



# 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?





# Le projet d'écoquartier et ses projets connexes

- Dès le début des années 2000 la Ville de Reuil-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

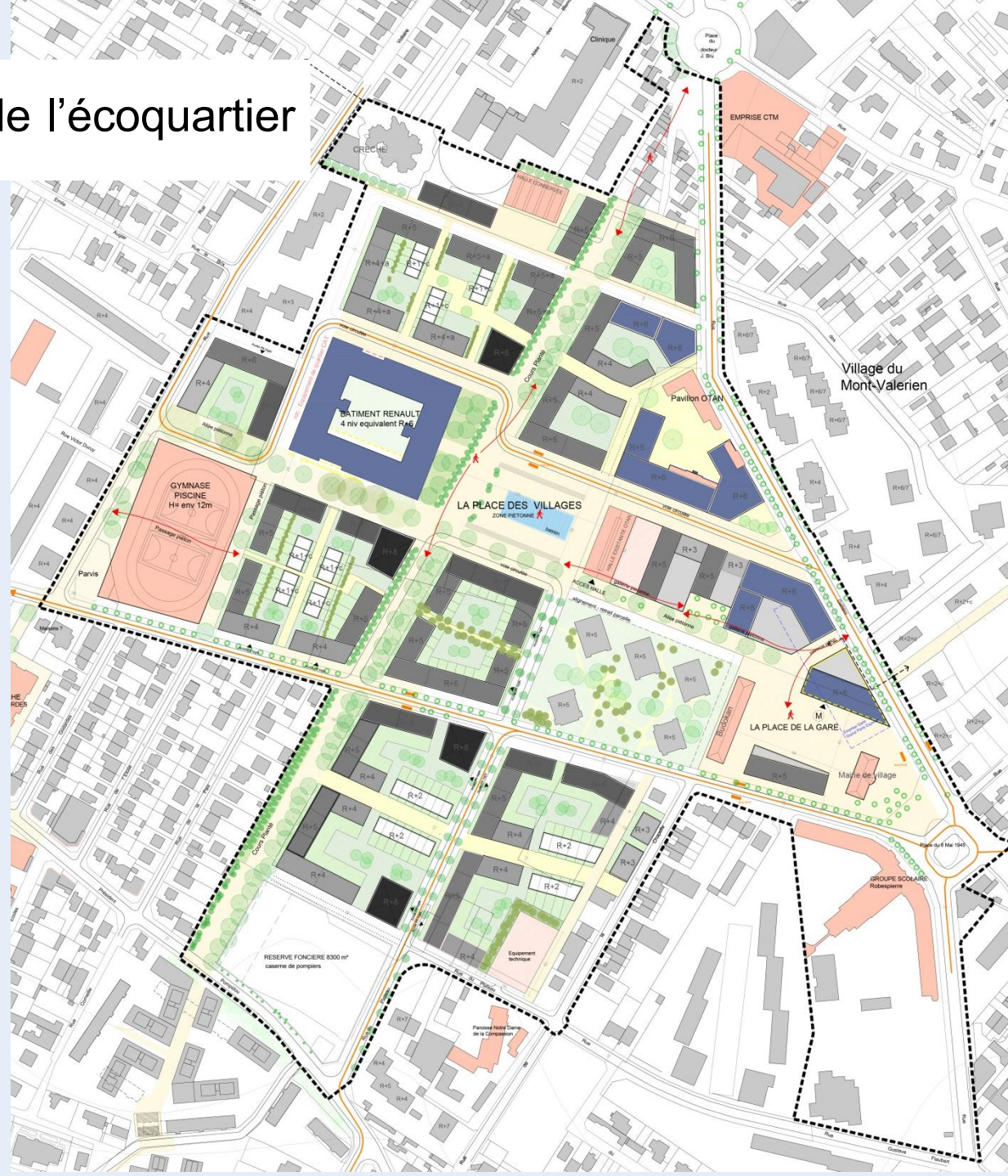
# Le projet d'écoquartier et ses projets connexes

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



# 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?





# Quels sont les changements apportés au PLU?

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

- Modifié le plan de zonage

- Qui permet de localiser le projet

- Créé 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...

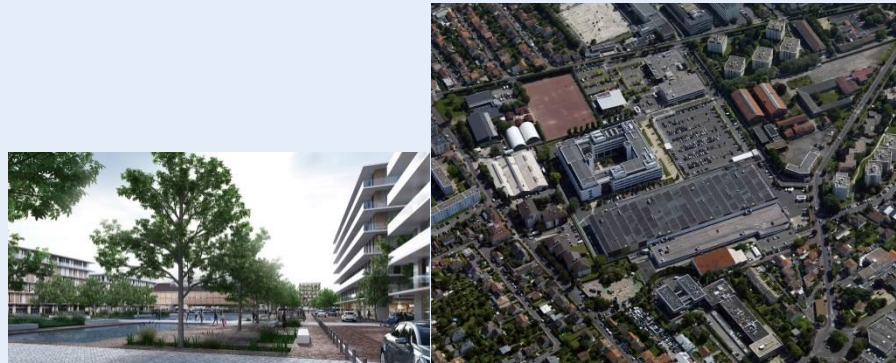
- Modifié le règlement

- 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



# Les changements apportés au plan de Zonage

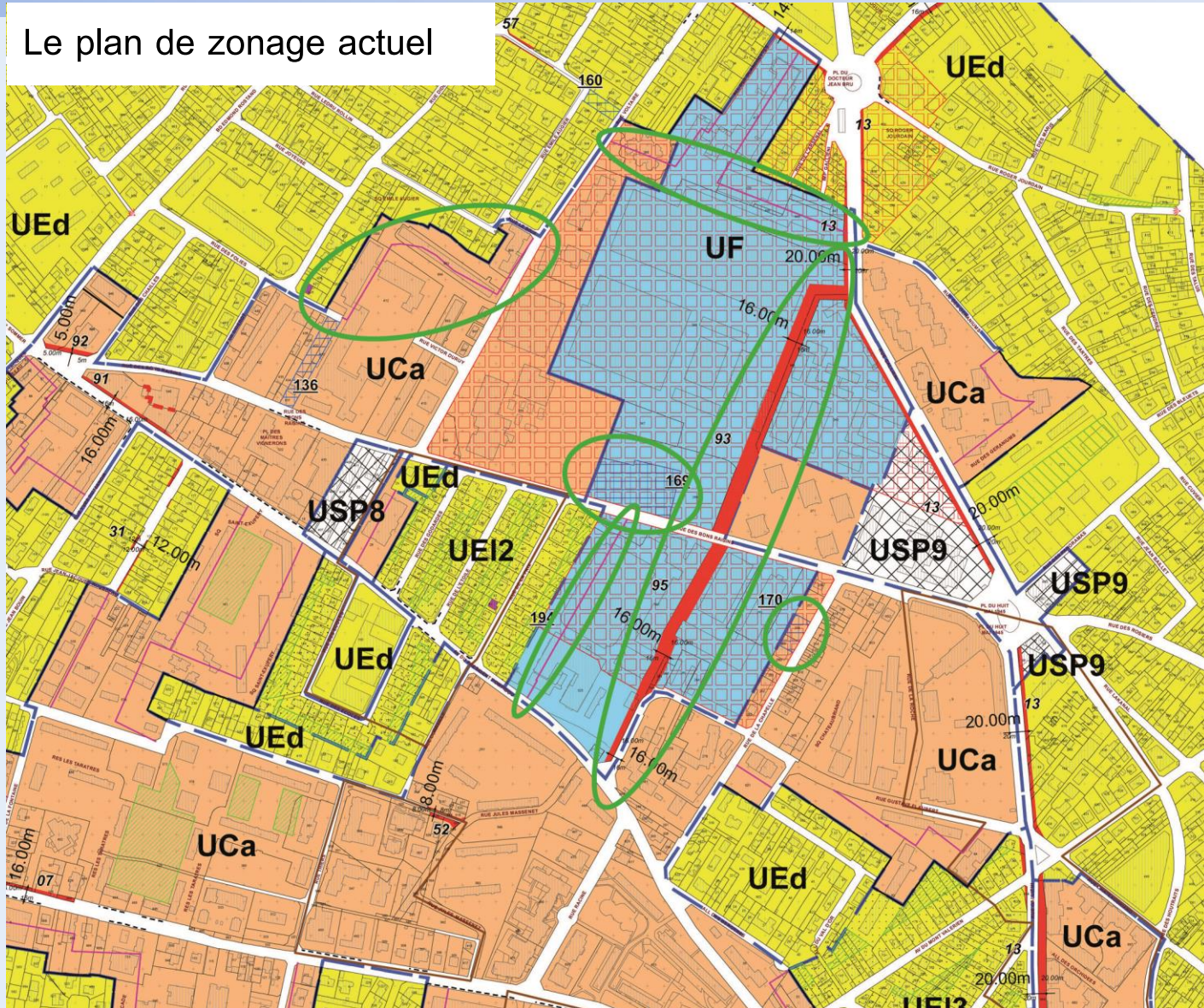
## Qu'est-ce qu'un plan de zonage?

- 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.



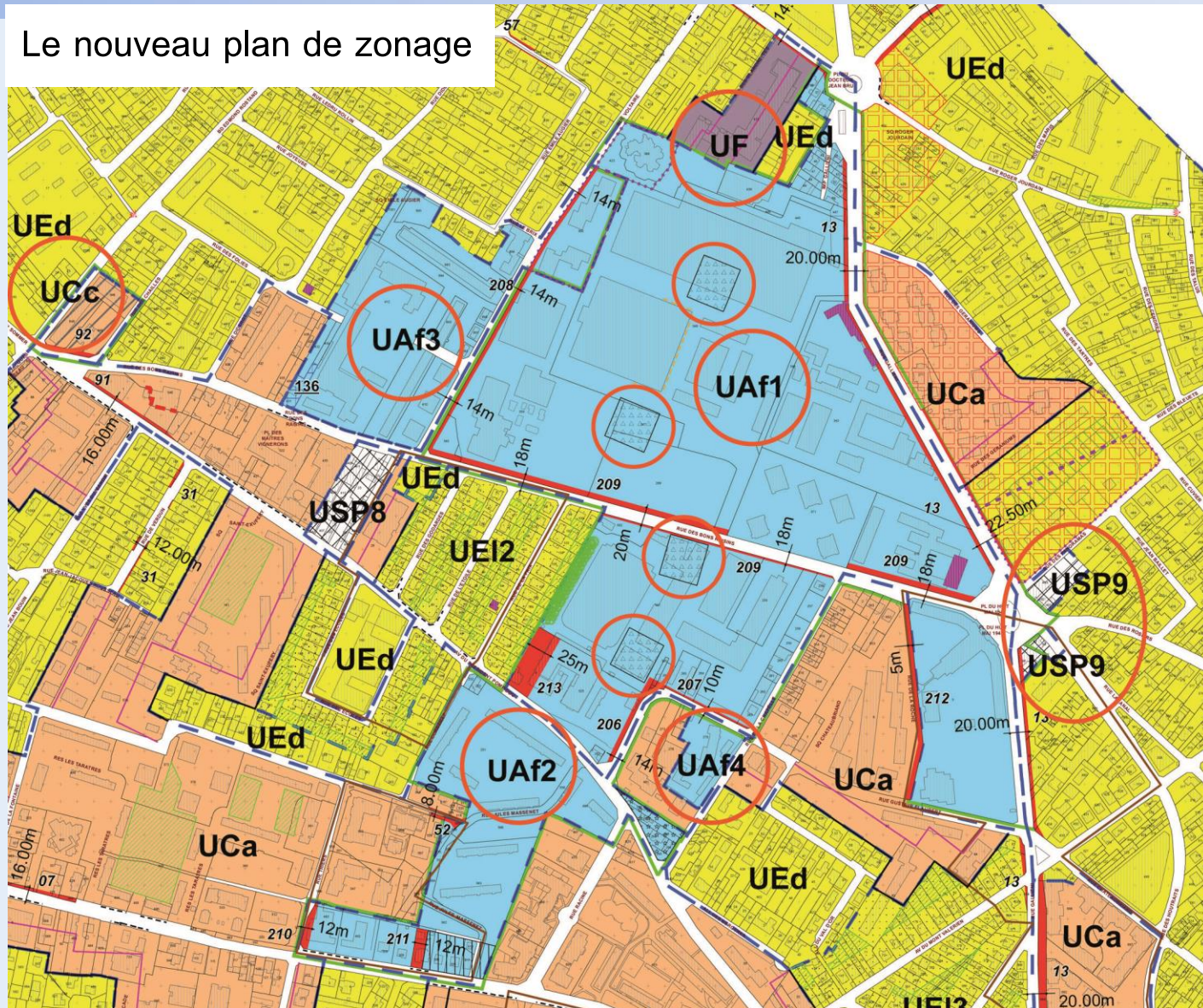
# Les changements apportés au plan de zonage

Le plan de zonage actuel



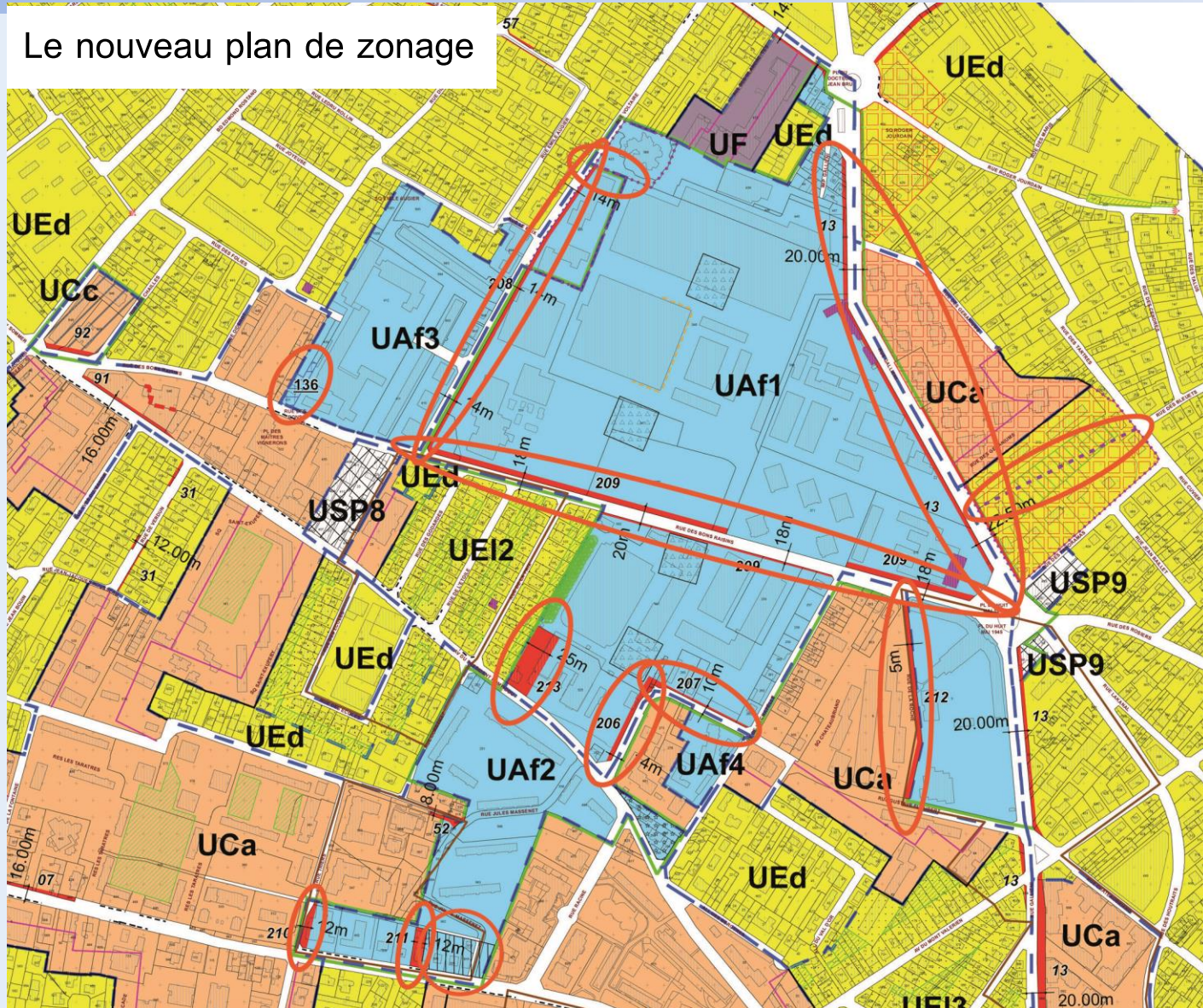


## Le nouveau plan de zonage



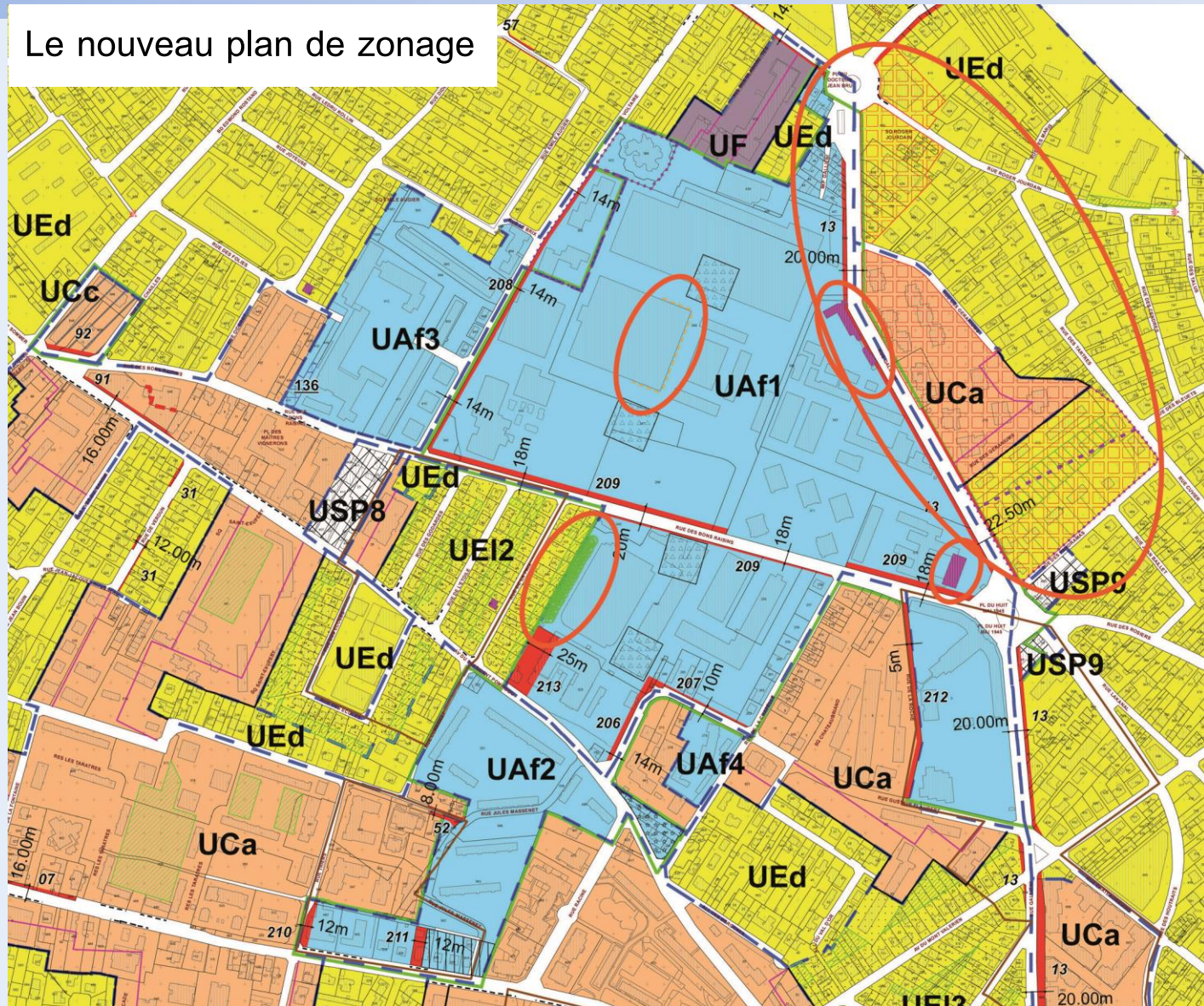


## Le nouveau plan de zonage



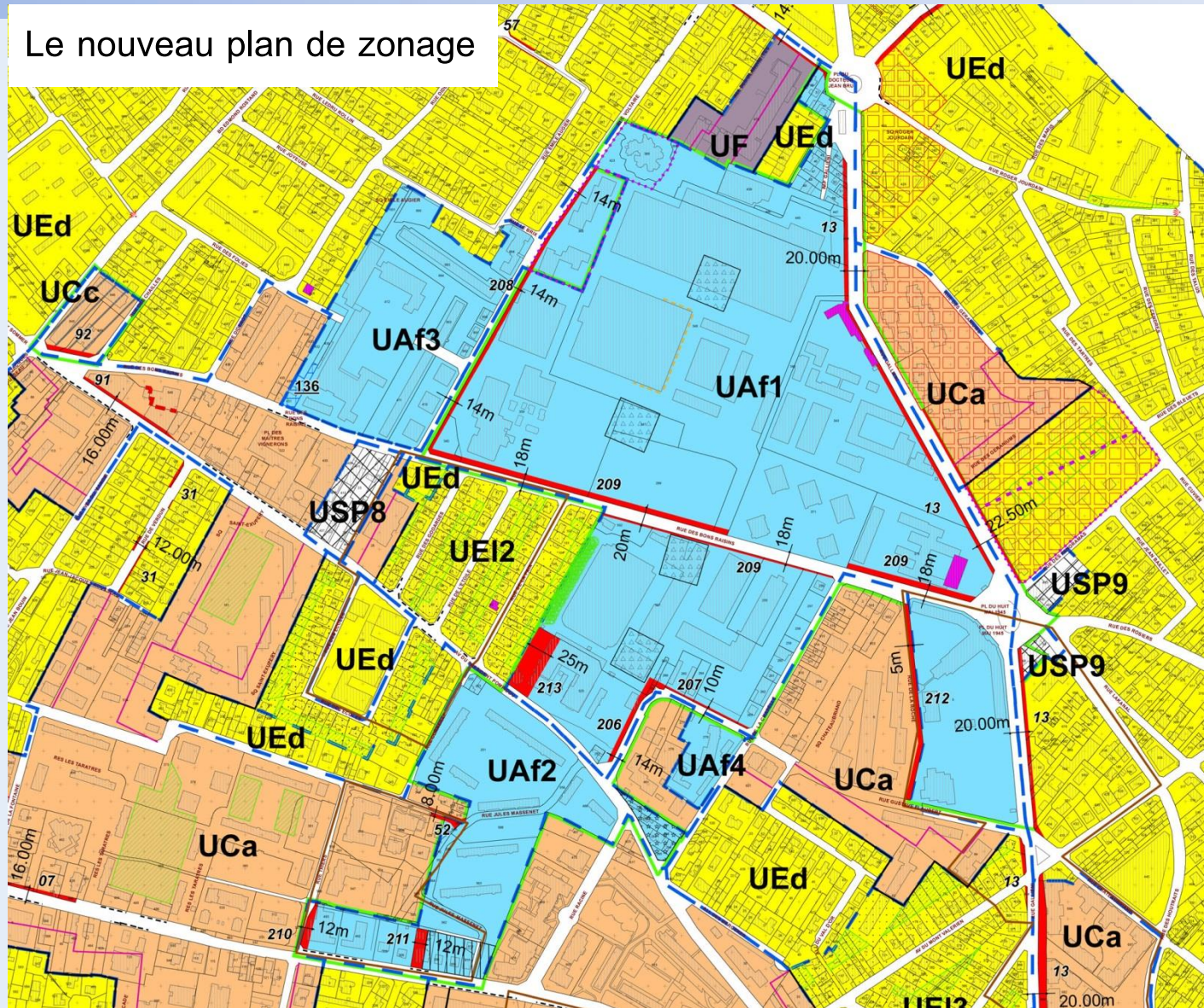


## Le nouveau plan de zonage





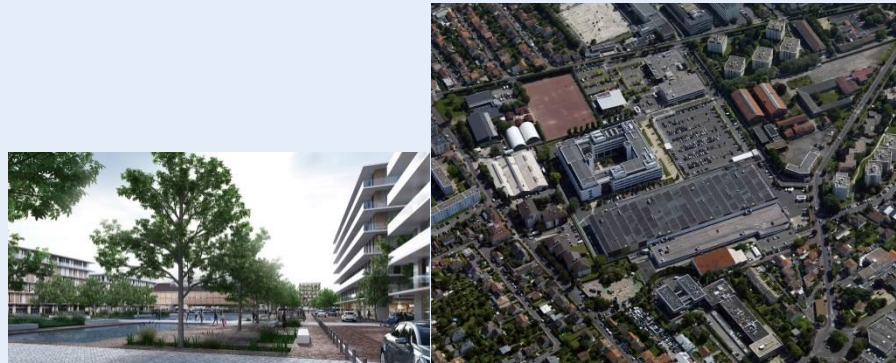
## Le nouveau plan de zonage







### 3 - Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation





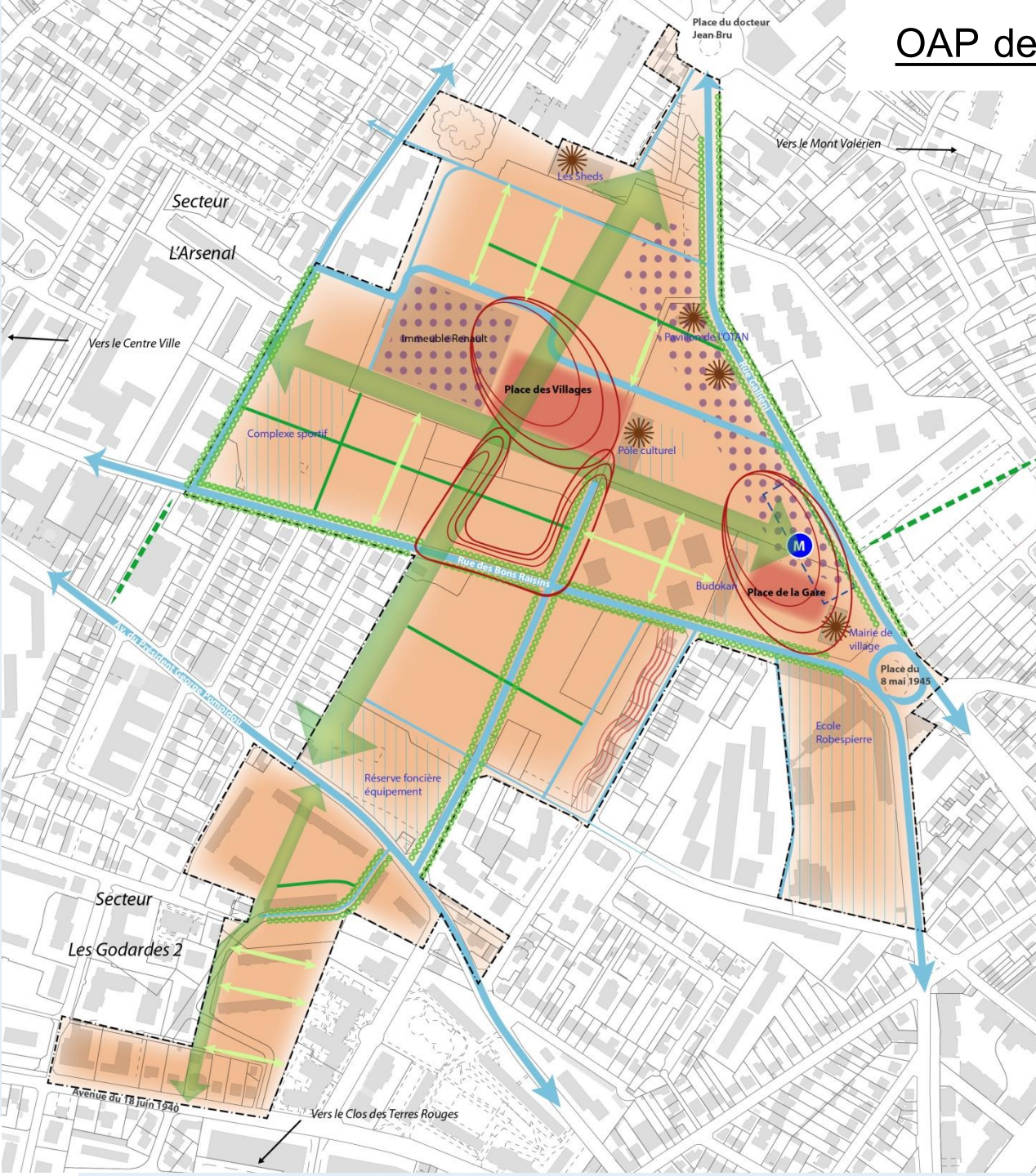
# Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 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 Galliéni)
- 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 transparences est indicative et est susceptible d'évoluer.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## 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

--- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

← Axes structurants multimodaux

## Principe de composition et de programmation urbaine

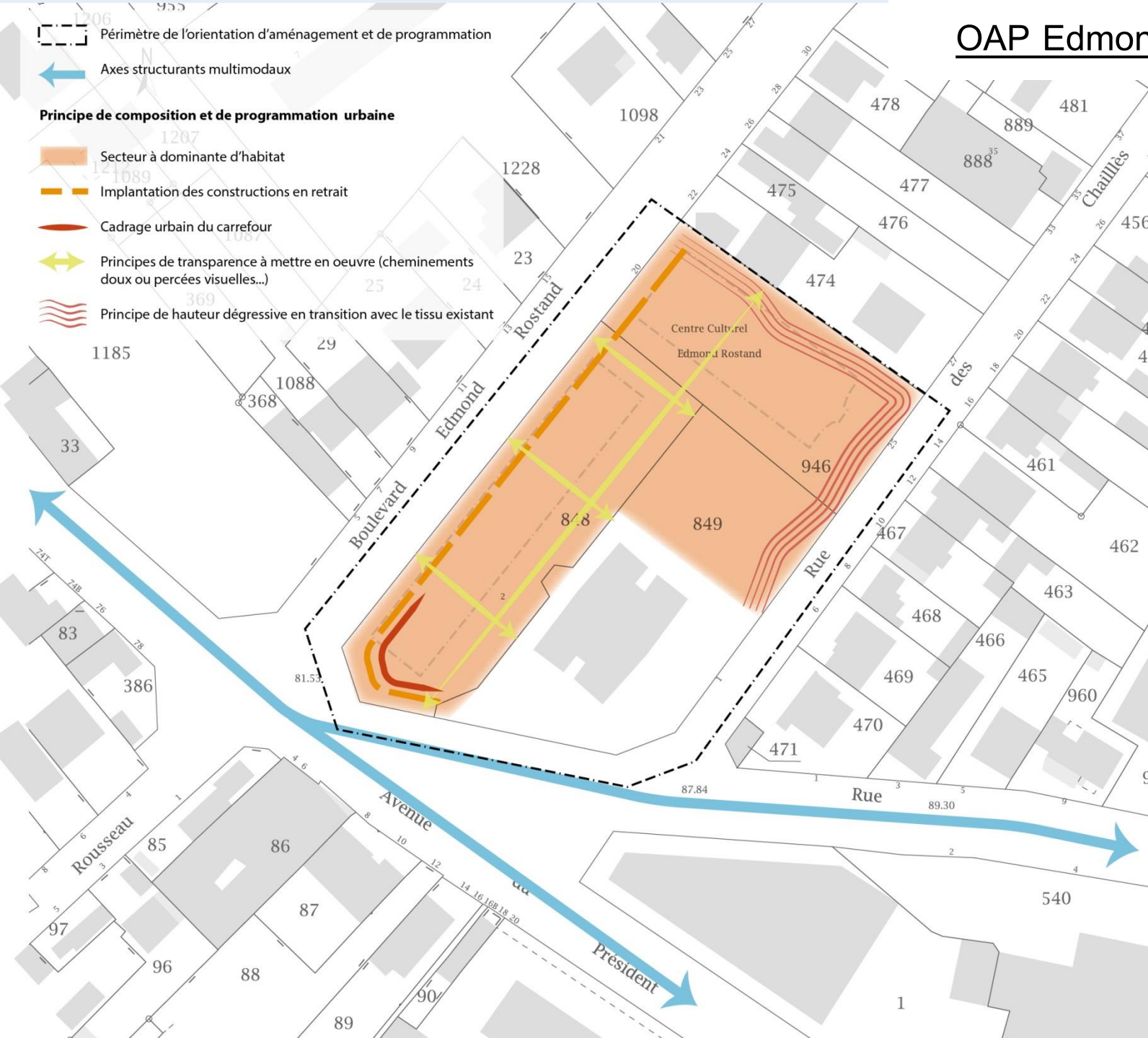
■ Secteur à dominante d'habitat

--- Implantation des constructions en retrait

— Cadrage urbain du carrefour

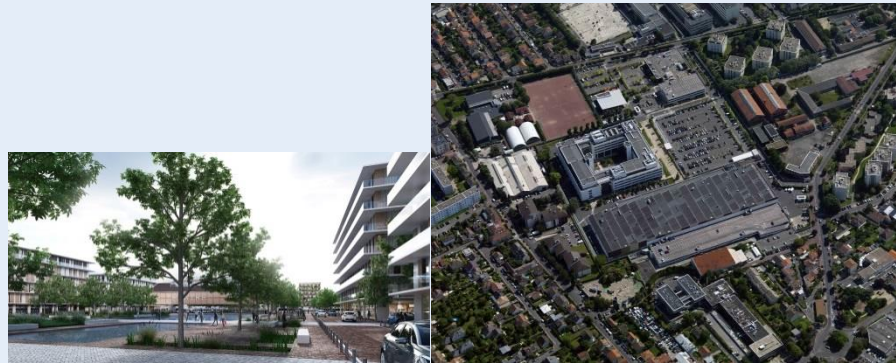
↔ Principes de transparence à mettre en oeuvre (cheminements doux ou percées visuelles...)

~ Principe de hauteur dégressive en transition avec le tissu existant





## 4 - Présentation des évolutions règlementaires



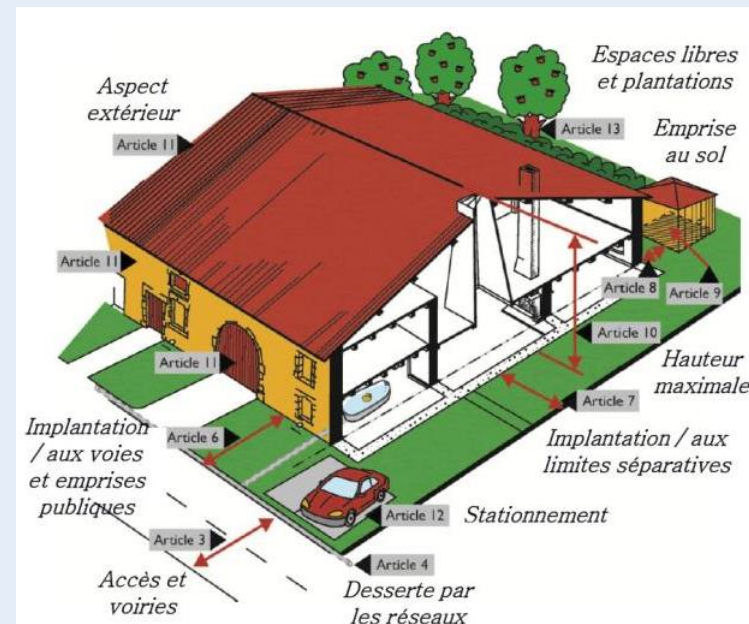


# Présentation des évolutions réglementaires

## 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**



# Présentation des évolutions réglementaires

- Permettre la mutualisation des locaux vélos



- Permettre la mutualisation des places de stationnement





# Présentation des évolutions réglementaires

- Autoriser la réalisation de toitures terrasses fonctionnelles



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

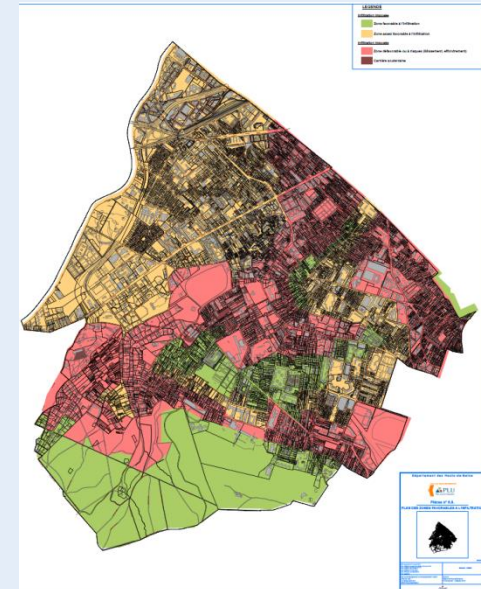


# Présentation des évolutions règlementaires

- Imposer la réalisation d'espaces verts de pleine terre



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





# 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