



CONCERTATION

sur la modification n°4 du PLU

REUNION PUBLIQUE DU 14 SEPTEMBRE 2015



01

Où se situent l'écoquartier de l'Arsenal et ses projets connexes?



01

Le projet d'écoquartier et ses projets connexes

- Dès le début des années 2000 la Ville de Rueil-Malmaison a souhaité entreprendre le renouvellement urbain de ce secteur.
- Le départ de Renault et de l'OTAN a offert de nouvelles perspectives à la Ville qui a dès lors envisagé la possibilité de réaliser un écoquartier.
- Situé à la croisé des villages des Coteaux, du Plateau et du Mont Valérien, l'écoquartier de l'Arsenal a vocation à devenir une nouvelle centralité urbaine à l'échelle de la Ville grâce:
 - A de nouveaux équipements publics
 - A l'arrivée de la ligne 15 du grand paris express
 - Au renforcement de l'offre de commerces et services



01

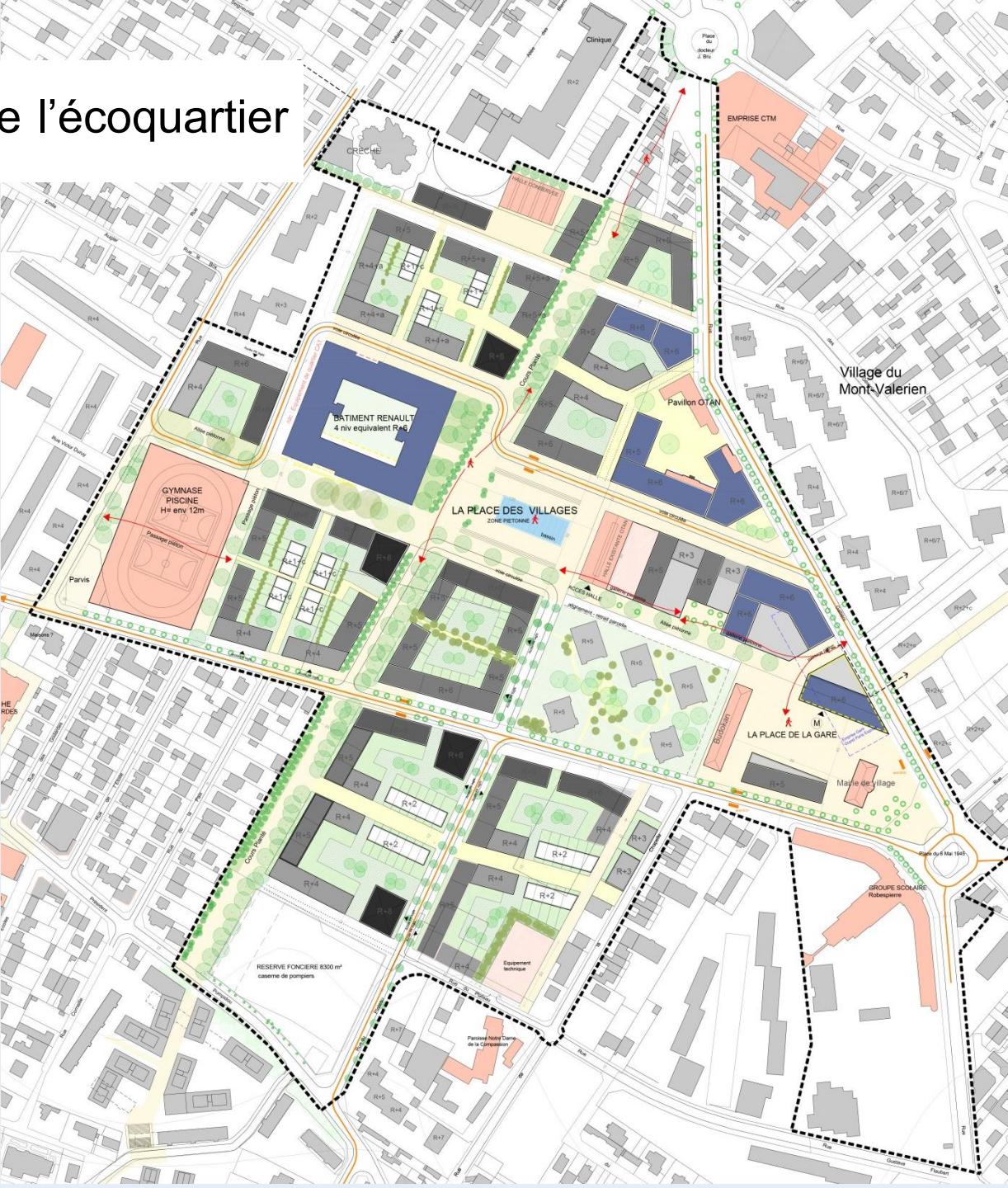
Le projet d'écoquartier et ses projets connexes

Afin d'aboutir à un projet de haute qualité la Ville a défini plusieurs objectifs fondamentaux:

- Assurer l'articulation entre transports collectifs et urbanisation, autour de la future gare du Grand Paris
- Proposer une offre de logements diversifiée des emplois et des services
- Concevoir des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique et environnemental
- Réduire les consommations
- Prévoir un aménagement de l'espace public assurant un confort urbain aux futurs usagers et habitant du secteur
- Assurer une insertion qualitative du projet dans le tissu urbain existant
- Favoriser la marche à pied et le développement du vélo

Projet de plan guide de l'écoquartier

01



01

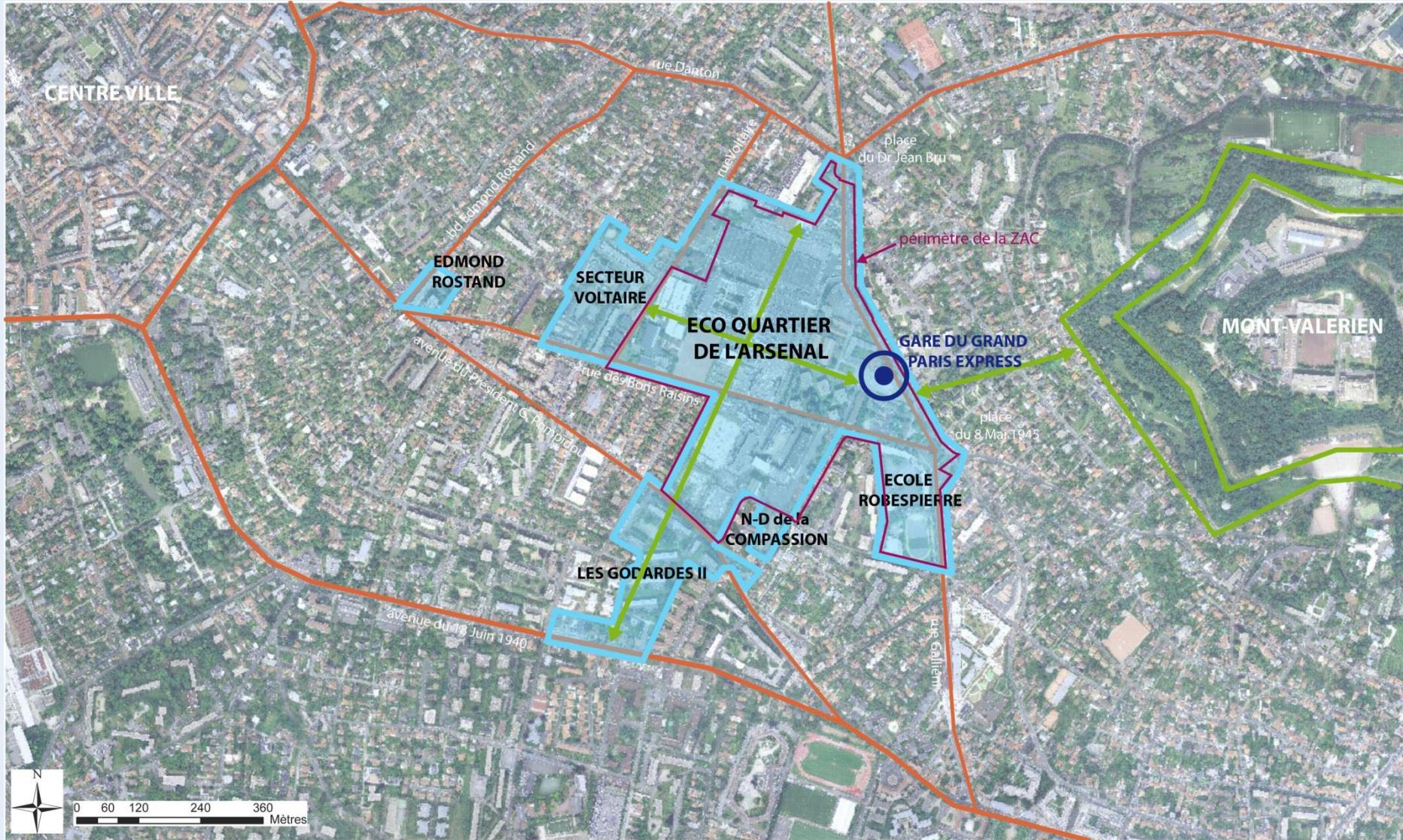
Le projet d'écoquartier et ses projets connexes

La réalisation de l'écoquartier de l'Arsenal doit également contribuer au renouvellement de certains secteurs situés à sa périphérie : « *les projets connexes* »

- Le secteur dit des Godardes 2
- Le secteur Voltaire
- Le secteur Edmond Rostand

01

Où se situent l'écoquartier de l'Arsenal et ses projets connexes?



01

Quels sont les changements apportés au PLU?

Afin de permettre la réalisation de l'écoquartier et de ses projets connexes, la Ville de Rueil-Malmaison a :

- Modifié le plan de zonage
 - Qui permet de localiser le projet
- Crée deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Qui permet à la Ville de définir les caractéristiques d'un projet en matière d'architecture, d'aménagement des espaces publics, du réseau viaire etc...
- Modifié le règlement
 - Qui fixe les règles applicables en matière de construction (hauteur maximum, implantation des bâtiments, nombre de place de stationnement...)



2 - Les changements apportés au plan de zonage



02

Les changements apportés au plan de Zonage

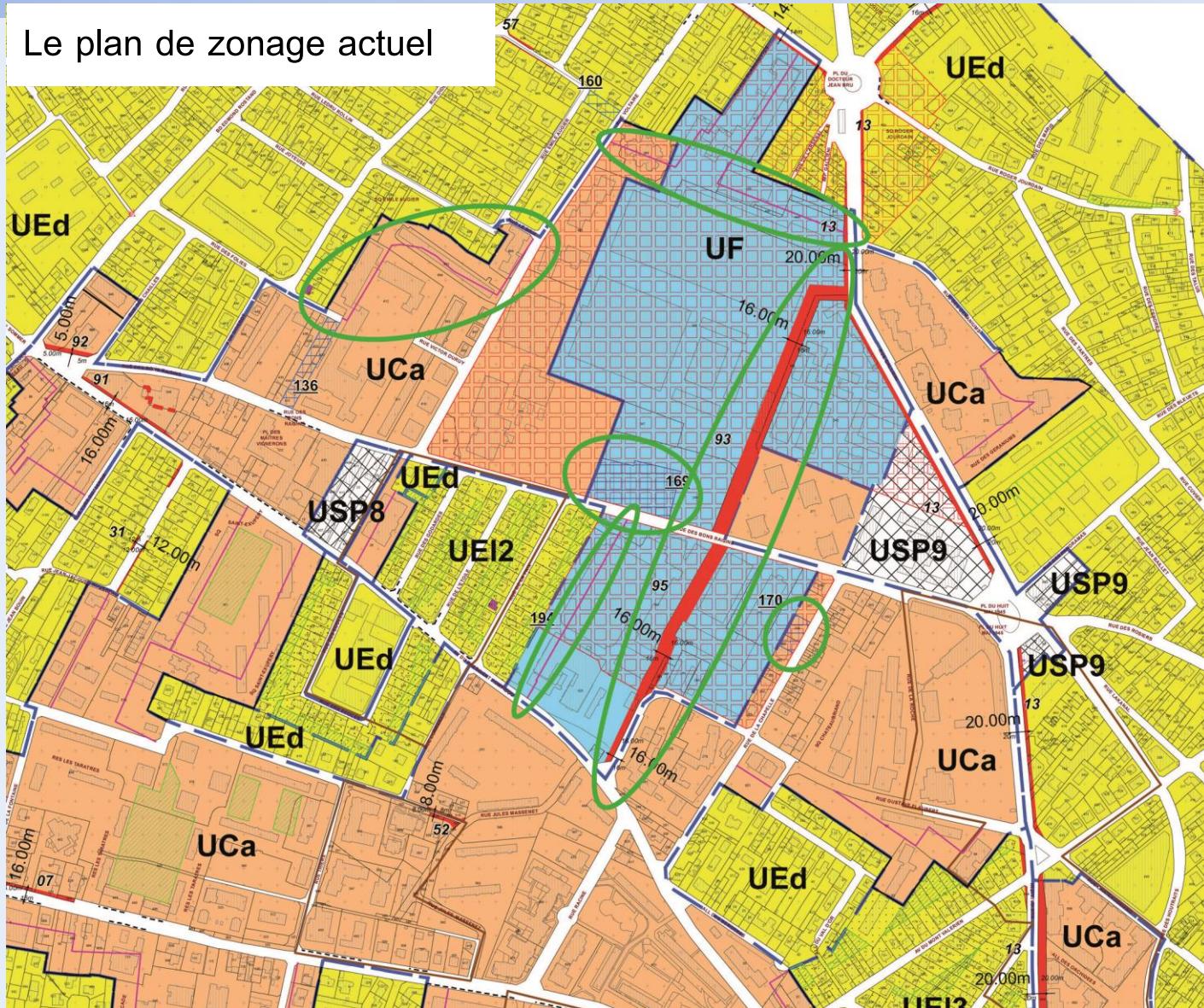
Qu'est-ce qu'un plan de zonage?

- Le plan zonage est le document graphique du PLU
- C'est un plan qui divise le territoire communal en zones.
- A chaque zone correspond un règlement particulier.

02

Les changements apportés au plan de zonage

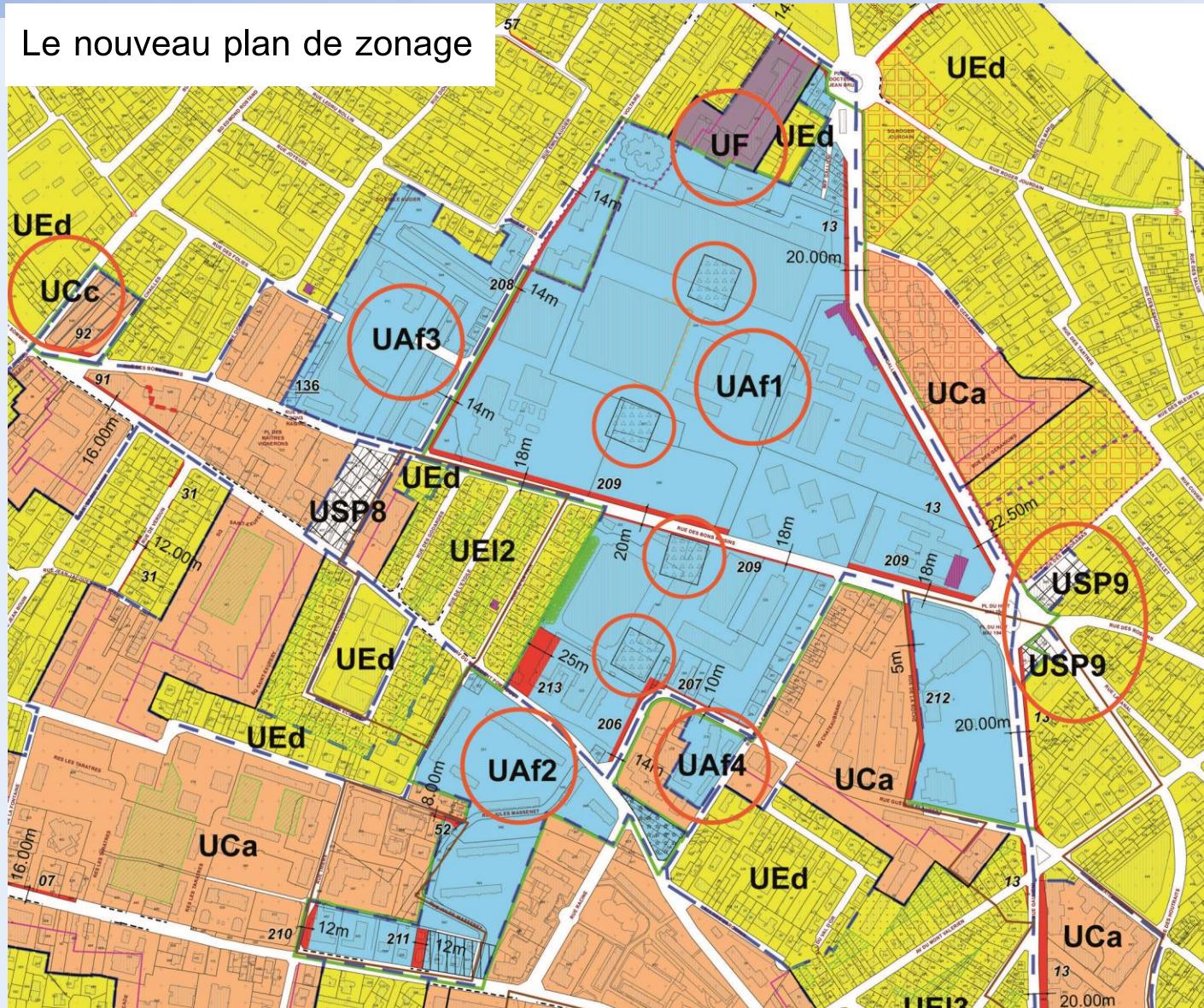
Le plan de zonage actuel



02

Les changements apportés au plan de zonage

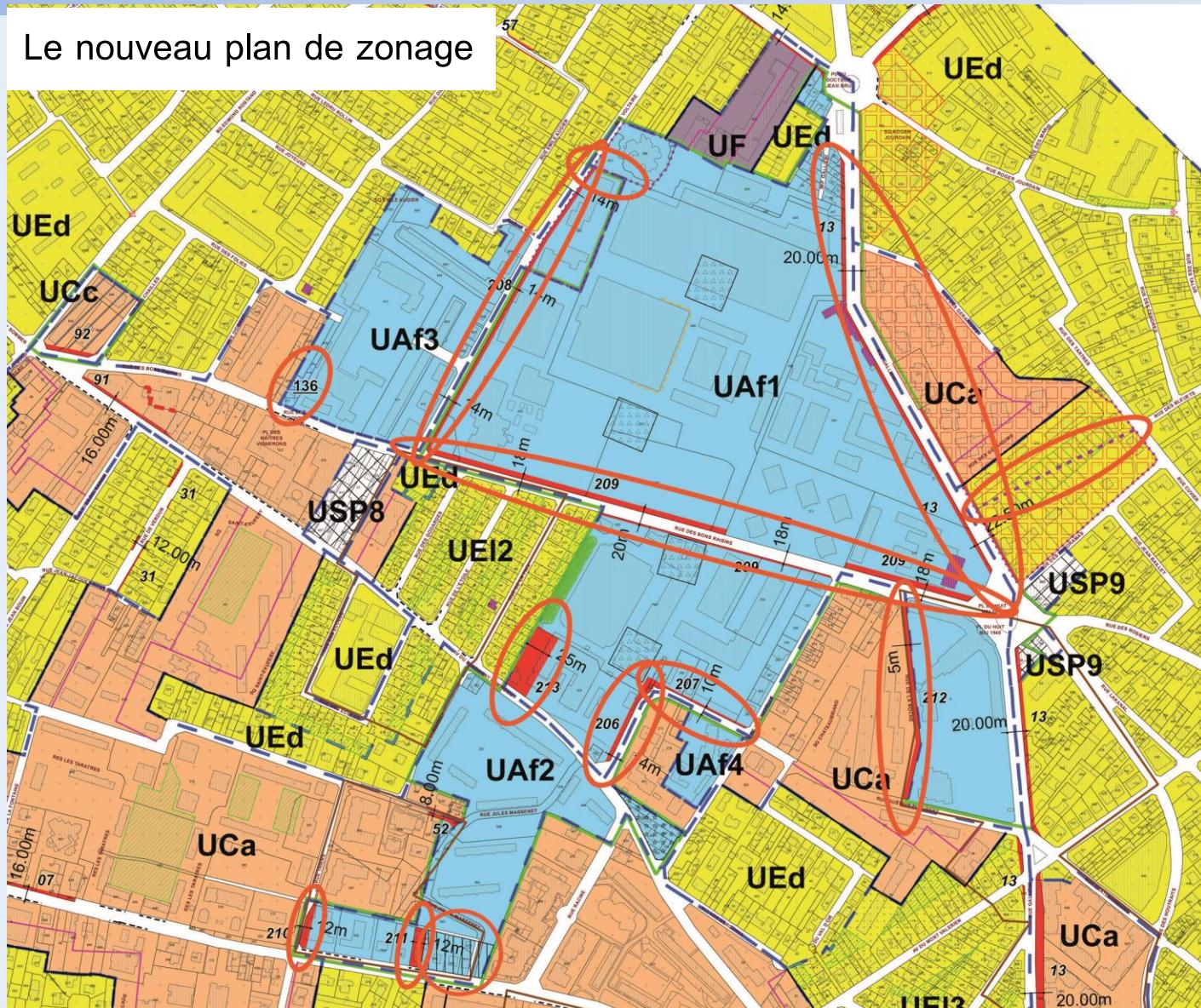
Le nouveau plan de zonage



02

Les changements apportés au plan de zonage

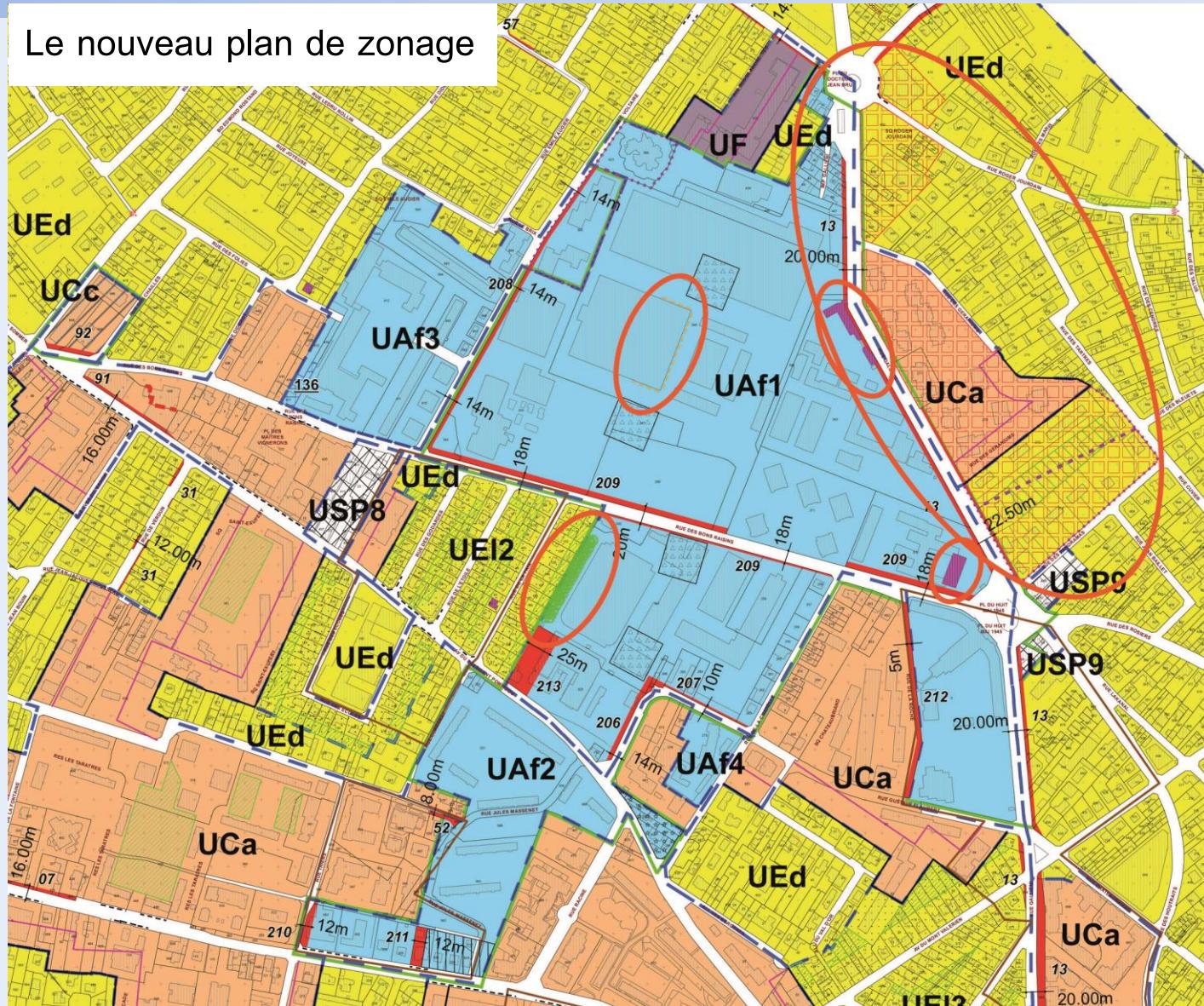
Le nouveau plan de zonage



02

Les changements apportés au plan de zonage

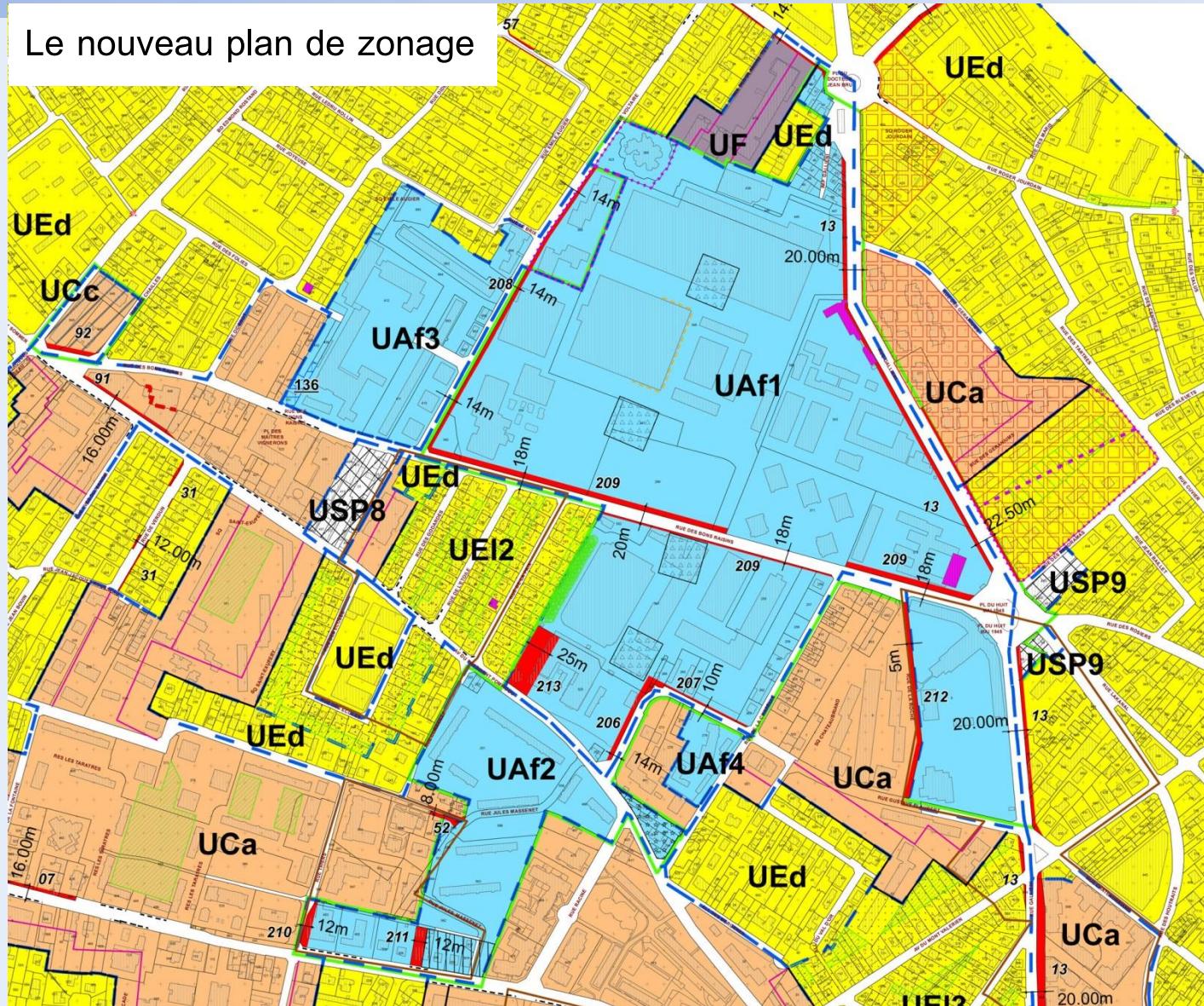
Le nouveau plan de zonage



02

Les changements apportés au plan de zonage

Le nouveau plan de zonage





3 - Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

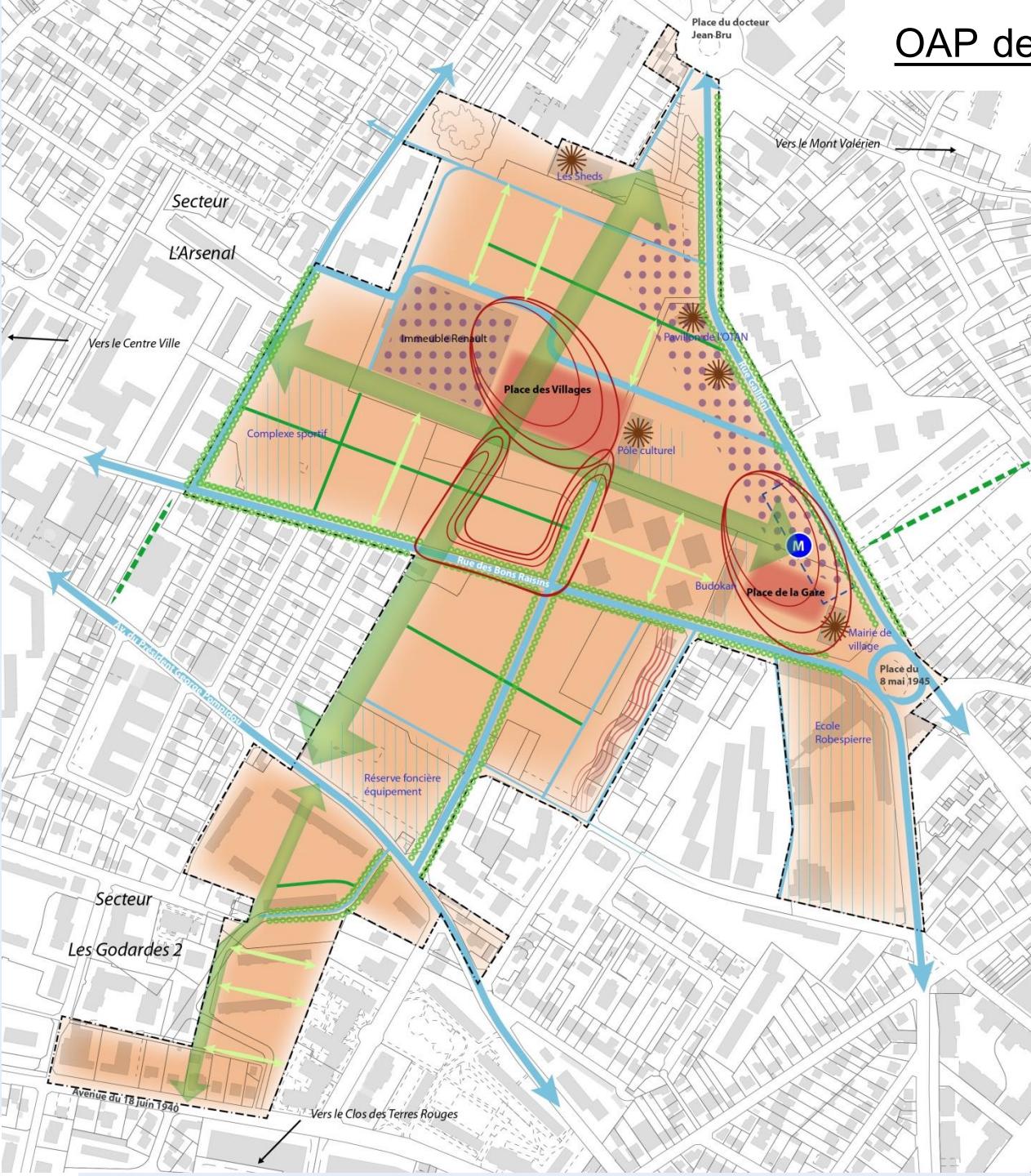


Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Qu'est-ce qu'une OAP?

- Elle permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipement d'un secteur
 - Elle permet de compléter le règlement par des principes ou des recommandations en matière d'architecture d'environnement...
 - Elle permet d'assurer un aménagement qualitatif et cohérent du territoire communal
 - Elle s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis et déclaration préalable de travaux)
- **L'ensemble des principes inscrits dans l'OAP sera repris dans les fiches de lots de la ZAC de l'Arsenal**

OAP de l'Arsenal et des Godardes



Principe de programmation urbaine

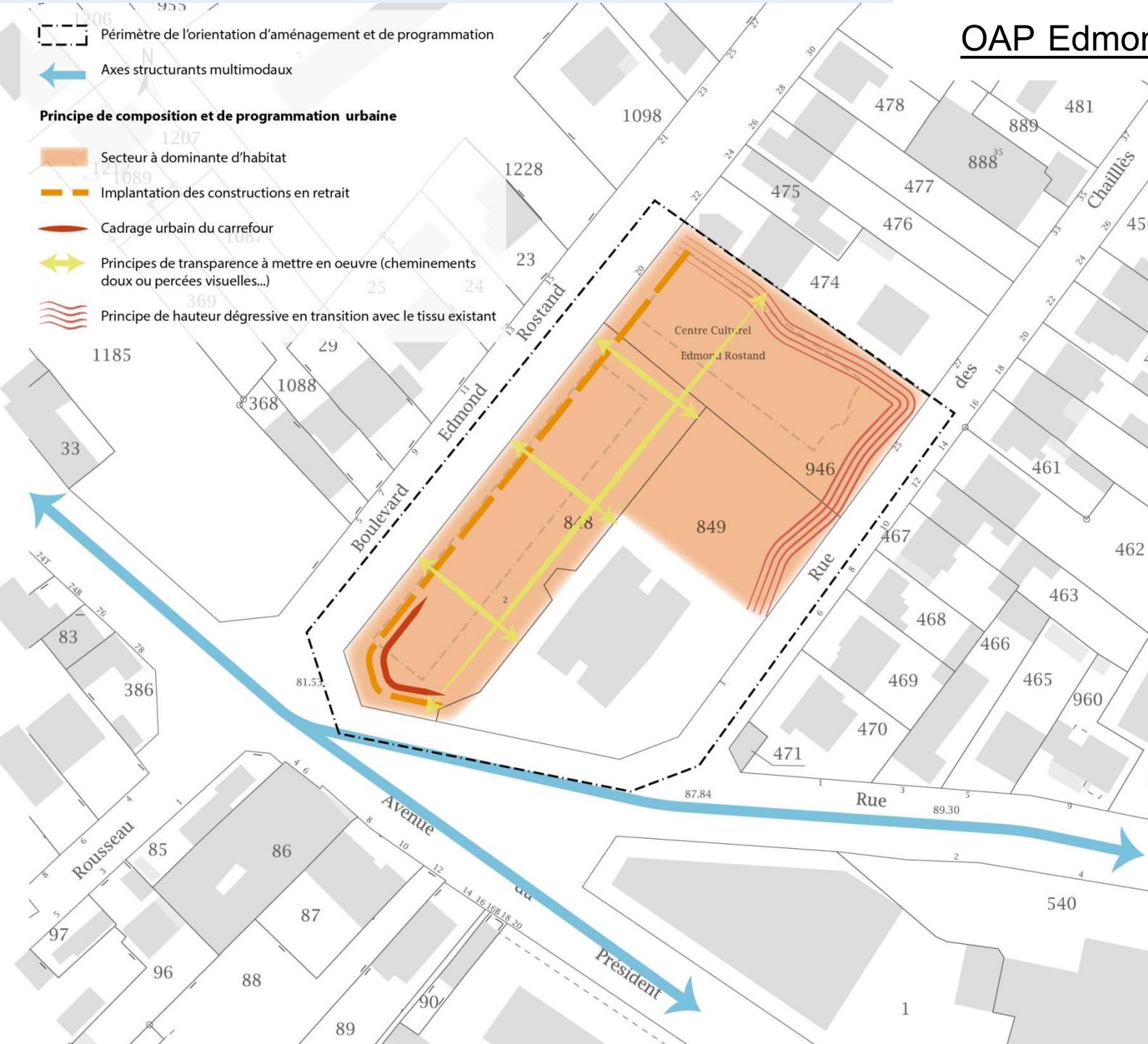
- Espace public structurant à aménager
- Intensité urbaine (commerces, services...) à concentrer autour de trois pôles
- Secteur mixte à dominante d'habitat
- Principe de hauteur dégressive en transition avec le tissu existant
- Secteur à dominante de bureaux (immeuble Renault et vitrine le long de la rue Gallieni)
- Secteur d'équipements
- Bâti présentant un intérêt historique et/ou architectural

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des grands principes. La localisation des axes et transparencies est indicative et est susceptible d'évoluer.

Principe de composition urbaine

- M Future gare du Grand Paris Express
- Axes structurants multimodaux
- Axes verts principaux à aménager (cheminements doux ou zones de rencontres)
- Liaisons vertes secondaires à aménager
- Principe de liaisons vertes à aménager hors emprise de l'OAP
- Principe de desserte du quartier (zones de rencontres ou zones 30)
- Principes de transparence à mettre en oeuvre (cheminements doux ou percées visuelles...)
- Principe de végétalisation des axes

OAP Edmond Rostand





4 - Présentation des évolutions règlementaires



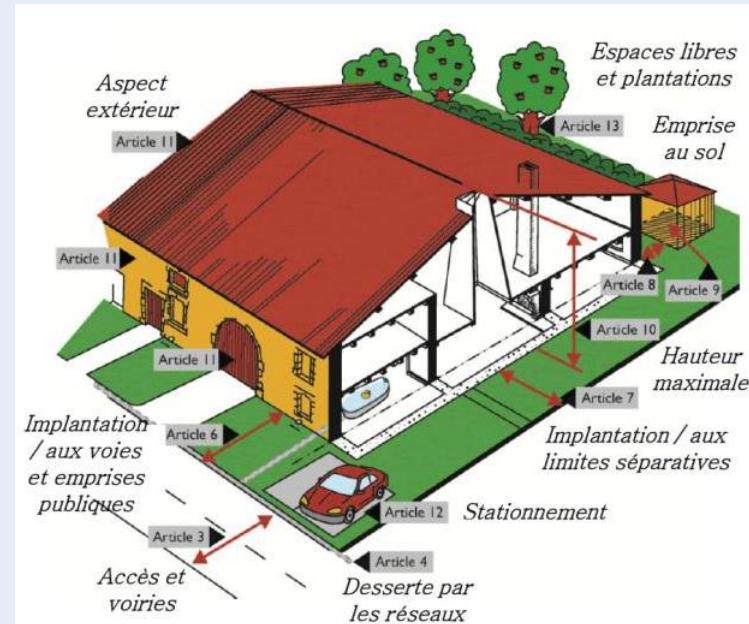
Présentation des évolutions règlementaires

Qu'est ce que le règlement?

- Il fixe des règles qui définissent l'usage des sols autorisé et interdit (logements, bureaux, commerces, industrie...).
 - Il détermine les règles applicable en matière de construction
 - Les autorisations d'urbanisme doivent respecter le règlement à la lettre

➤ **Les fiches de lots de la ZAC de l'Arsenal viendront compléter le règlement du PLU**





04

Présentation des évolutions règlementaires

- Permettre la mutualisation des locaux vélos



- Permettre la mutualisation des places de stationnement



04

Présentation des évolutions règlementaires

- Autoriser la réalisation de toitures terrasses fonctionnelles



- Favoriser l'implantation de tiers lieux (espaces partagés, coworking...)



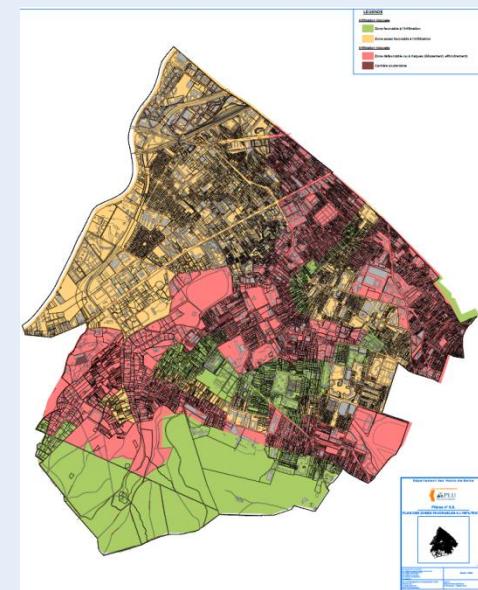
04

Présentation des évolutions réglementaires

- Imposer la réalisation d'espaces verts de pleine terre



- Améliorer la gestion des eaux usées et notamment des eaux pluviales



04

Présentation des évolutions réglementaires

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments



- Permettre la création et favoriser le raccordement au réseau de chaleur



L'enquête publique: du 21/09/2015 au 23/10/2015

LIEU

Hôtel de ville

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (D.U.A) – 1er étage
13 boulevard du Maréchal Foch
92 500 RUEIL-MALMAISON

HORAIRES D'OUVERTURE

Du lundi au vendredi 8h30-12h / 13h30-18h

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- lundi 21/09 de 08h30 à 11h30
- jeudi 08/10 de 17h à 20h
- samedi 17/10 de 9h à 12h
- vendredi 23/10 de 15h à 18h