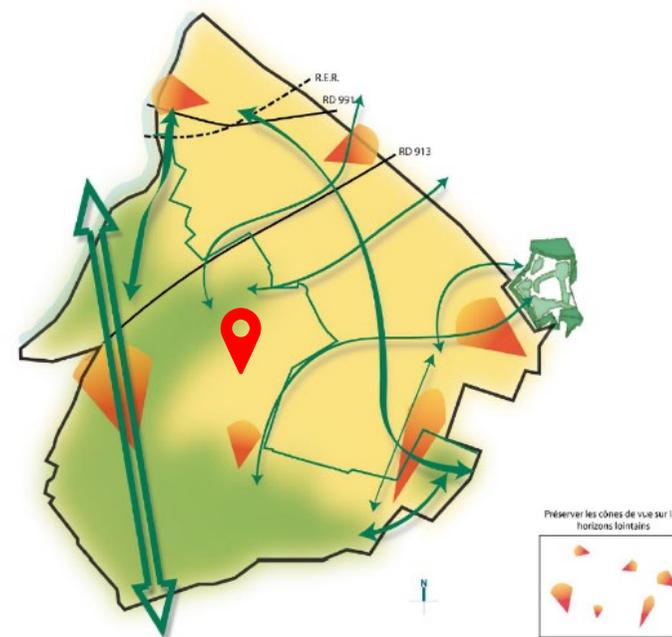
Le thème 1 du PADD du PLU de Rueil-Malmaison porte sur la préservation des paysages et de l'environnement de la ville. Il vise plusieurs orientations stratégiques :

- Le prolongement du Parc Naturel Urbain dans l'espace urbain et le renforcement de la trame verte ;
- La préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels et la révélation du grand paysage dans l'espace urbain et l'ouverture de perspectives urbaines sur les points forts du paysage ;
- L'utilisation du potentiel de renouvellement urbain pour aménager l'espace bâti autour des points de transports collectifs et des équipements et maîtriser l'expansion de la nappe pavillonnaire.

Le projet contribue à la mise en œuvre des orientations du premier axe du PADD. Il prévoit en effet le renforcement de la trame verte urbaine par la création d'un parc urbain et d'une continuité végétalisée permettant de relier la Route de l'Empereur à la rue d'Anjou. Il prévoit également le renforcement de la qualité du paysage urbain par un projet global de réaménagement du secteur des Bulvis.



#### Préserver les paysages et l'environnement

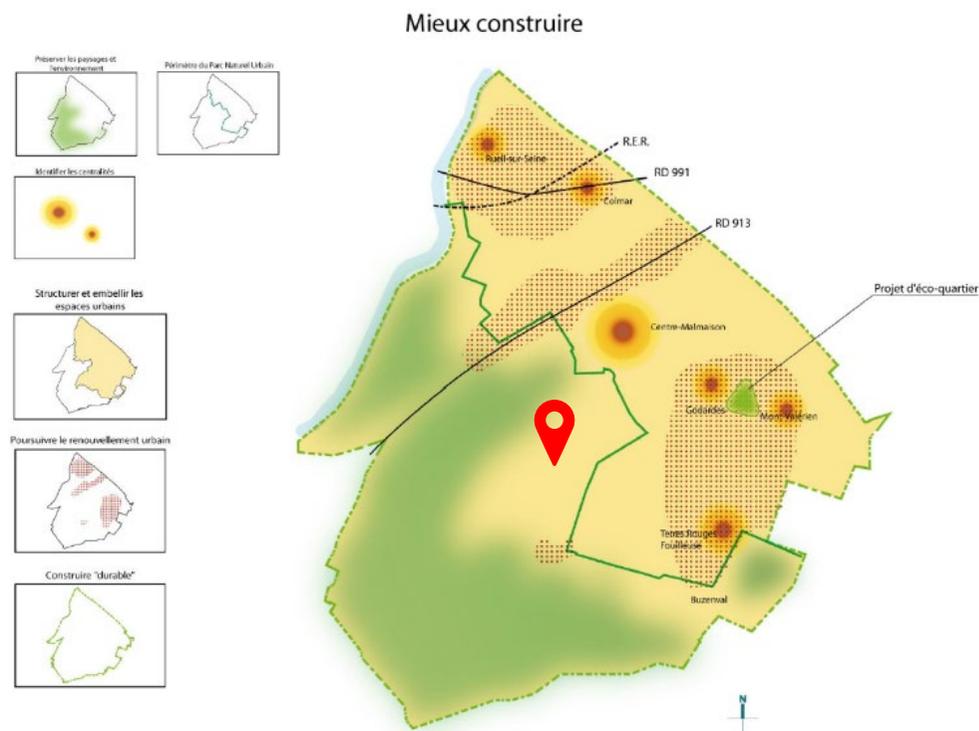


Localisation du secteur de projet au sein de la carte de l'axe n°1 du PADD (source : PLU)

Le thème 2 du PADD porte sur la mise en place de principes d'aménagement et de construction permettant de « mieux construire » :

- Préserver le caractère résidentiel de qualité tout en offrant une capacité d'évolution des bâtis ;
- Favoriser le renouvellement urbain et affirmer les centralités tout en permettant la requalification d'un tissu parfois hétérogène ;
- Permettre la mutation complète ou partielle d'anciens sites d'activités localisés ;
- Construire « durable » en mettant en place des outils incitatifs au sein du PLU sur les thématiques du développement durable, du déploiement des énergies renouvelables ... ;
- De permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel au sein même de la ville.

*Le projet du secteur des Bulvis contribue à la mise en œuvre des orientations de l'axe 2 du PADD. En effet, il vise à requalifier l'offre résidentielle existante sur le secteur des Bulvis et à proposer une offre de logements diversifiée permettant de renforcer les parcours résidentiels sur le territoire. En outre, le projet comporte des prescriptions permettant de garantir la prise en compte des objectifs de « construction durable » portés par la ville.*

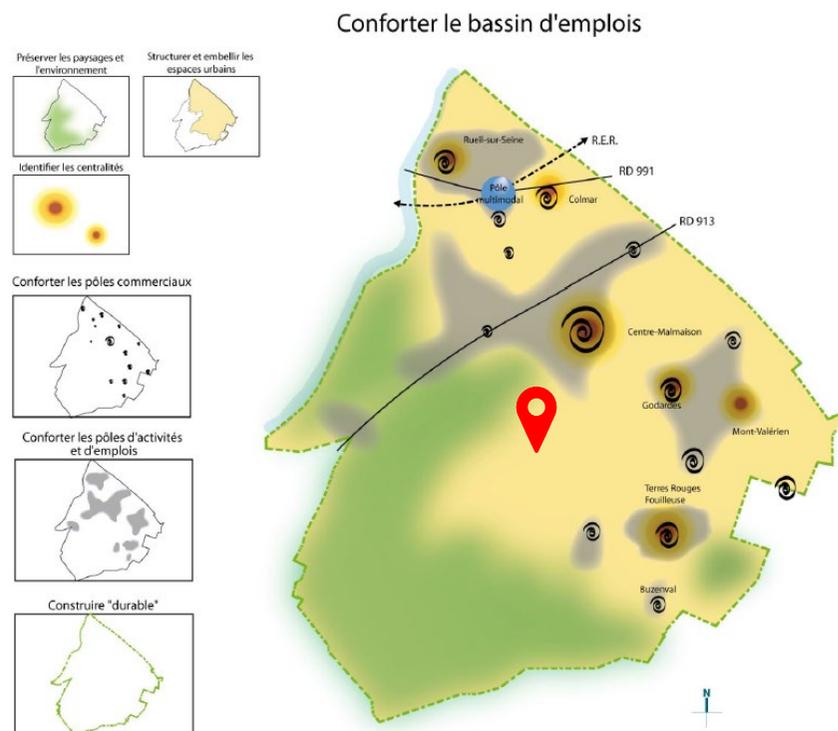


Localisation du secteur de projet au sein de la carte de l'axe n°2 du PADD (source : PLU)

Le thème 3 du PADD porte sur l'économie et les activités présentes dans la ville et sur le confortement de Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois :

- Maintenir et accueillir des sièges sociaux de grandes entreprises à Rueil-sur-Seine ;
- Intégrer les normes de développement durable dans la conception et la réhabilitation des bâtiments tertiaires et des locaux d'activités ;
- Prévoir la couverture totale de la commune par le très haut débit ;
- Favoriser la création de nouveaux commerces et le développement des commerces existants dans les polarités
- Conserver les points forts du commerce rueillois, à savoir des enseignes attractives et diversifiées tout en conservant le maillage actuel ;
- Promouvoir le commerce de proximité comme facteur de convivialité et d'animations urbaines.

*Le projet ne comporte pas d'activités économiques. Pour autant, il ne s'oppose pas à la mise en œuvre des orientations listées ci-dessus. Le secteur requalifié sera situé à proximité d'une micropolarité commerciale de la ville (le centre IENA) qu'il contribuera à dynamiser.*



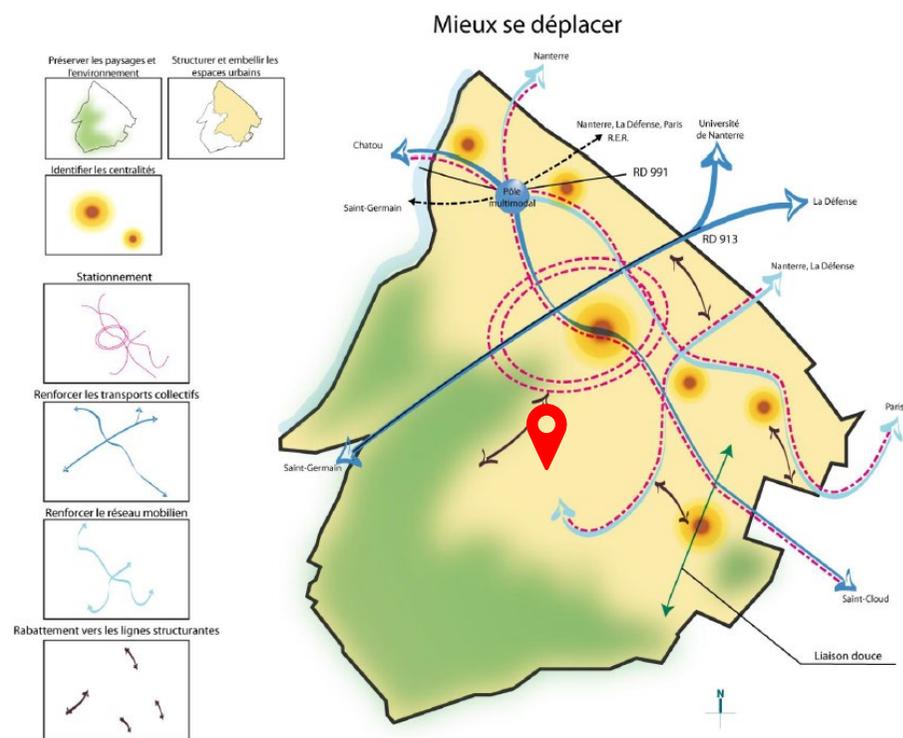
Localisation du secteur de projet au sein de la carte de l'axe n°3 du PADD (source : PLU)

Le thème 4 du PADD porte sur les mobilités et l'amélioration des déplacements au sein de la ville et vers les territoires extérieurs :

- Renforcer les transports en commun et l'accessibilité des habitants à l'offre.
- Rechercher un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacement dans l'aménagement des espaces publics

*Le projet contribue à la mise en œuvre des orientations du thème 4 du PADD. Le secteur bénéficie ainsi d'une desserte en transports en commun (plusieurs lignes de bus) et la desserte du site pour les cycles va être amenée à se renforcer par la création d'une nouvelle continuité cyclable qui bordera la route de l'Empereur.*

*Le projet en lui-même comprend l'aménagement d'une continuité entre la Route de l'Empereur et la Rue d'Anjou et vise également à ajuster la place de la voiture au sein du secteur.*



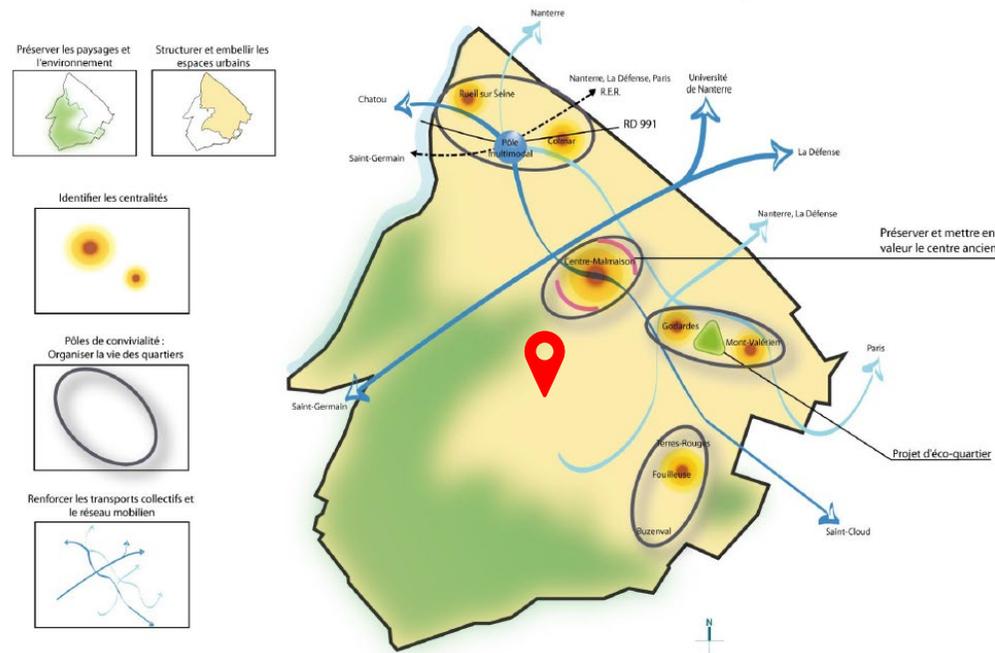
Localisation du secteur de projet au sein de la carte de l'axe n°4 du PADD (source : PLU)

Le thème 5 du PADD porte sur l'amélioration de la convivialité dans les quartiers et le « mieux vivre ».

- Conserver et conforter l'identité des centralités comprises dans les 12 « villages » qui composent la ville ;
- Développer et renforcer les centralités identifiées par l'amélioration de la desserte des centralités et des continuités entre centralités ; par l'amélioration et la diversification du commerce ; par la valorisation et la préservation du cadre bâti ; par la préservation d'éléments de paysage et de patrimoine.

Le secteur de projet n'est pas situé à proximité d'une des quatre grandes centralités de la ville identifiées au sein de l'axe 5. Pour autant, il ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ces orientations. Par ailleurs, le secteur de projet est situé à proximité d'une centralité de quartier, le centre IENA qui accueille plusieurs commerces de proximité et auquel les futurs habitants et usagers du secteur pourront se rendre pour leurs besoins quotidiens.

### Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers



Localisation du secteur de projet au sein de la carte de l'axe n°5 du PADD (source : PLU)

**Le projet envisagé s’inscrit donc dans la continuité directe du projet porté par la ville au sein de son Projet d’Aménagement et de Développement Durables et vise à la mise en œuvre de plusieurs de ces orientations.**

*Les objectifs des modifications proposées et leur impact sur l’économie générale du document.*

Les objectifs des modifications proposées sont :

- L’amélioration de l’offre de logements ;
- Le renforcement de la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère du secteur ainsi que de son insertion dans son contexte.

Ces objectifs s’inscrivent dans la continuité directe des orientations fixées par le PADD du PLU et de la politique d’aménagement conduite par la ville. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n’aura donc aucun impact sur l’économie générale du document.

Actuellement, le secteur des Bulvis est à la fois situé dans les zones UEc et UCb du plan de zonage, qui correspondent d’une part à une zone à dominante pavillonnaire et d’autre part à une zone mixte à dominante d’habitat collectif.

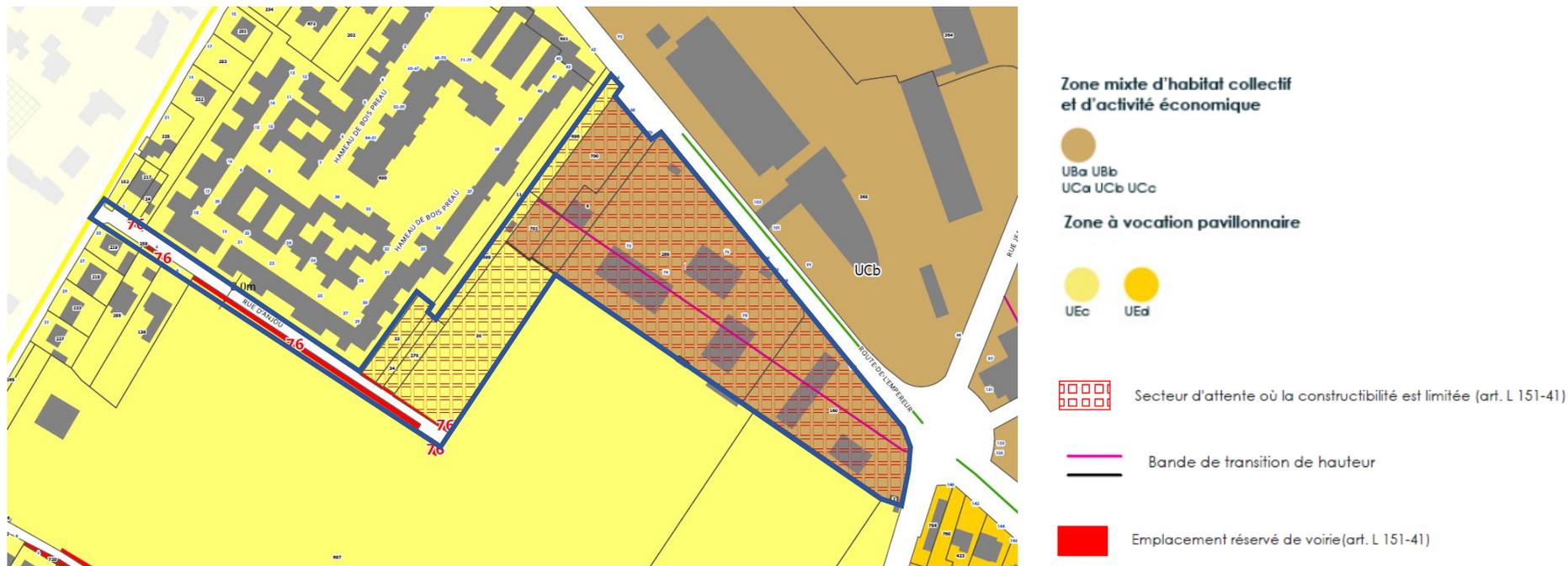
Outre son zonage, le secteur de projet fait aujourd’hui l’objet de plusieurs prescriptions graphiques :

- Un secteur d’attente où la constructibilité est limitée dans l’attente d’un projet, en application de l’article L.151-41 du Code de l’urbanisme ;
- Une bande de transition des hauteurs en limite des zones à vocation pavillonnaire ;

- L’emplacement réservé de voirie n°76.

Le projet est incompatible avec les dispositions du règlement graphique sur le secteur des Bulvis. Par ailleurs les dispositions règlementaires écrites des zones UEc et UCb ne permettent pas la réalisation d’un projet global d’aménagement sur le secteur des Bulvis.

Ainsi, il est donc nécessaire d’ajuster le plan de zonage du PLU ainsi que le règlement écrit afin de permettre la réalisation du projet.



Le secteur des Bulvis au sein du plan de zonage du PLU en vigueur. (Le périmètre du secteur est matérialisé en bleu foncé). Le secteur est situé dans deux zones distinctes et fait l'objet de plusieurs prescriptions graphiques Source : PLU - consulté le 27/09/2024

# **4. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET**

---

Cette partie vise à présenter les modifications envisagées du document d'urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison afin de mettre en compatibilité le PLU avec le projet développé pour le secteur des Bulvis.

## 4.1. LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

### 4.1.1 LA SUPPRESSION D'UN SECTEUR D'ATTENTE

Les secteurs d'attentes délimités en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme dans le plan de zonage de la Ville de Rueil-Malmaison n'ont plus lieu d'y figurer, dans la mesure où le délai de deux ans fixé à leur instauration est expiré.

Ces secteurs doivent être supprimés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU n°9. Néanmoins, dans l'attente de l'approbation de la modification simplifiée n°9, il y a lieu de faire figurer ce projet de modification dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Par ailleurs, ces secteurs sont délimités dans l'attente d'un projet global permettant d'encadrer leur aménagement.

Or, le secteur des Bulvis fait, par le biais de la présente procédure de déclaration de projet, l'objet d'un projet global. Le secteur d'attente peut donc être supprimé d'une part, car son délai de validité est expiré et d'autre part, car un projet est en cours sur le secteur, ne justifiant plus le maintien d'une telle prescription.

### 4.1.2 LA CRÉATION D'UN SECTEUR UCD

Afin de tenir compte des spécificités du projet en matière d'implantation, de volumétrie, d'emprise au sol des constructions ou encore en matière

de traitement des abords des constructions, il est nécessaire de créer un secteur spécifique au sein de la zone UC.

Ce secteur de la zone UC sera garant de la mise en œuvre des objectifs fixés par la collectivité pour le devenir de ce secteur et de leur réalisation.

### 4.1.3 LA SUPPRESSION DE LA BANDE DE TRANSITION DES HAUTEURS

La bande de transition des hauteurs telle qu'elle figure actuellement dans le plan de zonage doit être supprimée, car elle impose de diminuer les hauteurs des constructions vis-à-vis des limites du cimetière alors que le projet prévoit des transitions des hauteurs vis-à-vis d'autres secteurs limitrophes (hameau du Bois Préau notamment) sur lesquels la maîtrise des hauteurs est un enjeu plus important.

La règle actuellement prévue au plan de zonage n'est donc pas adaptée aux enjeux d'aménagement du site de projet.

### 4.1.4 LA MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

L'emplacement réservé n°76 qui consiste en l'élargissement de la voirie de la rue d'Anjou doit être ajusté afin de permettre la mise à l'alignement des terrains bordant le sud de la rue d'Anjou. La modification de cet emplacement réservé permettra d'élargir la rue d'Anjou sur toute sa longueur.

L'emplacement réservé est supprimé sur les parcelles suivantes :

- BM34 ;

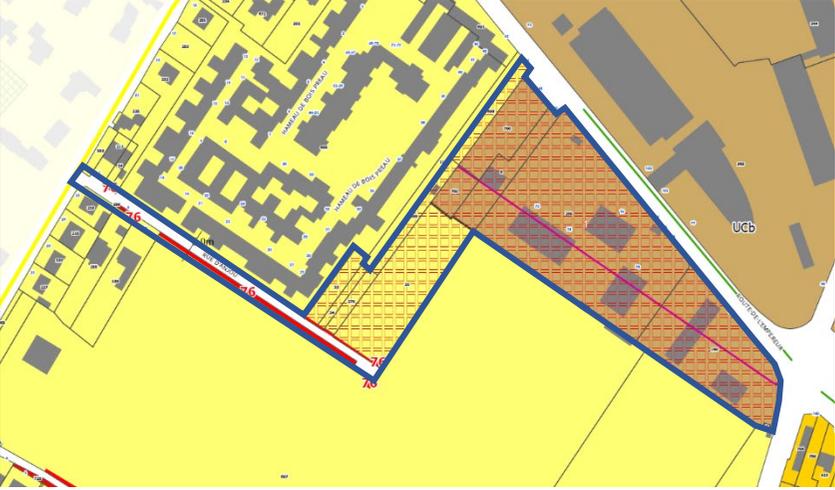
- BM33 ;
- BM279 ;
- BM35.

L'emplacement réservé est élargi aux parcelles suivantes :

- BM138 ;
- BM 152 ;
- BM 219.

#### **4.1.5 LA MISE EN PLACE DE PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POUR LES FUTURES CONSTRUCTIONS**

Afin de garantir la réalisation de transitions de hauteurs vis-à-vis des secteurs limitrophes et de garantir un traitement harmonieux de la volumétrie des futures constructions, il est nécessaire de mettre en place des prescriptions graphiques pour l'implantation des constructions.

Avant modification	Après modification
<p data-bbox="197 252 1019 284"><b>Le secteur de projet avant mise en compatibilité du PLU</b></p> 	<p data-bbox="1032 252 1854 284"><b>Le plan de zonage après mise en compatibilité du PLU</b></p> 
<p data-bbox="197 874 1019 943"><b>(Le périmètre de projet est matérialisé par un liseré bleu marine, il ne s'agit pas d'une prescription du plan de zonage)</b></p>	<p data-bbox="1032 874 1854 943"><b>(Le périmètre de projet est matérialisé par un liseré bleu marine, il ne s'agit pas d'une prescription du plan de zonage)</b></p>



**Zone mixte d'habitat collectif  
et d'activité économique**

UBa UBb  
UCa UCb UCc

**Zone à vocation pavillonnaire**

UEc UEd

— Marge de recul obligatoire des constructions

*Secteur des Bulvis au sein du plan de zonage (projeté après mise en compatibilité).*

*Le secteur des Bulvis est entièrement situé au sein d'un secteur UCd et fait désormais l'objet d'une seule prescription graphique : une marge de recul vis-à-vis des constructions du Hameau du Bois-Préau.*

## 4.2. LA CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de garantir la réalisation d'un projet d'aménagement global qualitatif sur le secteur des Bulvis, la mise en compatibilité du PLU comporte la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Celle-ci fixe les grandes orientations qui doivent présider à l'aménagement du secteur et permettent d'assurer un traitement homogène et cohérent des différents terrains au sein du secteur.

Les objectifs projetés de l'OAP sont :

- De proposer une offre de logements diversifiée et qualitative dont l'architecture s'insèrera de façon harmonieuse au sein des tissus existants;
- Concevoir un projet d'aménagement global afin de repenser les usages du secteur et son insertion urbaine et architecturale dans son environnement ;
- Permettre le désenclavement de cet îlot, notamment via la création d'une liaison douce entre la rue d'Anjou et la Route de l'Empereur et en multipliant les accès au secteur ;
- Repenser l'insertion paysagère du site dans son environnement, en prenant notamment en compte la proximité d'éléments paysagers structurants par le développement d'une trame viaire paysagée et d'espaces publics de qualité.

## 4.2.1 LA RÉDACTION DE L'OAP

Principales orientations et objectifs de l'OAP	Justifications
<p><b>Programmation</b></p> <p>Le périmètre de l'OAP a vocation à accueillir des logements et comportera notamment la restitution des logements préexistants. Cette programmation doit permettre de s'inscrire dans un objectif de mixité sociale et d'améliorer la qualité de l'offre du parc locatif social.</p> <p>La programmation comportera également la création d'une continuité entre la Rue du Général Miribel et la Route de l'Empereur. Celle-ci se composera d'un parc urbain et d'une allée piétonne végétalisée. Le parc urbain comportera des usages diversifiés tels qu'un city-stade ou encore des espaces de calme et de convivialité ...</p>	<p>La programmation prévue pour le secteur des Bulvis est complémentaire des dispositions fixées au sein du règlement écrit pour le secteur UCd.</p> <p>La programmation résidentielle au sein de l'OAP doit permettre de garantir la restitution des logements sociaux préexistants. L'opération comportera également la construction d'environ de 100 à 150 logements en accession à la propriété.</p> <p>Au global, l'opération contribuera donc à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale. Au regard des caractéristiques de l'opération projetée (restitution des logements sociaux sur les terrains appartenant à Batigère et construction de logements en accession sur le site de l'ancienne caserne de sapeurs-pompiers), il est cependant nécessaire d'exempter le secteur UCd de dispositions relatives à la part de logements sociaux à créer dans chaque opération au sein de l'article 2 du règlement écrit.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP affirme la volonté de la ville de créer une continuité à l'échelle de l'îlot afin de le désenclaver, en cohérence avec les objectifs fixés au PADD en matière de facilitation des mobilités.</p>

Principales orientations et objectifs de l'OAP	Justifications
<p><b>Mobilités et stationnement</b></p> <p><u>Repenser la place de la voiture au sein du secteur des Bulvis</u></p> <p>Aujourd'hui, les espaces libres au sein du périmètre d'OAP sont fortement imperméabilisés, peu qualitatifs, notamment du fait des espaces dédiés au stationnement. Par ailleurs le nombre de places de parkings disponible est insuffisant ce qui génère des stationnements sauvages qui accentue la dégradation du peu d'espaces verts existants.</p> <p>Repenser la place de la voiture au sein du secteur constitue ainsi un préalable à l'aménagement d'une continuité piétonne entre la Route de l'Empereur et la rue du Général Miribel ainsi que d'espaces publics et privés de qualité.</p> <p>Dans le cadre du projet, la majorité des stationnements seront donc enterrés et les accès vers les parkings souterrains se feront depuis la Route de l'Empereur. Leur emprise tiendra compte des besoins des futurs habitants et devra être adaptée afin de préserver au maximum les surfaces de pleine terre existantes sur le site. Les espaces de stationnement en surface seront conçus avec soin et seront végétalisés.</p> <p><u>Aménager une allée piétonne végétalisée entre la Rue du Général de Miribel et la Route de l'Empereur</u></p> <p>Le nouvel axe piéton et végétalisé permettra de relier la Route de l'Empereur à la rue du Général de Miribel. Il contribuera au maillage du quartier et aux cheminements depuis le nord de la Route de l'Empereur vers le Bois de Saint-Cucufa.</p> <p>Cet axe se composera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un espace public central comprenant l'accès au cimetière des Bulvis. La voie conduisant au cimetière des Bulvis fera l'objet d'une</li> </ul>	<p>Les orientations prévues par l'OAP en matière de mobilités et de stationnement visent à ajuster la place de la voiture au sein du secteur des Bulvis et à proposer de nouvelles continuités piétonnes pour désenclaver le secteur et favoriser son insertion urbaine.</p> <p>Ces dispositions qualitatives sont complémentaires des normes de stationnement adaptées au sein du règlement écrit et visent également à la mise en œuvre des orientations du PADD en faveur du recours à des modes actifs de déplacement et à la mise en place de mobilités alternatives au sein de la ville.</p> <p>Finalement, ces orientations s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés pour le désenclavement de ce secteur en favorisant des circulations douces permettant la desserte des logements projetés.</p> <p>L'aménagement du secteur comportera la création d'un parc urbain et d'une allée piétonne afin de créer une continuité végétalisée entre la Route de l'Empereur et la rue du Général de Miribel.</p> <p>Le parc urbain constituera un espace public central qui permettra de proposer des usages variés aux habitants et usagers du secteur : circulations, loisirs, repos. Cet espace contribuera donc à l'ouverture du site sur la ville et au désenclavement de l'îlot.</p>



<p>requalification afin d'en renforcer le caractère paysager. Le traitement de cet espace devra également permettre de valoriser l'axe qui s'offre depuis la route de l'Empereur vers le Cimetière des Bulvis et de ne pas obstruer la vue existante ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En continuité avec l'espace public, d'une allée piétonne végétalisée permettant d'assurer la desserte des futurs logements et de rejoindre l'allée piétonne de la rue d'Anjou ;</li><li>- Du prolongement de l'allée piétonne le long de la rue d'Anjou jusqu'à l'intersection avec la rue du Général de Miribel en direction de la forêt de la Malmaison.</li></ul>	
---	--

Principales orientations et objectifs de l'OAP	Justifications
<p><b>Qualité architecturale et urbaine</b></p> <p><u>Assurer la bonne intégration du projet dans son environnement</u></p> <p>L'intégration urbaine et paysagère du périmètre d'OAP dans son environnement constitue un objectif central du projet, en lien direct avec l'aménagement de l'allée piétonne végétalisée.</p> <p>Afin de garantir une implantation harmonieuse des constructions vis-à-vis des terrains environnants, il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un recul vis-à-vis de la Route de l'Empereur et du Chemin de la Grille verte, adoptant les retraits des constructions environnantes, pour constituer un paysage bâti homogène depuis la Route de l'Empereur ;</li> <li>- Proposer un recul vis-à-vis du cimetière des Bulvis ;</li> <li>- Ménager un retrait végétalisé vis-à-vis des constructions du Hameau du Bois Préau, conformément aux dispositions du règlement graphique ;</li> <li>- Créer des percées visuelles depuis l'extérieur du site vers le cœur d'îlot en s'appuyant sur les lignes de force du projet, matérialisées sur le schéma d'OAP.</li> </ul> <p>En limite du Hameau du Bois Préau, les constructions implantées selon le retrait matérialisé sur le plan de zonage devront marquer une gradation croissante de hauteur depuis le Hameau du Bois Préau vers le cœur du site afin d'assurer une transition harmonieuse entre les deux ensembles bâtis.</p> <p>En outre, pour l'ensemble des constructions situées dans le périmètre d'OAP, les hauteurs seront travaillées en épannelage afin de rythmer le paysage du projet et de traduire une gradation croissante depuis les limites du site vers l'intérieur.</p> <p>À l'intérieur du périmètre d'OAP, le traitement des limites des différents lots vise à minimiser la présence des clôtures. Ces dernières sont discrètes et perméables</p>	<p>Objectif central du projet, l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du secteur dans son environnement se traduit par plusieurs orientations.</p> <p>Celles-ci s'inscrivent en complément des dispositions fixées dans le règlement écrit (implantation et volumétrie des constructions) ainsi que dans le plan de zonage et ont vocation à créer des transitions douces de hauteur, comme d'implantation des constructions entre les secteurs limitrophes et le secteur de projet.</p> <p>Cette partie de l'OAP comporte également des objectifs pour l'aménagement des clôtures au sein du futur site de projet. Il s'agit là aussi de créer des transitions douces entre les espaces publics et les espaces privés tout en anticipant les enjeux de gestion et d'appropriation des espaces par les futurs habitants.</p>

au passage de la petite faune. Elles n'obstruent pas la vue depuis l'extérieur et sont cohérentes à la fois avec l'architecture et avec les choix d'aménagement retenus pour les espaces publics. Pour les constructions implantées aux abords de la future allée piétonne, une « mise à distance végétale » est préconisée, sous la forme de haies denses comprenant plusieurs essences et strates de plantations.

Confort des logements et qualité architecturale des constructions

Il est également attendu un travail sur la qualité architecturale du projet et des futurs logements.

L'un des enjeux majeurs du projet réside dans l'ambition de proposer aux locataires des logements modernes et confortables. L'état des logements actuels et notamment leur performance thermique implique une action rapide.

Une attention particulière sera également donnée à l'esthétique globale du projet. Il s'agira de proposer des volumes constructifs variés en s'appuyant notamment sur des décrochés dans les façades et des attiques afin de créer des espaces extérieurs pour les futurs logements (terrasses, loggias, balcons ...). Cet aspect participera à la qualité des logements

Le traitement de la « cinquième façade » fera également l'objet d'une réflexion tenant compte de l'environnement urbain du projet. En cas de toitures-terrasses, celles-ci doivent être mises à profit afin de proposer des usages complémentaires aux habitants : végétalisation, dispositifs d'énergie renouvelable, espaces de convivialité ... etc.

Enfin, concernant la qualité architecturale des constructions, les orientations ont pour objectif d'assurer la bonne insertion des futurs bâtiments dans le tissu urbain du secteur et notamment de valoriser la variété dans l'écriture architecturale des constructions.

Ces orientations s'inscrivent en continuité des objectifs fixés dans le PADD du PLU et en particulier des axes 1 et 2 du document.

Principales orientations et objectifs de l'OAP	Justifications
<p><b>Qualité environnementale et traitement des espaces libres</b></p> <p><u>Traitement des espaces libres</u></p> <p>La végétalisation du site devra comporter plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée), s'appuiera sur des essences locales et/ou adaptées aux effets prévisibles du changement climatique et sera conçue afin d'assurer sa pérennité et son bon entretien. Les ouvrages et aménagements permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales seront également mis en valeur par des plantations adaptées et pérennes. Des espaces de calme et de rafraîchissement pourront également être aménagés.</p> <p>Les espaces végétalisés et de pleine terre feront l'objet d'un traitement paysager adapté aux différents usages projetés et permettront de constituer un réseau d'espaces piétons végétalisés à l'échelle du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parc urbain central accueillant des usages diversifiés, sa végétalisation devra donc tenir compte de ses différentes fonctions (circulations, loisirs, espaces de calme et de convivialité...);</li> <li>- Le traitement paysager et l'aménagement de l'allée piétonne sera adapté à la fois à la desserte des logements et à la circulation et devra également permettre de valoriser le lien avec les espaces naturels structurants situés à proximité du périmètre (Forêt de la Malmaison, Parc du Bois Préau) ;</li> <li>- Les pieds d'immeubles et les abords de la future continuité piétonne bénéficieront d'un traitement permettant de garantir l'intimité des futurs habitants (densité et type des plantations) et de mettre en scène les accès aux logements ;</li> </ul> <p><u>Qualité environnementale des constructions</u></p>	<p>Les orientations de l'OAP en matière de traitement des espaces libres et de qualité environnementale des constructions complètent les dispositions prévues au sein du règlement écrit du secteur UCd.</p> <p>Les espaces publics comme privés devront bénéficier d'aménagements végétalisés tandis que la qualité environnementale des constructions devra contribuer à la mise en œuvre des objectifs fixés au sein de la politique de la ville en matière de construction durable.</p> <p>Ces dispositions doivent permettre de garantir la qualité du traitement végétal des espaces libres au sein du projet. Cet aspect programmatique est essentiel pour le bien-être des futurs résidents et participera à améliorer la convivialité du quartier.</p>

<p>En matière de qualité environnementale des constructions, en lien avec la volonté de végétaliser le périmètre de projet, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de proposer un cadre de vie agréable et durable aux futurs habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De proposer des logements qui bénéficient, dans la mesure du possible, d'orientations multiples afin de favoriser les vues dégagées et d'assurer la ventilation naturelle des logements.</li> <li>- De proposer des logements conçus en s'appuyant sur des principes de conception bioclimatique ;</li> <li>- De mettre en œuvre des solutions et matériaux pérennes, garantissant la santé des futurs habitants : qualité de l'air intérieur, essences végétales non allergènes, dispositif d'occultation et de protection solaire ;</li> <li>- De recourir à des énergies naturelles et renouvelables ;</li> <li>- Dans la mesure où le projet comporte des toitures terrasses inaccessibles, celles-ci seront végétalisées et/ou accueilleront des dispositifs de production d'énergie. D'autres usages pourront cependant être proposés sur ces terrasses si celles-ci sont accessibles.</li> </ul>	<p>Les orientations fixées en matière de qualité environnementale des constructions visent à orienter le projet vers des choix vertueux pour la conception des futurs logements.</p> <p>Ces objectifs complètent les dispositions fixées au sein du règlement écrit afin d'inciter tout porteur de projet à aller au-delà des attentes notamment issues de la réglementation environnementale en vigueur.</p> <p>Ces orientations s'inscrivent également dans la continuité des orientations fixées par le PADD en matière de « construction durable ».</p> <p>Il est nécessaire de rappeler que l'amélioration des performances environnementale est une obligation légale notamment pour les bailleurs sociaux. L'état des logements existants ne permet pas de répondre aux exigences réglementaires. Le respect de ces objectifs implique la réalisation d'un projet ambitieux qui ne peut se limiter à une simple isolation de ce patrimoine social.</p>
---	---

## 4.2.2 LE SCHÉMA D'ORIENTATION DE L'OAP



## 4.4. LA MODIFICATION DU RÉGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UC

La zone du PLU correspondant le mieux aux caractéristiques urbaines projetées dans le secteur des Bulvis est la zone UC. En effet, les objectifs urbains fixés pour cette zone (rappelés dans le tome 2 du rapport de présentation du PLU, p.46) sont :

- La mise en valeur des espaces publics ;
- L'intégration des « grands ensembles » dans leur environnement urbain ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les « grands ensembles » et les autres espaces urbains du territoire communal ;
- L'amélioration du paysage urbain et sa mutation par la maîtrise de la densité et la préservation des équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis ;
- Le renforcement de la diversité fonctionnelle nécessaire à l'animation de ces isolats urbains ;
- La conservation des potentiels d'accueil d'habitats diversifiés ;
- L'implantation de nouveaux équipements et commerces.

Ces objectifs correspondent également à ceux définis pour l'aménagement du secteur des Bulvis.

Afin d'assurer la réalisation des objectifs fixés par la ville pour la réalisation du projet sur le secteur des Bulvis, le secteur UCd est doté de dispositions réglementaires spécifiques. Les spécificités du projet par rapport aux autres secteurs de la zone UC justifient de la création d'un secteur spécifique.

Le tableau présenté dans les pages suivantes figure :

- À gauche, les dispositions projetées au sein de chacun des articles de la zone UC pour le secteur UCd. Les articles du règlement écrit de la zone UC qui ne sont pas modifiés ne sont pas reproduits dans les pages suivantes ;
- À droite, les justifications des choix effectués pour ces nouvelles dispositions réglementaires.

#### 4.4.1 ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Principes réglementaires	Justifications
<p data-bbox="163 451 1223 480"><b><u>Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></b></p> <p data-bbox="192 507 1458 603"><b>1-</b> Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p data-bbox="192 635 1458 762"><b>2-</b> L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.</p> <p data-bbox="192 794 1458 890"><b>3-</b> Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités aux documents graphiques et indiqués « espace vert à protéger* » instaurés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p data-bbox="192 922 1458 1023"><b>4-</b> Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre existant ou à créer* ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul data-bbox="163 1050 1458 1225" style="list-style-type: none"><li>- aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain,</li><li>- aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs</li><li>- à une seule annexe de 9m<sup>2</sup> de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal*.</li></ul> <p data-bbox="192 1257 1458 1353"><b>5-</b> Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bâtiments classés en catégorie A :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.</li> <li>- Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement.</li> </ul> </li> <li>• <u>Bâtiments classés en catégorie B :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.</li> <li>- Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>6-</b> Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.</p> <p><b>7-</b> Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).</p> <p><del>8- Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).</del></p>	<p>Les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme sont des secteurs d'attente dont l'objectif est de limiter les possibilités constructives sur certains secteurs délimités, dans l'attente d'un projet d'aménagement.</p> <p>Ces secteurs expirent à l'issue d'un délai de 5 ans. Cette disposition a donc été supprimée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°9 du PLU. Cette procédure n'ayant pas encore été approuvée, il est nécessaire, dans le cadre de la présente déclaration de projet, de supprimer ces dispositions, désormais obsolètes. En outre, un secteur d'attente était délimité sur le secteur des Bulvis. Le projet d'aménagement pour le secteur étant en cours, une telle prescription ne se justifie plus.</p>
---	---

<p><b>98-</b> À l'exception du secteur UCd, en cas de réalisation d'un programme de logements neuf, égal ou supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % des logements de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.</p> <p><b>10-9-</b> Sur les sites de protection de l'activité économique repérés au document graphique, la transformation de surfaces de bureaux*, d'artisanat* ou d'industrie* en logement est interdite.</p>	<p>Pour le secteur UCd exclusivement, la modification prévoit une exception pour la part de logements sociaux à produire en cas de réalisation d'un programme de logements neufs, égal ou supérieur à 3 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Cette exception est rendue nécessaire par la nature et le montage opérationnel du projet. En effet, l'opération comportera la restitution de l'ensemble de logements sociaux existants (soit environ 200 logements) et la construction d'environ 150 logements en accession. A cet égard, l'OAP prévoit déjà des dispositions pour la restitution des logements sociaux existants. Afin de permettre la réalisation de ce projet au regard des caractéristiques du site et des lots qui seront définis, il est donc nécessaire d'exempter le secteur UCd de cette disposition.</p>
---	--

#### 4.4.2 ARTICLE UC6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principes règlementaires	Justifications
<p><b>Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Champs d'application :</i> Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.</p> <p>Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.</li> <li>• les marquises* et les auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),</li> <li>• les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>• les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée</li> <li>• les corniches*,</li> <li>• les débords de toit.</li> </ul> <p><b>1- Dispositions générales</b></p> <p>Dans le secteur UCd, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en tout ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures ;</li> <li>• Soit en tout ou partie avec un recul minimum de 1,90 mètre des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.</li> </ul>	<p>Dans le secteur UCd, les constructions pourront s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.</p> <p>En effet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est encadrée d'une part par l'OAP et d'autre part, par les dispositions graphiques reportées au plan de zonage du PLU.</p> <p>Ce choix permet de prendre en compte à l'échelle du projet, son contexte</p>

Dans tous les autres secteurs, sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :

- de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa
- de 4 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCb
- de 3 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCc

## **2- Dispositions particulières**

**2.1-** Au carrefour Edmond Rostand - Rue des Bons Raisins, ainsi qu'au n°95 et 97, rue Gallieni et 165-165 bis avenue du 18 juin 1940 (secteur de l'OAP Pointe Gallieni - avenue du 18 juin 1940) les constructions peuvent s'implanter:

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

**2.2-** Sont autorisés dans la marge de reculement\* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant :

- a) les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.
- b) Les vérandas\*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes :
  - quelles soient implantées à l'alignement\* ou avec un recul au moins égal à 0,50m

urbain et l'implantation projetée des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.

- qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle\*,
- que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3m par rapport au terrain naturel.

**2.3- surélévation et extension :** A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension d'un ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents, à condition d'améliorer l'aspect des constructions, de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m<sup>2</sup>.

L'extension et/ou surélévation devra présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

**2.4-** Les CINASPIC\* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

(schéma d'implantation à consulter dans le règlement écrit de la zone)

### 4.4.3 ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principes règlementaires	Justifications
<p><b><u>Article UC7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p><i>Champs d'application :</i> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.</li> <li>• les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>• les corniches*,</li> <li>• les débords de toit.</li> <li>• Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),</li> </ul> <p><b><u>1- En zones UCa et UCb</u></b></p> <p><b><u>1.1- Dispositions générales</u></b></p> <p><b><u>1.1.1- Dans la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage</u></b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* de telle sorte que la distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* de la construction soit égale à la hauteur de la façade* du bâtiment pris en son point le plus haut (<b>H=L</b>) avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 6 mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.</li> </ul>	

- Un minimum de 8 mètres au-delà de la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

### **1.1.2- En dehors de la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage**

En dehors des cas évoqués aux paragraphes « 1.2-Dispositions Particulières », les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* selon les modalités d'implantation définies ci-dessous :

#### a) Dispositions relatives à l'implantation des façades\* comportant des baies principales\*:

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade\* ou partie de façade\* devra au moins être égale à la hauteur de cette façade (**H=L**) avec un minimum de 6m.

#### b) Dispositions relatives à l'implantation des façades\* ne comportant pas de baies principales\* :

La distance entre tout point d'une façade\* ou partie de façade\* à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade (**H=L/2**) avec un minimum de 6,00 m.

Toutefois, en zone UCb ce minimum est réduit à 3,00 m dans la (ou les) bande(s) de 29,00 m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

#### c) Distance minimale en cas de baie de toiture située sur le rampant d'un toit :

Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée la distance comptée horizontalement\* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative sera calculée selon les dispositions ci-dessus (article 7-1.1.2-a et b).

A défaut la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

### **1.2- Dispositions particulières**

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur limite séparative sous réserve de respecter les conditions suivantes :

**1.2.1** - Dans la limite des héberges\* existantes dans les cas prévus au document graphique.

**1.2.2** - En zone UCb et dans une bande de 29m telle que définie au paragraphe 1.1.1 les constructions peuvent s'implanter sur une seule et même limite séparative uniquement si la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et si la façade\* sur limite séparative s'inscrit dans les héberges\* existantes de ce bâtiment.

L'implantation sur deux limites séparatives\* dans les mêmes conditions que ci-dessus est autorisée pour les terrains ayant une façade\* rue Gabriel Péri.

Pour tout terrain est de plus autorisé sur limite séparative une annexe isolée, d'une superficie maximum de 9m<sup>2</sup> surface de plancher maximum et d'une hauteur maximum de 2.80m. La hauteur maximum autorisée en limite séparative est limitée à 2.00m.

**1.2.3.** En secteur UCa (secteur Pointe Gallieni, secteur avenue du 18 juin 1940), l'implantation est autorisée sur limites séparatives\* aux emplacements figurant sur le document graphique.

## **2- En zone UCc**

Les constructions sont autorisées :

### **2.1 - Soit sur les limites séparatives\*, si :**

- la façade\* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autres que des jours de souffrance\*, les autres façades devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessous ;
- le rampant\* de la toiture\* faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
  - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

### **2.2 - Soit en retrait de ces limites :**

Dans cette configuration, la distance entre la limite séparative et tout point de la façade\* ou partie de façade\* devra au moins être égale à 5 mètres.

### **3- En zone UCd**

*Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions sont autorisées :*

- *Soit en tout ou partie sur limite séparative ;*
- *Soit en tout ou partie avec un retrait minimum de 1,90 mètres.*

### **4.3- Dispositions toutes zones :**

#### **4.3.1- Dispositions relatives aux surélévations et aux extensions :**

**4.3.1.1** - *A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU (le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents est autorisée. Pour être autorisée, la surélévation doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :*

- *être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation de la révision du présent PLU*
- *que la façade\* de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté*
- *que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance\**
- *de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant*
- *que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisé*
- *La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.*

Au sein du secteur Ucd, les constructions pourront s'implanter en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci.

Ce choix doit permettre d'obtenir une implantation des constructions cohérente et homogène à l'échelle du secteur des Bulvis, en s'affranchissant des futures limites séparatives.

L'OAP prévoit de façon complémentaire des dispositions pour encadrer l'implantation des constructions : failles dans le bâti pour donner à voir le cœur d'îlot, décrochés et façades rythmées des futures constructions. Ces dispositions ont vocation à éviter tout effet lié à un linéaire bâti trop important.

**43.1.2** - A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU (le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents. Pour être autorisée, l'extension doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- qu'elle soit réalisée dans le prolongement des murs existants mal implantés et que les façades\* mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance\*
- qu'elle n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

**43.2- Dispositions diverses :**

**43.2.1**- Peuvent être implantés dans la marge de retrait\* : les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.

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

**43.2.3- Servitude de cour commune :** Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

**43.2.4**- Doivent être implantés à une distance minimum de 8m par rapport aux limites séparatives\* :

- *La structure des équipements de balnéothérapie*
- *Les piscines découvertes. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin.*

**43.2.5-** *Sur les façades existantes mal implantées, la création d'ouverture, autres que des jours de souffrance, est interdite*

### 4.4.3 ARTICLE UC8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Principes règlementaires	Justifications
<p><b>Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><i>Champs d'application :</i> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.</li> <li>• Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),</li> <li>• les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>• Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée</li> <li>• Les corniches*,</li> <li>• Les débords de toit.</li> </ul> <p><b>1- En zones UCa et UCb</b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.</p> <p><b>2- Dans la zone UCc</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles.</p> <p><b>3- Dans la zone UCd</b></p>	<p>Afin de tenir compte des caractéristiques du projet et du site, il</p>

<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à 11 mètres.</p> <p><b><u>3- Dans toutes les zones :</u></b></p> <p><b>3.1</b> - La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7.3.1.1 du présent règlement, et une annexe.</p> <p><b>3.2</b>- La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une extension, telle que définie à l'article 7-3-2-b) du présent règlement, et une annexe. Toutefois une distance minimum de 3 mètres devra être respectée.</p> <p><b>3.3</b> - Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*</p>	<p>est nécessaire de régler la distance entre les constructions.</p> <p>Cette disposition vise à garantir des implantations aérées des constructions, permettant de préserver les vues depuis les futurs logements.</p>
---	---

#### 4.4.4 ARTICLE UC9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Principes règlementaires	Justifications
<p><b>Article UC9- Emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Champs d'application</i> : Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.</li> <li>• aux terrains dont l'emprise au sol* est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol* supplémentaire de 3% de la superficie du terrain, limitée à 100m<sup>2</sup>, à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicule électrique ou hybride rechargeable (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.</li> <li>• aux terrasses situées à moins de 0,60m du sol naturel ;</li> <li>• les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.</li> <li>• les débords de toit.</li> </ul> <p>La partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est pas prise en compte dans le calcul de l'article 9.</p> <p><b>1 - Dispositions générales</b></p> <p>Y compris les bâtiments annexes*, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb</li> <li>• 55% de la superficie du terrain en zone UCd</li> <li>• 60% de la superficie du terrain en zone UCc.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit de la zone UC encadre l'emprise au sol des constructions futures à l'échelle des terrains.</p> <p>Dans le cas du secteur des Bulvis, l'emprise au sol retenue doit à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre d'investir le secteur de projet pour y restituer l'offre de logements sociaux existants,</li> <li>- renforcer cette offre par un ensemble de logements privés supplémentaires, tout en diminuant les hauteurs des constructions.</li> </ul> <p>Ces dispositions sont néanmoins complétées par celles de l'article 13 relatif au traitement des espaces libres ainsi que par les objectifs contenus au sein de l'OAP afin de garantir la qualité des espaces libres.</p> <p>L'ensemble du cadre réglementaire assurera la réalisation d'un projet en harmonie avec son environnement immédiat.</p>



<p><b><u>2 - Dispositions particulières</u></b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*</p>	<p>Il convient également de rappeler que la résidence bénéficiera d'un parc public qui participera à l'aération du tissu urbain.</p>
---	--

#### 4.4.5 ARTICLE UC10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principes règlementaires	Justifications
<p><b>Article UC10 - Hauteurs maximales des constructions</b></p> <p><i>Champs d'application</i>: Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ainsi que les balcons, les corniches*, les débords de toit.</p> <p><i>Modalité de calcul de la hauteur des constructions</i> :</p> <p>En zone UCa et UCb le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé</li> <li>• Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone</li> </ul> <p>En zone UCc et UCd, le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce au plafond de hauteur fixé dans la zone</p> <p><b>1- En zone UCa et UCb</b></p> <p><b>1-1 Dispositions générales</b></p> <p><b>1.1.1- Compte tenu de l'alignement* opposé (H=L):</b></p> <p>La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte entre tout point de la construction et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L).</li> <li>• Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L).</li> </ul> <p><b>1.1.2- Compte tenu du plafond de la zone :</b></p>	<p>Le règlement de la zone UC prévoit deux modalités de calcul de la hauteur maximale des constructions.</p> <p>Pour le secteur UCd, comme dans le secteur UCc, le calcul de la hauteur se fait uniquement via la hauteur maximale fixée dans la zone.</p> <p>D'une part, le secteur UCd n'encadre pas l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées et d'autre part, le secteur étant relativement grand, un calcul prenant en compte ce rapport serait potentiellement déjà supérieur au plafond de hauteur fixé dans la zone.</p>

Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser :

- 15m au faitage et à l'acrotère en zone UCa,
- 12m au faitage et à l'acrotère en zone UCb.

### 1.2 - Disposition particulière :

#### **Plafond de hauteur spécifique dans la bande de transition avec une zone UE délimitée au Plan de zonage**

Dans la bande de transition d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec une zone UE, telles que délimitées au document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m (et 8m à l'égout du toit) dans les 15 premiers mètres, puis à 12m dans le reste de la bande.

#### **2 - En zone UCc**

La hauteur ne pourra dépasser 17 mètres à l'acrotère\* ou 19 mètres au faitage\*.

Toutefois, un dépassement de hauteur de 1,5 mètre est autorisé lorsque les constructions comprennent des commerces ou services à rez-de-chaussée.

#### **3 - En zone UCd**

La hauteur ne pourra dépasser 21 mètres à l'acrotère\* ou 23 mètres au faitage\*.

#### **4- Dans toutes les zones**

**34.1-** Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

**34.2-** En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

**34.3-** En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux\* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

Afin d'encadrer les hauteurs maximales au sein de la zone UC, sont ajoutées des dispositions réglementaires fixant un plafond maximal pour la hauteur des constructions. Cela équivaut à des constructions de type +6 ou R+5+combles (ou attique).

En complément de ces dispositions, l'OAP comprend des objectifs de réalisation d'épannelage des hauteurs et de création de transition de hauteurs vis-à-vis des secteurs limitrophes, afin de garantir l'insertion urbaine des futures constructions dans leur contexte.

Une attention particulière est notamment apportée sur la gestion de l'interface entre le tissu pavillonnaire et les futures constructions. En effet, l'OAP impose un principe de dégressivité de hauteur pour assurer la couture entre ces deux tissus aux hauteurs différentes.

- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades\*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol\* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...)

**34.4-** Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction.

Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.

#### 4.4.6 ARTICLE UC11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes règlementaires	Justifications
<p><b>Article UC11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p><b><u>1- Insertion dans le site</u></b></p> <p><b>1.1-</b> Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.</p> <p><b>1.2-</b> En cas de réalisation d'auvents, ces derniers devront respecter l'esprit du bâtiment principal et utiliser des matériaux similaires à ce dernier.</p> <p><b>1.3-</b> L'aspect architectural des constructions nouvelles situées à proximité des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 doit être élaboré avec le souci de la mise en valeur de ce patrimoine.</p> <p><b><u>2- Volumes</u></b></p> <p><b>2.1-</b> Les volumes doivent respecter la forme urbaine et se rapprocher par leurs proportions des types dominants dans le quartier.</p> <p><b>2.2-</b> Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant</p>	<p>Le règlement de la zone UC comprend des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.</p> <p>Ces dispositions sont adaptées au projet et ne nécessitent pas, dans leur majorité, de modification. Toutes les règles ci-contre s'appliqueront donc au sein du futur secteur UCd.</p>

**2.3-** Les dispositifs extérieurs de chauffage et climatisation ne devront pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.

**2.4-** L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

### **3- Toitures**

#### **3.1- En zones UCa et UCb**

Sont autorisés :

- Les toitures à pentes
- Les toitures-terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol\* de l'ensemble de la construction
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

#### **3.2- En zones UCc**

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses si elles sont justifiées par le parti architectural.
- Les toitures-terrasses accessibles.
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

#### **3.2- En zones UCd**

Sont autorisés :

- Les toitures à pentes ;

Pour le secteur de projet des Bulvis, il pourra être envisagé des toitures à pentes comme des toitures-terrasses. En cas de toiture-terrasse, le règlement écrit du PLU encadre l'usage de ces

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures-terrasses, si elles sont justifiées par le parti architectural ;</li> <li>• Les toitures-terrasses accessibles ;</li> <li>• Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.</li> </ul> <p><b>3.34 Dispositions toutes zones</b></p> <p><b>3.34.1-</b> Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple. L'installation de gardes corps rabattable sera privilégié.</p> <p><b>3.34.2-</b> L'installation sur les toitures-terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit. Les couvertures d'aspect tôles ondulées, fibrociment, papier goudronné sont interdites.</p> <p><b>3.34.3-</b> Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites. Les tuiles et panneaux solaire peuvent néanmoins présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment.</p> <p><b>3.34.4-</b> Les matériaux d'aspect bac acier, le polycarbonate et le plexiglas sont interdits.</p> <p><b>3.34.5 -</b> Les lucarnes doivent présenter un volume en adéquation avec le bâtiment et la toiture.</p> <p><b>3.34.6-</b> Les toitures mansardées. Dans cette hypothèse, la pente du brisis* doit être comprise entre 70° et 75° et la pente du terrassons* doit être comprise entre 15°de 35°.</p> <p><b>4- Façades*</b></p> <p><b>4.1- Aspect et matériaux:</b></p> <p><b>4.1.1-</b> Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus* ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.</p>	<p>espaces, dans la mesure où celle-ci sont justifiées par le parti-pris architectural ou si elles proposent des usages supplémentaires au bénéfice des habitants du secteur (dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux de pluie...).</p> <p>L'objectif de ces dispositions est d'encadrer l'usage des toitures tout en laissant la possibilité d'envisager des toitures à pentes ou des toitures terrasses selon les options architecturales retenues.</p>
---	--

**4.1.2-** Le traitement des constructions annexes\*, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.

**4.1.3-** En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures\* et l'aspect préexistants devront être restitués.

**4.1.4-** Sont interdits :

- a) L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- b) L'installation sur les balcons et loggias, de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

#### **4.2- façades commerciales**

**4.2.1-** La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

**4.2.2-** L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.

Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositif opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

**4.2.3-** Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

**4.2.4-** Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale doit porter sur la totalité de la façade. Il nécessite donc l'élaboration d'un projet d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale du bâti et de son environnement.

#### **4.3 Ravalement et modification.**

**4.3.1-** Les travaux de restauration ou de modification de la façade ne doivent pas porter atteinte à la intégrité architecturale de la façade, déterminée par les alignements des ouvertures, l'homogénéité des formes des baies, la répartition des balcons etc...,

De plus, les décors de façade et les modénatures doivent être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : matériau, formes, couleurs....

**4.3.2-** En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les pignons aveugles).

**4.3.3-** Toutes modifications apportées aux menuiseries de fenêtre, aux volets et stores, aux loggias, balcons et terrasses seront acceptées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité et à l'homogénéité de la façade d'un bâtiment.

**4.3.4-** Tous les ouvrages techniques (cheminées, pompe à chaleur, climatiseur etc...) nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer le bâtiment (volume, façade, architecture...) et son environnement.

## **5- Clôture**

### ***5.1- Dispositions générales***

#### **5.1.1 Clôture sur rue :**

##### a) Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

##### b) Composition

Les clôtures sur voie doivent être constituées

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum

<ul style="list-style-type: none"><li>• d'un dispositif ajouré (barreaudage, lisses, etc...). Les parties fixes des clôtures seront doublées d'une haie végétale.</li></ul> <p>c) Aspect</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.</li><li>• L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent</li><li>• Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures, tels que les plaques de tôle non festonnée, la brande, les cannisses, film PVC ... est interdit.</li><li>• Les grillages et les treillis soudés sont interdits.</li></ul> <p><b><u>5.1.2- Clôture sur limite séparative de propriété:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété* ne peut être supérieure à 2,00m.</li><li>• Des passages pour la faune seront aménagés dans les clôtures des jardins.</li></ul> <p><b><u>5.1.3- Clôture implantées sur un terrain en pente</u></b></p> <p>Les hauteurs maximales autorisées des clôtures implantées le long d'une pente seront mesurées au milieu de chaque élément de clôture.</p> <p><b><i>5.2- Dispositions applicables au sein du secteur UCd</i></b></p> <p><b><u>5.2.1 Clôtures sur rue</u></b></p> <p><b><i>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles doivent être constituées :</i></b></p>	<p>Afin de prendre en compte les spécificités du secteur des Bulvis, il est nécessaire de prévoir des dispositions adaptées pour l'aménagement de clôtures. Pour les clôtures vis-à-vis des voies et emprises publiques, il s'agit de donner à voir l'intérieur du secteur, de</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...)</li> <li>• Soit d'une haie ;</li> <li>• Soit d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, et d'un dispositif majoritairement ajouré ou doublé d'une haie végétale.</li> </ul> <p>Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures est prohibé.</p> <p><b>5.2.2 Clôtures sur les autres limites du terrain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.</li> <li>• L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent</li> <li>• Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures, tels que les plaques de tôle non festonnée, la brande, les cannisses, film PVC ... est interdit.</li> <li>• Les grillages et les treillis soudés sont interdits.</li> </ul> <p><b>5.23- Dispositions particulières</b></p> <p><b>5.23.1-</b> Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*</p> <p><b>5.23.2-</b> Dérogation aux règles de hauteurs : en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble des clôtures pourra être de 2,50m.</p> <p><b>5.23.3-</b> Clôtures traditionnelles : Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et</p>	<p>valoriser les vues vers l'allée piétonne et d'éviter des clôtures opaques.</p> <p>Concernant les clôtures vis-à-vis des autres limites de terrain, il s'agit de prendre en compte les aménagements qui seront réalisés au sein du site (notamment le parc urbain mais également l'allée piétonne végétalisée). Les dispositions prévues dans le règlement écrit sont complétées par celles de l'OAP.</p>
--	---

portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

## **6- Divers**

### **6.1 Antennes paraboliques :**

Celles-ci doivent être implantées sur le bâtiment. Leur installation devra être réalisée de manière à respecter l'harmonie du bâtiment sur lequel elles s'implantent et ce afin de réduire la pollution visuelle. Les modalités d'installation varient selon que le bâtiment comporte ou non une toiture terrasse.

- En cas de toiture terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter avec un recul de 3m minimum par rapport aux façades\*
- En l'absence de toitures terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public et à ne présenter aucun risques de chute de par leur implantation.

### **6.2- Antennes relais de téléphonie mobile :**

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les opérateurs devront concevoir une solution d'intégration paysagère pour chaque nouvelle antenne-relais.

Les nouvelles antennes-relais respecteront l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes seront aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

### **6.3- Matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions.**



Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés en toiture ou en façade, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration paysagère.

#### 4.4.6 ARTICLE UC12- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes règlementaires	Justifications												
<p><b><u>Article UC12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></b></p> <p><b><u>1- Dispositions générales</u></b></p> <p>A l'exception des cas évoqués à l'article « 12-2 - dispositions particulières », il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement</p> <p>Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées. Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:</p> <p><b>1.1 - Dimensions des places :</b></p> <p><b><u>1.1.1 Disposition générale :</u></b></p> <p>Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)</p> <table border="1" data-bbox="210 991 1408 1278"> <thead> <tr> <th></th> <th>Places</th> <th>Boxes/Auvents</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Longueur</td> <td>5,00 m (places doubles: 9,50m)</td> <td>5,50 m</td> </tr> <tr> <td>Largeur</td> <td>2,30 m</td> <td>3,00 m</td> </tr> <tr> <td>Dégagement</td> <td>5,00 m.</td> <td>6,00 m</td> </tr> </tbody> </table>		Places	Boxes/Auvents	Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m	Largeur	2,30 m	3,00 m	Dégagement	5,00 m.	6,00 m	
	Places	Boxes/Auvents											
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m											
Largeur	2,30 m	3,00 m											
Dégagement	5,00 m.	6,00 m											

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la voie d'accès à la place de stationnement ou au boxe, présente un rayon de courbure intérieur qui respecte les dispositions de l'article 1.2.3.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

**1.1.2 Disposition particulière : Dimension utile pour les véhicules de taille réduite :**

	Places
Longueur	3,00 m
Largeur	2,30 m
Dégagement	5,00 m.

**1.2 - Accès, rampes et circulations :**

Sens unique	3,50 m
Double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5 m

**1.2.1** - Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

**1.2.2** - Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18% au-delà.

**1.2.3** - Leur rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5m.

**1.2.4** - Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique ou de 6m pour une rampe à double sens.

**1.3 - Surfaces de stationnement véhicules**

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m<sup>2</sup>/place.

Le calcul des places de stationnement se fera en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

**1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination:**

<b>d'habitation* dans les secteurs UCa, UCb, UCc.:</b>	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m <sup>2</sup> . 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure à 30m <sup>2</sup> 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m <sup>2</sup> et inférieure à 65m <sup>2</sup> . 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m <sup>2</sup> et inférieure à 200m <sup>2</sup> . 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m <sup>2</sup> .
<b>d'habitation* dans le secteur UCd</b>	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m <sup>2</sup> . 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m <sup>2</sup> et inférieure à 65m <sup>2</sup> . 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m <sup>2</sup> .
<b>de commerce* :</b>	<u>inférieurs à 2 000m<sup>2</sup> :</u>

Le projet portant sur le secteur des Bulvis comportera des aires de stationnement en nombre adapté aux besoins des futurs habitants du secteur.

Les dispositions proposées au sein du secteur UCd pour les constructions à destination d'habitation visent à ajuster les normes de stationnement aux besoins et usages au sein du secteur de projet qui bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun ainsi que d'un réseau cyclable en développement.

	<p>au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places  <u>de plus de 2 000m<sup>2</sup> :</u>                  100% surface de plancher + places de livraison (100m<sup>2</sup> minimum)</p>
<b><u>de bureaux*</u></b>	<p>Au minimum 1 place /55m<sup>2</sup> de surface de plancher                  Au maximum 1 place /50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<b><u>d'artisanat*</u></b>	<p>Au minimum 19% de la surface de plancher</p>
<b><u>d'entrepôt*</u></b>	<p>Au minimum 9% de la surface de plancher</p>
<b><u>d'hôtel*</u></b>	<p>1 minimum place pour 2 chambres</p>
<b><u>de CINASPIC*</u></b>	<p>le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.</p>

**1.3.2- Dispositions particulières**

a) Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite

Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions »

b) Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans le secteur UCd, il est attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.

c) Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce\* :

Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.

d) Normes de stationnement des constructions à destination de bureaux\*

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher

e) Dans l'hypothèse où une parcelle\* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle\* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle\*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;

La modification des normes de stationnement au sein du secteur UCd s'applique également aux constructions à destination de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Cette modification des normes applicables aux logements sociaux vise à tenir compte des besoins et usages réels des espaces de stationnement.

Cet ajustement s'appuie notamment sur un retour d'expérience du bailleur Batigère

- si la surface de la partie de la parcelle\* située dans l'un périmètre visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle\*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

#### **1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :**

##### **1.4.1- Disposition générale**

- a) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).
- b) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation\* doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- c) En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.
- d) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

##### **1.4.2- normes minimales**

Selon la législation en vigueur.

#### **1.5- Dispositions diverses :**

**1.5.1-** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**1.5.2-** Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

**1.5.3-** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**1.5.4-** Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC\* ou de l'extension d'une construction d'habitation\*, une proportion de 80 % (arrondi à l'unité supérieure) au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 1.3 - Surfaces de stationnement véhicules », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol

**1.5.5-** Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**1.5.6-** Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

**1.5.7-** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

**1.5.8-** Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur.

## **2- Dispositions particulières**

**2.1-** en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.

**2.2-** en cas d'extension et/ou surélévation:

- si celle-ci est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » de sont pas applicables

- si celle-ci est supérieure à 40m<sup>2</sup> surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.

**2.3-** Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.

**2.4-** Dans un rayon de 700m autour de la gare du RER à définis au plan graphique, le nombre total de places à réaliser défini par l'article 1.3.2 pourra être minoré de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules propres en auto-partage.

#### 4.4.6 ARTICLE UC13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Principes règlementaires	Justifications
<p><b><u>Article UC12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</u></b></p> <p><b><u>1- Dispositions générales</u></b></p> <p><b>1.1-</b> Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes,</p> <p><b>1.2-</b> Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45% au moins de la superficie du terrain en UCd</li> <li>• 40% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb</li> <li>• 20% au moins de la superficie du terrain en UCc</li> </ul> <p><b>1.3-</b> Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espaces vert de pleine terre* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% au moins de la superficie du terrain en UCd</li> <li>• 20% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb</li> <li>• 15% au moins de la superficie du terrain en UCc.</li> </ul> <p><b>1.4-</b> Le surplus des espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espaces verts.</p>	<p>Le règlement de la zone UC comprend des normes afin d'encadrer la part d'espaces libres et la part d'espaces verts de pleine terre pour chaque terrain.</p> <p>Afin de s'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs fixés par la ville en matière de qualité environnementale, il est nécessaire de fixer des dispositions adaptées au secteur UCd.</p> <p>Les normes proposées garantiront une présence du végétal affirmé sur cet ilot.</p>

**1.5-** Les dispositions des paragraphes (1.1 et 1.2) ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.

**1.6-** Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert\* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert\* de qualité.

**1.7- Espaces verts à protéger\*:** Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-t 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

**1.8- Arbres Remarquables :** Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable.

Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

**1.9- Alignement d'arbres:** Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente.

**1.10 - Rue jardin :** Tout projet immobilier portant atteinte à l'intégrité (suppression totale ou partielle) des aménagements paysagers d'une rue jardin peut être autorisé sous réserve de limiter les atteintes susceptibles d'être portées au caractère paysager de la rue identifiée.

**1.11** Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 100m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
• Soit 2 arbres de petit développement*	• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)	2 mètres

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 1 arbre de moyen développement*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie compris entre 400m<sup>2</sup> et 700m<sup>2</sup></li> </ul>			
Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement*</li> <li>• Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie compris entre 700m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup></li> </ul>			
Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 2 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement + 1 arbre de grand développement*</li> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement + 1 arbre de grand développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	<p>2 mètres</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup></li> </ul>				
Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement*</li> <li>• Soit 3 arbres de grand développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	<p>2 mètres</p>		
<p>Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert* de pleine terre*.</p>				

## 2- Dispositions particulières

**2.1-** Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\* et pour les parcelles\* ou l'emprise au sol\* autorisée dépasse les 60%.

**2.2-** Lorsque l'emprise au sol\* des constructions est autorisée à 50%, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre\* 30% au moins de la superficie du terrain

**2.3-** Dans le cas où cela serait nécessaire à la réalisation de places de parkings souterrains, le pourcentage de terrain traité en pleine terre\* peut être réduit jusqu'à :

- 15% de la superficie du terrain en UCa et UCb
- 10% de la superficie du terrain en UCc

#### 4.4.6 ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Principes règlementaires	Justifications
<p><b><u>Article UC15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales</u></b></p> <p><b>1- Dispositions générales</b></p> <p><b>1-</b> Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires favoriseront l’usage des énergies renouvelables.</p> <p><b>2-</b> L’architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...</p> <p><b>2- Dispositions applicables dans le secteur UCd.</b></p> <p><b>2.1- Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, bio-sourcés, issus du réemploi ou du recyclage ...)</li> <li>;</li> <li>• Limiter la consommation d’énergie, recourir à des sources d’approvisionnement en énergie renouvelables (chaudière bois, énergie solaire, géothermie, pompes à chaleur ...) et à rechercher des performances énergétiques correspondant a minima à la réglementation environnementale en vigueur ou au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive.</li> <li>• Recourir à des principes de conception bioclimatiques : captage solaire maximum à travers les vitrages, orientation de la construction, protections solaires, ventilation, espaces extérieurs pour les futurs habitants et usagers ...</li> </ul> <p><b>3.4.3- Il n’est pas fixé de règles pour les CINASPIC.</b></p>	<p>Afin de garantir la qualité environnementale et la pérennité des futurs projets au sein du secteur des Bulvis, l’article 15 est enrichi de dispositions spécifiques.</p> <p>Ces prescriptions sont complétées par celles de l’OAP sectorielle et ont vocation à garantir la qualité environnementale des futures opérations.</p>

