
CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique relative à la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison

Durée :

Enquête publique menée du lundi 20 septembre au mercredi 20 octobre 2021

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Françoise Patrigeon

Références :

- Décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 13/07/2021
N° E21000035/95

- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°8 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique en date du 17 août 2021
N° 43/2021

- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense portant modification de l'arrêté N° 43/2021 en date du 7 septembre 2021
N° 48/2021

SOMMAIRE

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1. OBJET DE L'ENQUÊTE	4
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES	4
1. SUR LA PROCÉDURE ADOPTÉE	4
2. SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
3. SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	6
4. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC	7
5. SUR L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	7
6. SUR L'AVIS DES PERSONNALITÉS PUBLIQUES ASSOCIÉES	8
7. SUR LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8
CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES	9

Rappel de l'objet de l'enquête publique

1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative à la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison, modification prescrite à la demande de l'Établissement Public Territorial Paris-Ouest La Défense (POLD). La Ville est en effet une des onze communes le constituant.

En l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour lequel Paris Ouest La Défense est compétent, l'EPT poursuit les procédures engagées antérieurement par les communes qui le constitue dans le cadre de leur PLU, en lien étroit avec chacune des communes concernées.

C'est ainsi que par arrêté N° 2021/43 en date du 17 août 2021, le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense a prescrit la modification N°8 du PLU de Rueil-Malmaison. Le Président de l'EPT a également pris un arrêté modificatif n° 48/2021 définissant les modalités de la réunion publique prévue dans l'arrêté initial.

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution soit 7 modifications de droit commun, 6 modifications simplifiées et une mise en compatibilité dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1. Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contribuant à protéger l'environnement et le paysage communal.

Dans la droite ligne des précédentes modifications du PLU de Rueil-Malmaison, l'ensemble des évolutions aujourd'hui proposées n'a pas vocation à remettre en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elles contribuent à renforcer les objectifs qui y sont fixés.

Sur la base du diagnostic territorial, la Ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire permette de répondre à plusieurs exigences à savoir :

- Maîtriser le développement urbain et maintenir une évolution démographique mesurée,
- Conserver les grands équilibres entre les secteurs bâtis et les secteurs plus naturels,
- Offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi,
- Diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale, en réalisant des logements sociaux pour conserver à minima une proportion d'environ 25 % du parc, développer le locatif intermédiaire et l'accession aidée.

Pour cela, plusieurs pièces du PLU doivent faire l'objet de modifications ou de compléments. C'est le cas du règlement et de ses annexes, du plan de zonage, du plan des zones USP, secteurs de projet et du règlement d'assainissement adopté par l'EPT qui doit s'ajouter aux pièces réglementant les droits à construire.

Avis du commissaire enquêteur et Conclusions personnelles et motivées

Mon avis se fonde sur les points suivants :

1. Sur la procédure adoptée

Après examen des documents, la présente modification respecte les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les principes guident le projet de modification présenté. Il respecte l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, ce qui n'est pas le cas concernant les modifications proposées. Ainsi, bien que nombreuses, les modifications projetées restent contenues dans le cadre.

Il entre dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui précise les cas où un projet de modification de PLU doit être soumis à enquête publique.

La procédure adoptée est donc conforme aux textes.

2. Sur le déroulement de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 8 du PLU sont définies par les arrêtés du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense N° 43/2021 et 48/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et relatifs à l'organisation d'une réunion publique.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, du 20 septembre au 20 octobre 2021, il m'apparaît que :

- La publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, constatée par un huissier et attestée par les certificats administratifs du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense et le Maire de Rueil-Malmaison,
- La publicité dans les journaux a été effectuée dans Le Parisien 92 et les Échos conformément à la réglementation,
- Les dossier et registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie de Rueil-Malmaison,
- Ce même dossier et les avis d'enquête publique initial et modificatif étaient consultables en ligne et téléchargeable à l'adresse suivante :
 - <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Les avis et le dossier d'enquête étaient également accessibles via :

- Le site Internet de l'EPT Paris Ouest La Défense :
<https://www.parisouestladedefense.fr/pold/indexf867.html>
- Le site Internet de la ville de Rueil-Malmaison :
<https://www.villederueil.fr/fr/actualites/enquete-publique-relative-la-modification-ndeg8-du-plu-de-rueil-malmaison>
- Les documents relatifs à l'enquête publique ont assuré une bonne perception des enjeux du projet de modification et de ses conséquences sur les documents d'urbanisme et donc d'éclairer les règles relatives à l'occupation du sol ;
- La réunion publique, conduite sur initiative de la Ville, s'est déroulée dans de bonnes conditions en visioconférence comme prévu dans l'arrêté d'organisation de ladite réunion. Qu'elle a également permis aux responsables locaux, de partager avec les habitants les nombreuses évolutions proposées permettant de répondre entre autres à l'évolution de textes de portée supra communale en mesurant leur incidence sur les règles de construction locales et d'assurer avec pragmatisme le respect des grands principes d'aménagement fondant le cœur de la politique urbanistique locale ;
- Les observations pouvaient être consultées et déposées sur : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> ;
- Le Commissaire enquêteur a tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête 3 permanences en présentiel et 2 permanences téléphoniques ;
- Les termes des arrêtés initial et modificatif du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense ayant prescrit l'enquête publique afin de permettre l'accès à l'information ont été respectés selon les documents transmis ;
- Le cadre légal n'imposait pas de concertation préalable ;

- Je n'ai à rapporter aucun incident notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que :

- **les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,**
- **la composition et le contenu du dossier mis à l'enquête ont été conformes aux textes en vigueur et aisément consultables,**
- **l'accès à l'information, renforcée par la mise en place d'une réunion publique, a permis aux habitants de prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.**

3. Sur le projet de modification du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable distingue 5 thématiques dans le cadre desquelles il convient de situer le projet de modification : préserver les paysages et l'environnement, mieux construire, conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois, mieux se déplacer, mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers. De plus, il appartient à la Collectivité d'adapter ses documents afin de mieux répondre aux textes supra locaux.

C'est bien sur ce socle que se situe la modification n° 8 du PLU afin de mieux répondre encore à plusieurs des principes définis par la Ville.

Ainsi en est-il de la volonté de protéger le cadre de vie des habitants. **A ce titre, le projet entend préserver les caractéristiques du tissu urbain en limitant la densification.** C'est dans ce sens qu'œuvre la limitation de la hauteur des constructions et de l'emprise au sol dans les zones pavillonnaires. Cela se traduit également par **la volonté de favoriser le maintien des cœurs d'îlots en espaces verts** dans des quartiers présentant une forte présence végétale avec la création d'espaces verts protégés sur 23 secteurs de la ville. Sur la base des mêmes objectifs, la modification proposée permet de **faire évoluer en zone pavillonnaire deux secteurs de la ville** composés de maisons individuelles mais aujourd'hui classés en zone d'habitat collectif.

Par ailleurs, la Collectivité **procède à des ajustements permettant d'améliorer la qualité des constructions et le cadre de vie.** Ces modifications sont portées au plan de zonage en protégeant l'emblématique cadre naturel du hameau de la Jonchère et du parc de la Malmaison. Poursuivant le même objectif, deux secteurs de la ville disposeront de règles permettant de traiter les ruptures urbaines.

Par cette modification, la Collectivité apporte des **ajustements à deux secteurs opérationnels (zones USP) qui répondent aux critères de mutabilité.** Ces zones situées le long des grands axes et réparties de façon homogène sur le territoire permettent d'accroître la capacité immobilière de la ville tout en limitant le phénomène d'étalement urbain, sans bouleverser son profil urbain.

Par sa situation géographique et intégrée à la Métropole du Grand Paris, la ville de Rueil-Malmaison possède une forte attractivité au regard des équilibres espaces verts/habitat/emplois. Face à cette dynamique, la Collectivité actualise les règles d'urbanisme pour **répondre aux projets qui contribuent à son attractivité notamment en termes de logement tout en préservant l'emploi local.** Sur ce dernier point, pour éviter la mutation de zones de bureaux vers des secteurs de logement, le présent projet de modification du PLU prévoit la création de 12 sites tertiaires protégés.

Également, la présente modification permet d'ajuster le cadre réglementaire afin de **mieux répondre aux exigences de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** : après l'adoption du PLU n°8 tout programme de plus de 3 000 m² devra comporter 25 % de logements sociaux.

Enfin, la Collectivité souhaite adopter diverses mesures permettant de favoriser la lisibilité du Règlement avec la mise à jour du glossaire, la correction d'erreurs matérielles identifiées et

également la **mise en conformité du règlement au regard de la Loi d'Orientation des Mobilités et de la réglementation assainissement.**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification aujourd'hui proposée est cohérente avec les thèmes développés dans le PADD et y répond de façon satisfaisante. Le présent projet de modification est bien de nature à favoriser le respect des engagements de la Collectivité en faveur de la qualité de vie des habitants tout en respectant les grands équilibres urbains avec l'attention portée au maintien de l'activité économique.

4. Sur la participation du public

27 observations hors doublons ont été déposées dont 3 émanent de Présidents d'associations et une d'un collectif de 15 propriétaires. L'ensemble des observations ne présentent pas un avis défavorable globalement au projet mais formulent des remarques sur des points généraux (déplacements, protection contre les crues et inondations notamment) ou à l'échelle d'un quartier comme celui de Rueil-sur-Seine ou encore évoquent la question du maintien d'espaces verts. Au-delà et dans leur plus grande partie, les observations font ressortir des demandes d'ajustements du règlement sur des points particuliers.

La réunion publique comme les observations, finalement assez limitées au regard du nombre de modifications proposées, ne montrent pas de blocage des habitants sur le projet proposé.

Sur l'ensemble des observations, deux d'entre elles peuvent être étudiées voire résolues dans le cadre du PLU actuel, comme précisé dans leurs réponses apportées soit par la Collectivité soit par moi-même. La Collectivité est ouverte à cela, comme elle l'indique au procès-verbal de synthèse. Toutefois, ceci ne pourra se faire que si cela ne contrevient pas aux objectifs globaux et demeure en adéquation avec les règles du secteur concerné.

La Collectivité s'est engagée dans son mémoire en réponse à étudier une solution pour deux observations qui impliquent la modification du plan de zonage du projet et donc du dossier soumis à enquête. Il s'agit pour elle d'ajuster l'emplacement réservé route de l'Empereur afin de faire droit, dans la mesure du possible, à des demandes portées par ces riverains. Il s'agit également de revoir le tracé de l'espace vert protégé (EVP), secteur 2 situé en cœur d'îlot avenue de Versailles/rue du Bois Saint Père/rue des Mégrands, demande en faveur de laquelle la Collectivité s'est engagée.

Ainsi, aucune de ces observations ne met en jeu le projet présenté.

Au regard des observations émises par le public, j'estime que les conditions de la consultation ont assuré une participation des habitants satisfaisante. Quant aux observations en elles-mêmes, je note qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification du PLU et j'apprécie les différents engagements pris par la Collectivité dans son mémoire en réponse.

5. Sur l'avis de l'autorité environnementale

Après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a pris une décision de dispense d'une évaluation environnementale la modification du PLU en date du 29/07/2021 n° MRAe IDF-2021-6428, considérant que les modifications proposées, au vu des informations fournies et des connaissances disponibles que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le projet respecte les règles environnementales sur lesquelles il s'appuie.

6. Sur l'avis des Personnalités publiques associées

Sur les 11 transmissions de dossier, seules 4 PPA ont formalisé un avis :

- Ville de Garches : Les ajustements envisagés étant sans influence sur le cadre urbain garchois, a émis un avis favorable.
- Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du 92 : Compte tenu de la nature des évolutions du PLU, avis favorable.
- Conseil Départemental des Hauts-de-Seine : demande que soit mentionnée la référence au règlement du service départemental d'assainissement pour tous les raccordements au réseau du Département en complément de la mise à jour du règlement d'assainissement de POLD. Par ailleurs, le Département considère que le règlement complet n'étant pas présenté dans le dossier de modification reçu, il n'a pas pu faire l'objet d'une analyse des services départementaux.

Concernant cet avis, il est donc nécessaire de modifier le règlement et d'ajouter l'obligation de respect du règlement du service départemental d'assainissement afin d'assurer l'opposabilité du respect de la réglementation afférente.

- Société du Grand Paris : Dans le cadre de la ligne 15 Ouest du réseau de transport public du Grand Paris, la commune de Rueil-Malmaison sera desservie par la gare Rueil-Suresnes-Mont-Valérien et deux ouvrages annexes s'implanteront sur le territoire de la commune. L'accès à ces ouvrages situés en zone UD, sont touchés par la présente modification, l'actuel PLU prévoit une largeur minimale d'accès à 3,5 m sans prescrire de largeur maximale. La modification n° 8 prévoit une largeur des accès entre 3 m minimum et 4 m maximum, largeur qui pourrait être incompatible avec l'accès aux ouvrages des camions.

En conséquence, la SGP demande que soit inséré à la fin de l'article 3-3 « Disposition commune » du Règlement des zones UD et UL, la phrase : « La largeur maximale des accès n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport du Grand Paris ».

Compte tenu de l'intérêt public du réseau de transport public du Grand Paris, il est nécessaire de répondre favorablement à la demande de la SGP.

Concernant ces deux avis, la Collectivité s'est engagée dans sa réponse au procès-verbal de synthèse à modifier le document soumis au vote pour intégrer les demandes.

7. Sur les observations formulées par le Commissaire enquêteur

J'ai formulé 3 remarques dont l'une porte sur un point qui permettra de concourir au respect des objectifs que s'est fixés la Collectivité concernant le développement des énergies renouvelables. Une réponse positive de modification de la rédaction de l'article 11, favorisera l'utilisation de matériaux de toiture tels que des panneaux solaires.

La Collectivité s'est engagée à effectuer une modification de l'article du règlement concerné dans les zones concernées.

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES

CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

- Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, en date du 29/07/21 dispensant d'évaluation environnementale la présente modification du PLU,
- Vu les avis formulés par Personnalités Publiques Associées,
- Vu le projet de règlement du PLU de Rueil-Malmaison et les différentes pièces composant le dossier d'enquête publique, qui répondent aux objectifs définis dans le PADD et les décline pour assurer son adaptation aux règles d'urbanisme de la Ville,
- Considérant qu'après examen du dossier présenté, la modification proposée satisfait aux dispositions législatives et réglementaires,
- Considérant que le projet permet de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Collectivité et prend en compte les objectifs de la Loi SRU ainsi que des prescriptions de la Loi d'Orientation des Mobilités,
- Vu les observations orales et celles écrites portées aux différents registres,
- Vu les réponses apportées par la Collectivité et considérant qu'elles sont claires, précises et toujours justifiées notamment au regard des documents de planification dont le PADD,
- Au vu de réponses apportées au procès-verbal de synthèse pour lesquelles la Collectivité s'est déclarée prête à étudier la demande ou encore favorable,
- Au regard de mes observations et des réponses apportées,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N° 8 DU PLU DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON ASSORTI DES RECOMMANDATIONS ET RESERVES SUIVANTES :

RECOMMANDATIONS :

- Étudier et réaliser, dans la mesure du possible, l'ajustement de l'emplacement réservé situé route de l'Empereur dès lors que la modification n'obère pas la réalisation d'aménagements publics futurs,
- Ajuster le tracé de l'Espace vert protégé, secteur 2 situé en cœur d'îlot avenue de Versailles/rue du Bois Saint Père/rue des Mégrands,
- Modifier l'article 11 des zones du règlement concernées afin de favoriser le développement de dispositifs d'énergie renouvelable.

J'ai bien noté que la Collectivité s'est engagée en faveur de ces modifications dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

RESERVES :

- Prendre en compte dans le document proposé à délibération la demande du conseil départemental des Hauts-de-Seine « Que soit mentionnée la référence au règlement du service départemental d'assainissement pour tous les raccordements au réseau du Département en complément de la mise à jour du règlement d'assainissement de POLD »,
- Prendre en compte dans le document proposé à délibération la demande de la Société du Grand Paris que « soit inséré à la fin de l'article 3-3 « Disposition commune » du Règlement des zones UD et UL : « La largeur maximale des accès n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport du Grand Paris ».

Comme s'est engagée à le faire la Collectivité dans les réponses apportées au procès-verbal de synthèse.

Le 20 novembre 2021
Le Commissaire-enquêteur, Françoise PATRIGEON

