



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
1, place de la Boule - CS 40005 - 92024 Nanterre Cedex
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladelafense.fr

Département des Hauts-de-Seine
Commune de RUEIL-MALMAISON



Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Rapport de présentation

Septembre 2017

SOMMAIRE

	Page
I - PRESENTATION DE LA COMMUNE	3
II - CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
<u>1- Historique du Plan Local d'Urbanisme</u>	<u>4</u>
<u>2- Cadre législatif</u>	<u>4</u>
<u>3- Choix de la procédure</u>	<u>5</u>
<u>4- Déroulement de la procédure engagée</u>	<u>6</u>
III - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
<u>1 - La mise à jour du réseau viaire et des espaces publics</u>	<u>9</u>
1.1 - Aux abords de la future gare du Grand Paris Express (GPE)	9
1.2 - Sur le secteur dit du « Bâtiment Renault»	9
1.3 - Aux abords du complexe sportif	9
1.4 – sur La généralisation du principe de végétalisation des axes.	9
<u>2 - La mise à jour de l'emprise, du positionnement et de la composition urbaine de certains îlots.</u>	<u>10</u>
2.1 - Sur l'îlot commercial situé le long de la rue des Bons Raisins	10
2.2 - L'ajustement de l'intensité urbaine autour de la place des villages, de la voie nouvelle de la rue Gallieni	10
2.3 - L'adaptation du principe de transparence visuelle et la suppression du principe de cheminement public piéton en cœur d'îlot.	11

2.4 - La mise à jour de l'emprise et de la localisation des îlots constructibles	11
2.5 - Favoriser une architecture rythmée	11

<u>3 - Rectification d'erreurs matérielles et précision de l'OAP</u>	<u>12</u>
---	------------------

3.1 - Rectification de deux erreurs matérielles sur l'OAP	12
3.2 - Précision de l'OAP	12
3.3 - Rectification des erreurs matérielles issues de la modification n°6 du PLU portant sur les emplacements réservés n°122 et n°129	

IV - SCHEMAS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ARSENAL GODARDES 2 AVANT / APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE	15
---	-----------

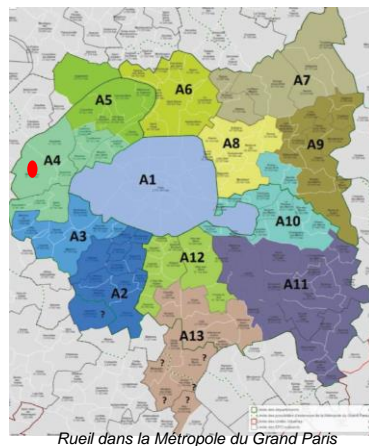
V - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	24
---	-----------

I - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Commune de près de 80 000 habitants, Rueil-Malmaison est la Ville la plus étendue du département des Hauts-de-Seine (1 454 hectares). Etablie sur la rive gauche de la Seine, Rueil 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.

Rueil-Malmaison se distingue notamment par la qualité de son paysage et la forte présence de la nature sur son territoire. En effet, la Commune compte 520 hectares d'espaces verts, soit plus d'un tiers de sa superficie. Cette surface se répartie entre la forêt de la Malmaison (bois de Saint Cucufa) (201 hectares), l'espace naturel du vallon des Gallicourts (200 hectares) et les différents parcs et jardins publics (107 hectares).

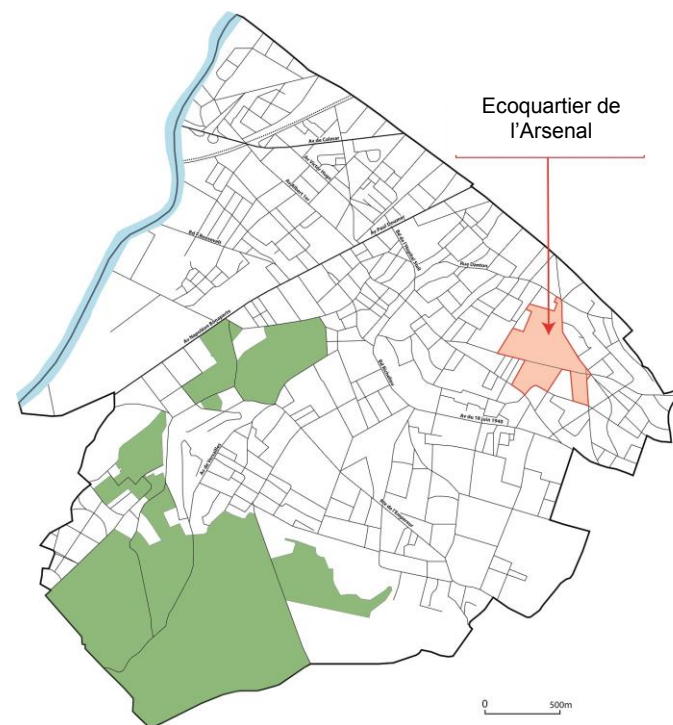
Membre du Territoire n°4 Paris Ouest la Défense (POLD) depuis le 1er janvier 2016, Rueil-Malmaison, de par sa situation géographique et son dynamisme économique, se place comme un acteur du développement de la Métropole du Grand Paris (MGP).



La qualité de son maillage viaire (A86, RD 913) et de son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) garantissent aux habitants et usagers de la Ville un bon accès aux grands pôles urbains de la région contribuant ainsi à placer Rueil-Malmaison au cœur de la MGP. Dans les années à venir, ce réseau a vocation à se développer contribuant ainsi à rééquilibrer la desserte sur la Commune.

Territoire d'avenir la commune de Rueil-Malmaison participe au développement du Grand Paris, et au maintien de son équilibre. En effet, la protection et de développement de ses espaces verts et son tissu économique mais également l'offre en logements offert par la Ville sont autant d'atout pour la MGP. Projet phare de la Ville, l'écoquartier de l'Arsenal s'inscrit dans cette démarche de construction métropolitaine.

Situé à la croisée des Villages du Mont Valérien et Plateau, cette opération qui prévoit la réalisation d'environ 2 100 logements sur une emprise de 26 hectares dont 17 hectares à aménager, a été initiée dès 2014.



Ce projet se caractérise notamment par :

- L'implantation d'une gare du Grand Paris Express : la station Rueil / Suresnes Mont-Valérien de la ligne 15 sud (d'ici 2025).

- L'adaptation et la reconstitution du réseau viaire (réalisation de nouvelles circulations douces, voies carrossables, et espaces publics).
- Le renforcement et l'équilibre de l'offre en transport en commun
- La création d'un pôle tertiaire.
- Le développement d'une offre commerciale destinée à répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.
- La construction d'un complexe sportif.

La présente modification simplifiée a pour objet de faire évoluer le PLU et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Arsenal-Godardes 2. Concrètement, l'objectif est d'adapter les règles du document d'urbanisme aux récentes évolutions de l'opération.

Deux erreurs matérielles, portant sur les emplacements réservés n°122 et 129, sont également corrigées dans le cadre de la présente procédure.

II - CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- Historique du Plan Local d'Urbanisme

La ville de Rueil-Malmaison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, révisé et approuvé le 21 octobre 2011 puis ayant fait l'objet d'une part de cinq modifications simplifiées le 29 mars 2012, d'autre part de cinq modifications approuvées chacune par délibération séparée. Le PLU a également fait l'objet de deux mises à jour le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016.

La modification n°1 a été approuvée par délibération du 20 décembre 2012, la modification n°2 a été approuvée par délibération du 28 avril 2014, la modification n°3 a été approuvée le 1er juin 2015 et la modification n°4 a été approuvée par le conseil municipal le 14 décembre 2015. Une modification n°5 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 30 juin 2016.

Enfin une modification n°6 a été approuvée par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense du 29 juin 2017.

Ces diverses modifications se justifient par la volonté de la Ville de répondre aux réformes législatives ainsi qu'aux objectifs fixés par l'Etat notamment en matière de production de logements.

2- Cadre législatif

La législation en vigueur offre la possibilité aux collectivités de faire évoluer leur document de planification par l'intermédiaire de diverses procédures.

En l'espèce, nous ne pouvons bénéficier des dispositifs spécifiques permettant d'adapter un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à un projet particulier (exemple : PIL, PIIE, déclaration de projet...).

Dans notre configuration, trois procédures sont susceptibles d'être mises en œuvre pour ajuster les règles du PLU suite aux avancées du projet de l'Arsenal :

- La révision du PLU
- La modification de droit commun du PLU
- La modification simplifiée du PLU

Champ d'application de la procédure de révision du PLU :

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire 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 ; soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Champ d'application de la procédure de modification du PLU :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU :

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code de l'urbanisme.

Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

3- Choix de la procédure

En l'espèce, le projet d'écoquartier de l'Arsenal a notamment pour objectif d'instaurer une mixité de fonctions. L'enjeu est de créer une nouvelle centralité mêlant logements, bureaux, équipements publics et commerces.

Il est toutefois apparu nécessaire, pour les motifs exposés au chapitre III du présent document, de mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs de l'écoquartier.

Concrètement, la présente modification simplifiée vise d'une part, à :

- Ajuster le tracé et le réseau viaire et mettre à jour l'emprise, le positionnement et la composition urbaine de certains ilots,
- Actualiser la localisation du principe d'intensité urbaine autour de la place des Village et de la rue Galliéni

- Corriger deux erreurs matérielles (Défaut de correspondance entre le schéma n°2 et les schémas n°1,3 et 4 et précision de la largeur de l'axe vert Nord/sud : 25 mètres)
- Préciser la portée des schémas de l'OAP en rappelant que la localisation des principes est indicative.

D'autre part, deux erreurs matérielles, concernant les emplacements réservés n°122 et 129, issues de la procédure de modification n°06 du PLU sont corrigées.

La portée limitée des évolutions citées permet la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L 153-31, L. 153-36, L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme.

En effet, celles-ci n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de décider d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou encore d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, la modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construction,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il convient de souligner que les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation n'ont aucune incidence sur les possibilités de constructions dans la mesure où les surfaces constructibles

autorisées tant dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation que dans le dossier de réalisation de la ZAC, restent inchangées. En d'autres termes, la présente modification simplifiée n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% ou de diminuer la constructibilité au sein de la zone.

Enfin, la présente procédure n'entraîne aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En effet, les seules modifications apportées au plan de zonage porte sur l'emprise de l'emplacement réservé n°122.

4- Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

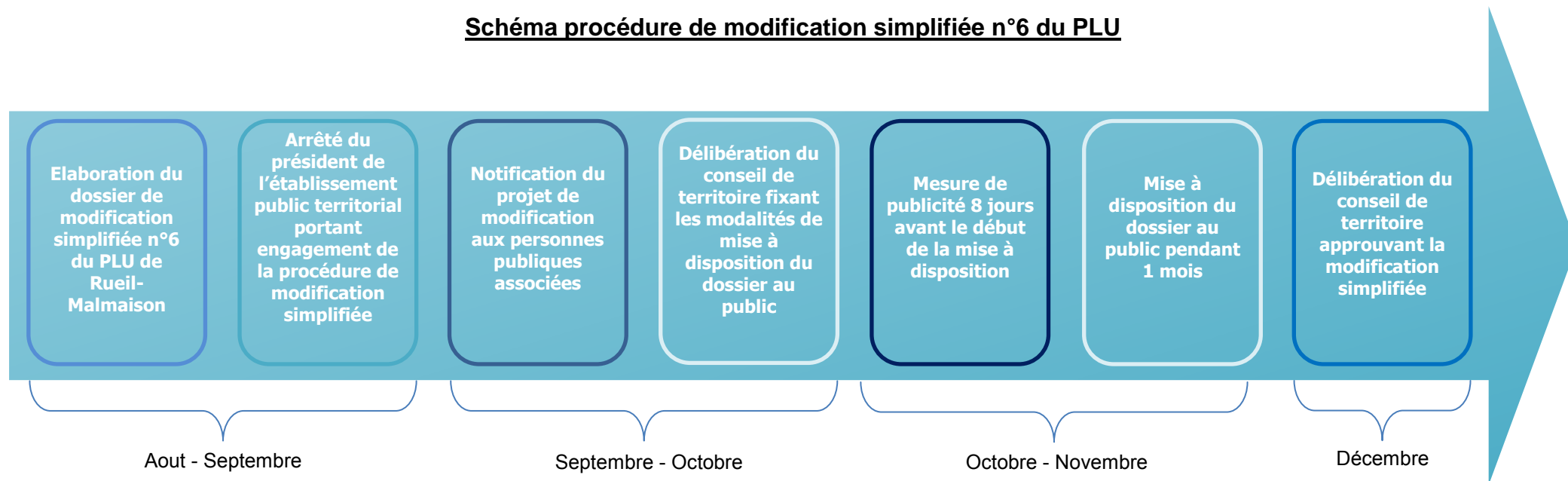
Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, en vertu de l'article L.153-39 du code de l'urbanisme, le président de l'établissement public en présente le bilan

devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire, en application de l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Schéma procédure de modification simplifiée n°6 du PLU



III - PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - La mise à jour du réseau viaire et des espaces publics

1.1 - Aux abords de la future gare du Grand Paris Express (GPE).

Au printemps 2016 une étude de pôle a été lancée afin d'évaluer l'impact du projet sur le réseau viaire existant et projeté. Les résultats de cette étude, qui porte sur les flux de circulation (bus, véhicules motorisés, piétons et cycles), ont été intégrés au plan d'aménagement de l'écoquartier.

Associant notamment la Société du Grand Paris le STIF, la RATP, le Département ainsi que les Villes de Rueil-Malmaison et Suresnes, l'étude suggère :

- de revoir plus précisément le positionnement de la place de la gare
- de faire évoluer le tracé et l'emplacement des voies et espaces publics à proximité de la future station de métro Grands Paris Express « Rueil-Suresnes-Mont Valérien ».

En effet, la future station de métro modifiera les habitudes de déplacement des rueillois. Le recours à la voiture aura vocation à diminuer au profit de modes de circulation doux. Ainsi, le réseau viaire devra garantir un parcours et des aménagements de voirie adaptés aux usages futurs.

Tenant compte de ces éléments, certains principes de l'OAP doivent être ajustés.

Conformément aux suggestions de l'étude et pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers du secteur, le principe de voie de desserte multimodal inscrit dans l'OAP, qui prévoit de relier l'avenue du président Pompidou à la Place centrale, est prolongé. Ce prolongement assurera une liaison entre la rue des Bons Raisins et la rue Gallieni et bénéficiera à l'ensemble du quartier de l'Arsenal.

Cette connexion permettra de mieux maîtriser la circulation aux abords de la future gare GPE et de la place centrale. En effet, cette voie, en reportant

le flux des véhicules sur trois axes au lieu de deux, garantira une meilleure répartition des flux et une fluidification de la circulation sur le secteur. Pour rendre possible la réalisation de cette connexion, l'emprise de la place centrale est ajustée.

Par ailleurs, suite aux avancées du projet, la localisation de la place de la gare est précisée.

Concomitamment, il a également été jugé opportun de prolonger le principe d'axe vert Est-Ouest jusque la rue Gallieni afin de faciliter le recours aux modes de circulation doux (piétons et cycles). A terme, cet axe vert se prolongera au-delà du périmètre de l'Arsenal pour irriguer le quartier.

1.2 - Sur le secteur dit du « Bâtiment Renault ».

La société propriétaire de l'immeuble a récemment décidé de vendre son bien conduisant ainsi à la démolition du bâtiment. L'évolution du projet implique une adaptation de la trame viaire sur ce secteur de l'écoquartier. Afin d'assurer une desserte optimale des nouveaux îlots situés sur l'emprise du bâtiment à démolir, le principe de « zone de rencontre ou zone 30 » situé au droit du périmètre de l'écoquartier est décalé vers l'Est en lieu et place du principe de transparence visuelle existant.

Par ailleurs, le principe d'axe vert, initialement envisagé jusque la rue Gallieni, est déplacé vers l'Ouest afin de créer une liaison verte traversant les îlots.

1.3 - Aux abords du complexe sportif.

Pour faciliter l'accès et le fonctionnement (stationnement des cars et livraisons) du complexe sportif, le principe de liaison verte secondaire qui bordait l'équipement sur sa façade Est est remplacé par un principe de « zone de rencontre ou zone 30 ».

1.4 - La généralisation du principe de végétalisation des axes.

Afin d'affirmer la présence du végétal sur l'écoquartier, le principe de « végétalisation des axes » est étendu à toutes les voies de desserte

carrossables. Cette modification permet de supprimer le principe « d'arbres » qui visait à planter les places publiques, les abords de certains axes carrossables et les intérieurs d'îlot et qui était restrictif.

En effet, l'OAP impose déjà, un traitement végétal des espaces publics et des intérieurs d'îlot. Désormais, par cette modification, la végétalisation de l'ensemble des axes ouverts à la circulation véhicules est assurée.

Le principe « arbres » n'est donc plus nécessaire.

2 - La mise à jour de l'emprise, du positionnement et de la composition urbaine de certains îlots.

2.1 - Sur l'îlot commercial situé le long de la rue des Bons Raisins.

Conformément aux principes définis tant dans le PADD que dans l'OAP Arsenal Godardes 2, le développement de commerces sur l'écoquartier constitue l'un des objectifs majeurs du projet.

En effet, le souhait de la municipalité est de créer un tissu commercial permettant non seulement de répondre aux besoins des habitants et usagers de l'Arsenal, mais également d'animer le quartier. C'est dans cette optique que l'implantation d'une moyenne surface alimentaire au cœur de l'écoquartier a été décidée.

L'étude commerciale réalisée depuis sur l'Arsenal suggère l'implantation de cette surface sur l'îlot « central ». Ce dernier correspond aux terrains bordés par les deux axes verts principaux et la rue des Bons Raisins.

Plusieurs éléments ont justifié l'implantation de cette surface commerciale à cet emplacement. D'une part l'îlot présente une emprise suffisante pour accueillir cet équipement ainsi que les places de stationnement nécessaires à son fonctionnement (pour les clients et les livraisons).

D'autre part la localisation de ce pôle commercial à cet emplacement permet de créer une double accroche:

- depuis la rue des Bons Raisins (visibilité et capacité à capter les flux piétons et automobiles puisque situé à l'intersection de deux axes structurants),

- et depuis l'intérieur du quartier (assure l'animation du cœur du quartier et une synergie avec les activités situées sur la place centrale).

En vue de la réalisation de ce projet commercial, l'OAP doit être adaptée. Afin de permettre l'implantation de ce futur bâtiment sur l'emprise de la parcelle, et compenser la modification des principes de « transparence visuelle » et d'« axe vert secondaire », l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation impose désormais un principe « d'îlot vert et/ou de transparence paysagère » (cf. paragraphe 2.3).

Par ailleurs, il sera également prescrit dans le cadre des fiches de lots un aménagement paysager (toiture-terrasse végétalisée, espace vert donnant sur la rue des Bons Raisins).

2.2 - L'ajustement de l'intensité urbaine autour de la place centrale, de la voie nouvelle de la rue Gallieni.

Les ajustements apportés à la trame viaire, conjugués à l'étude commerciale, ont conduit à une réorganisation des principes « d'intensité urbaine » sur l'écoquartier. En dehors des commerces et services qui seront implantés aux abords de la future gare de métro, l'étude portant sur les commerces propose de concentrer l'offre commerciale principalement autour de la place centrale, de l'îlot central et de la rue Gallieni (cf. paragraphe 2.1).

L'objectif est de créer une boucle commerciale à l'échelle du quartier entre le carrefour des Bons Raisins et la Place centrale, pour constituer un pôle stratégique de commerces et services de proximité destiné à irriguer et animer l'intérieur du quartier.

Afin de traduire ces nouvelles intentions urbaines, le principe « d'intensité urbaine » est modifié.

Par ailleurs, pour permettre la création d'un linéaire commercial continu et attractif entre ces deux points structurants, il est envisagé d'implanter des boutiques de part et d'autre de la voie nouvelle. L'OAP identifie désormais un îlot « de faible densité » sur la partie Est de cet axe pour permettre l'implantation de commerçants.

Enfin, le nom place des villages est modifié au profit de « place centrale ».

2.3 - L'adaptation des principes de transparence visuelle, cœur d'îlot vert et la suppression du principe de cheminement public piéton en cœur d'îlot.

Les principes de « transparence visuelle » et de « cœur d'îlot vert » inscrits sur les schémas de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont substitués au profit d'un principe « d'îlot vert et/ou de transparence paysagère ».

En l'état, la localisation, bien qu'indicative, de ces principes doit être modifiée pour correspondre aux intentions urbaines souhaitées. En effet, les évolutions de la trame viaire (création de la voie nouvelle, voie circulaire sur l'emplacement du bâtiment Renault) ainsi que la singularité de chaque lot (taille, destination des futures constructions, emprise...) oblige à revoir le positionnement et le tracé de ces éléments paysagers.

C'est dans cette optique, qu'il est proposé de modifier l'expression graphique de ces deux principes. En effet, la finalité est de créer des accroches visuelles depuis l'espace public vers l'intérieur des îlots, et réciproquement, sans pour autant aboutir à la création de percées rectilignes traversant un îlot de part en part comme le suggère actuellement l'OAP.

Ces modifications permettent de concilier les objectifs de qualité paysagère, composante majeure du projet, et les problématiques urbaines liées notamment aux spécificités et à la programmation de chaque îlot.

Enfin, pour des raisons de gestions et de sécurité des îlots privés, le principe de cheminements piétons publics en cœur d'îlot est supprimé du texte de l'OAP (pages 12 et 16) et de certains îlots.

2.4 - La mise à jour de l'emprise et de la localisation des îlots constructibles.

La mise à jour du réseau viaire et la démolition de l'immeuble Renault entraînent obligatoirement un ajustement de l'emprise des îlots bâtis. Comme rappelé précédemment, cette modification n'emporte aucune

augmentation de la constructibilité ni réduction du pourcentage d'espace vert à réaliser au sein de la ZAC de l'Arsenal.

2.5 - Favoriser une architecture rythmée.

Le principe de hauteur cadre figurant sur le schéma n°2 implique la réalisation d'un front bâti d'une hauteur homogène le long des voies. Dans l'optique de concevoir une architecture plus rythmée et éviter la création de constructions monotones et uniformes, ce principe est supprimé sur certains îlots.

Il en va de même pour le principe « de cœur d'îlot vert ou de faible densité » qui implique que les bâtiments les plus élevés se trouvent nécessairement en front de rue. Conformément à l'idée de rythmer les volumes, la composition des îlots et la répartition des hauteurs, ce principe est supprimé sur certains lots et son appellation est modifiée au profit « d'intérieur d'îlot vert ou de faible densité »

C'est également dans l'optique de favoriser une architecture rythmée, que le principe de « cœur d'îlot vert » (cf. schéma n°3) est modifié comme expliqué au paragraphe 2.3. Cette modification permet de mieux agencer les espaces verts en fonction de l'emplacement des bâtiments.

Ces évolutions s'avèrent être en adéquation avec les principes écrits de l'OAP qui tendent à la création de « bâtiments de hauteurs et gabarits variables » « des jeux de volume et des variations de hauteurs ».

A noter que ces modifications ne remettent pas en cause le plafond de hauteur maximum défini par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ces évolutions auront uniquement un impact architectural et n'augmenteront en aucun cas la densité du projet.

Sur l'îlot qui accueillera le complexe sportif, il convient également de préciser que le bâtiment présentera une hauteur homogène qui n'excédera pas trois niveaux. Ainsi, le principe de hauteur cadre n'est plus nécessaire. Par ailleurs, la hauteur du complexe sportif correspondant à celle des bâtiments environnants, la transition avec les pavillons alentour est également assurée. A cet égard, le principe de transition avec le pavillonnaire figurant sur l'OAP n'a plus d'utilité.

3 - Rectification d'erreurs matérielles et précision de l'OAP.**3.1 - Rectification de deux erreurs matérielles sur l'OAP.**

A l'occasion de la présente modification, le défaut de correspondance entre le schéma le n°2 et les autres pièces graphiques de l'OAP est corrigée. En l'espèce l'emprise des îlots constructibles situés le long de la rue de la Chapelle laissait apparaître un espace non bâti susceptible d'être interprété comme le principe de création d'un axe structurant. Or ce principe ne figure sur aucun des autres schémas. En effet les plans n°1,3 et 4 ne prévoient pas la création d'une voie à cet emplacement.

L'erreur matérielle page 16 concernant l'axe vert Nord/Sud est rectifiée. Conformément aux dimensions annoncées, il sera précisé que ce dernier sera de 25 mètres de large.

3.2 - Précision de l'OAP

Il sera rappelé sur tous les schémas de l'OAP ainsi qu'en préambule que la localisation des principes d'aménagement et de composition urbaine est indicative. Dans cette optique, la représentation de certains principes est modifiée afin de mieux traduire le caractère indicatif des préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.3 - Rectification des erreurs matérielles issues de la modification n°6 du PLU portant sur les emplacements réservés n°122 et n°129

Dans le cadre de la modification n°6 du PLU l'emplacement réservé (ER) n°129 a été réduit. La nouvelle surface de l'emplacement réservé ne correspond pas à celle indiquée dans le PLU. Cette erreur est rectifiée comme suit :

Extrait pièce n°5.1 du PLU en vigueur :

N°	DESIGNATION ET LIEU DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
129	Parking public (boulevard Marcel-Pourtout)	Commune	5 2 857 m²

Extrait pièce n°5.1 PLU après modification :

N°	DESIGNATION ET LIEU DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
129	Parking public (boulevard Marcel-Pourtout)	Commune	2 857 m²

Concernant l'emplacement réservé n°122 situé rue Léon-Hourlier, rue des Hauts-Fresnays, et rue François-Millet. Pour rappel, ce dernier a été instauré au bénéfice de la commune pour permettre la réalisation d'une extension du cimetière des Bulvis, ou la création d'un parking, ou de cuisines centrales, d'un programme de logements, et/ou d'une déchetterie. Dans le cadre de la modification n°6 du PLU, il a été procédé à une suppression partielle de cet ER.

En l'espèce, la réserve a été levée sur les parcelles suivante BM 107-108-110-111-112-113-114-115, or ce sont les parcelles BM 43-51-52-53-55-64-688-689 qui devaient être exclues de l'emprise de l'ER.

Cette rectification implique une modification du plan de zonage ainsi que de la pièce n°5.1 qui précise la surface des emplacements réservés.

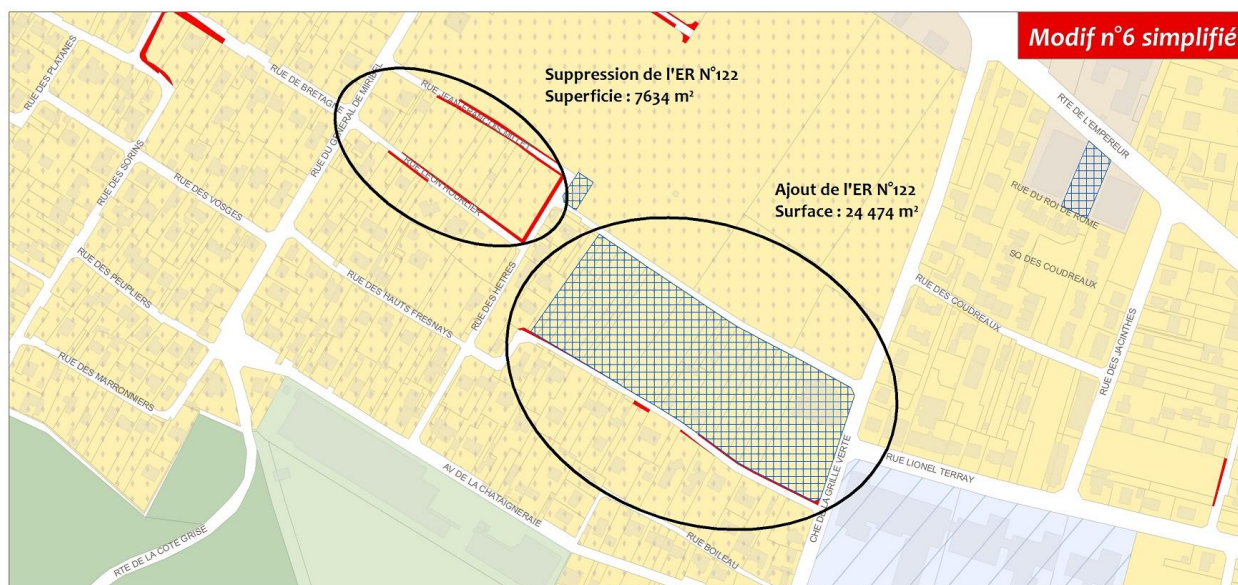
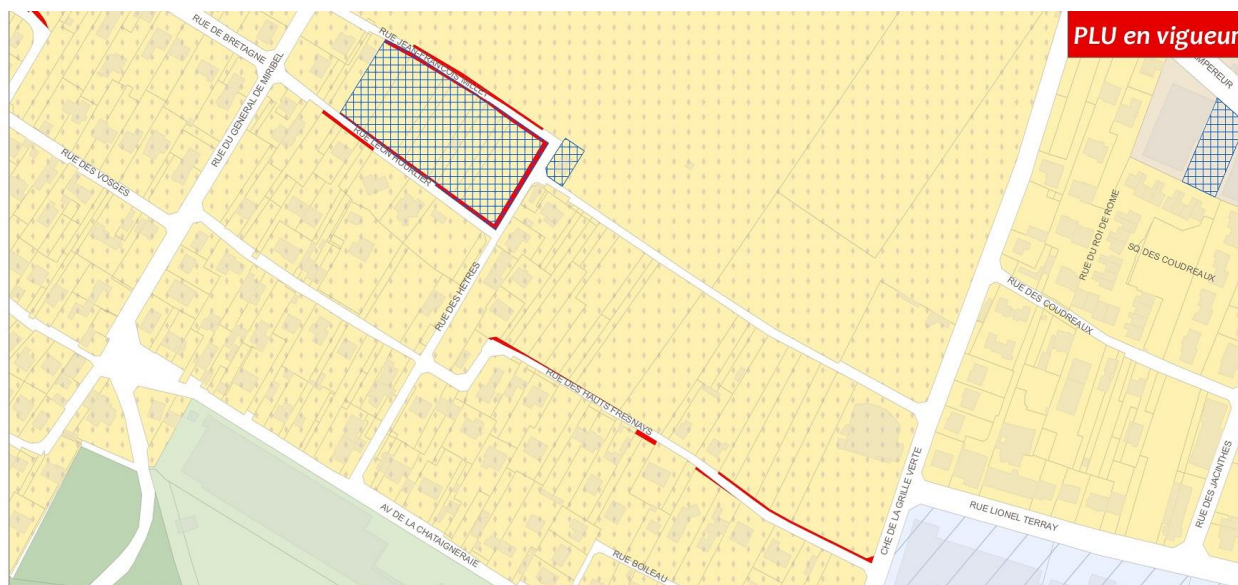
Extrait pièce n°5.1 du PLU en vigueur :

N°	DESIGNATION ET LIEU DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
122	Cimetière des Bulvis, parking, cuisines centrales, programme de logements, et déchetterie (rue Léon-Hourlier, rue des Hauts-Fresnays, et rue François-Millet)	Commune	32 662 m²

Extrait pièce n°5.1 PLU après modification :

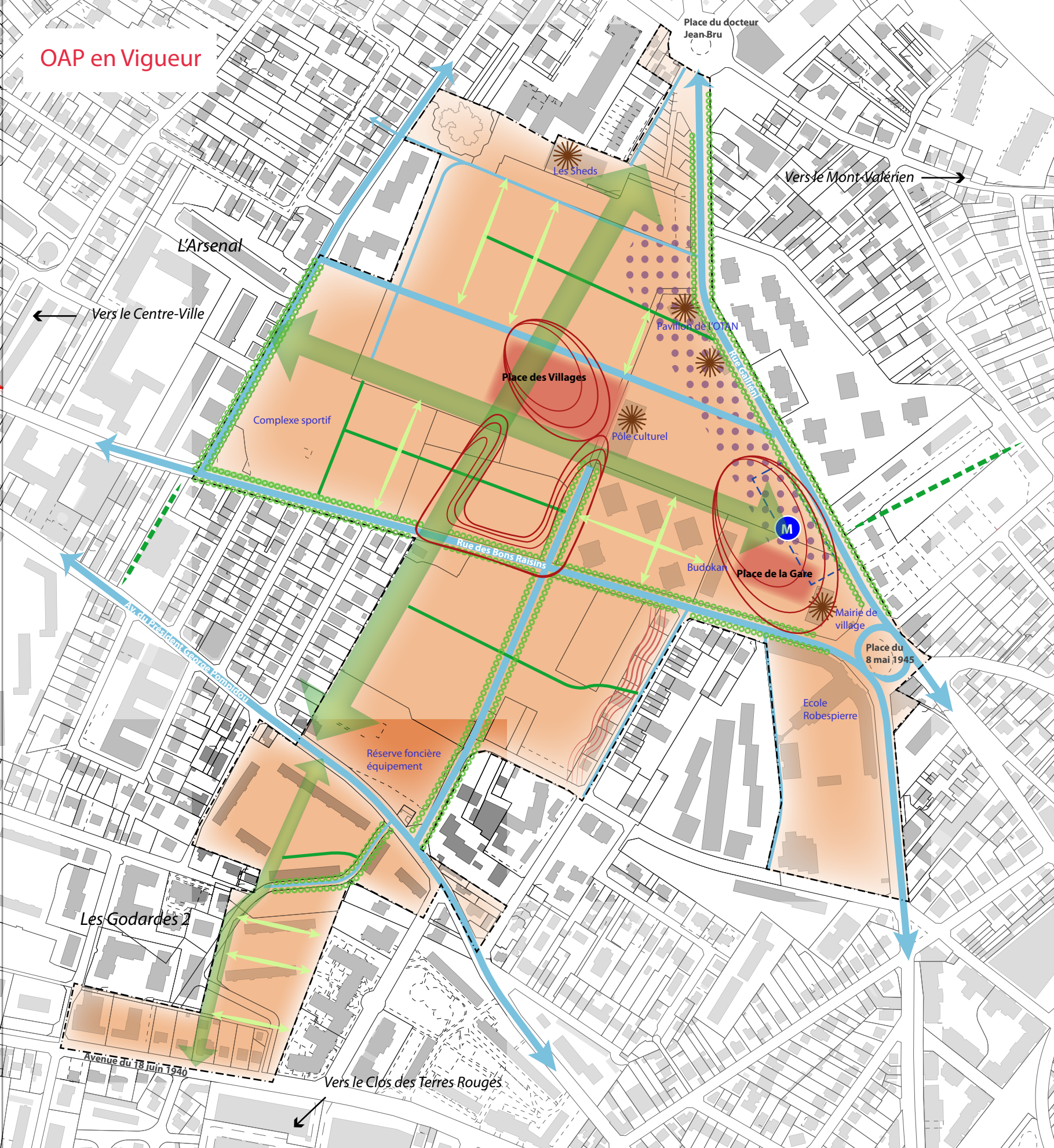
N°	DESIGNATION ET LIEU DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
122	Cimetière des Bulvis, parking, cuisines centrales, programme de logements, et déchetterie (rue Léon-Hourlier, rue des Hauts-Fresnays, et rue François-Millet)	Commune	24 474 m²

Modifications apportées au plan de zonage :



**IV - SCHEMAS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ARSENAL GODARDES 2
AVANT / APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**

OAP en Vigueur



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

Principe de composition urbaine



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

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

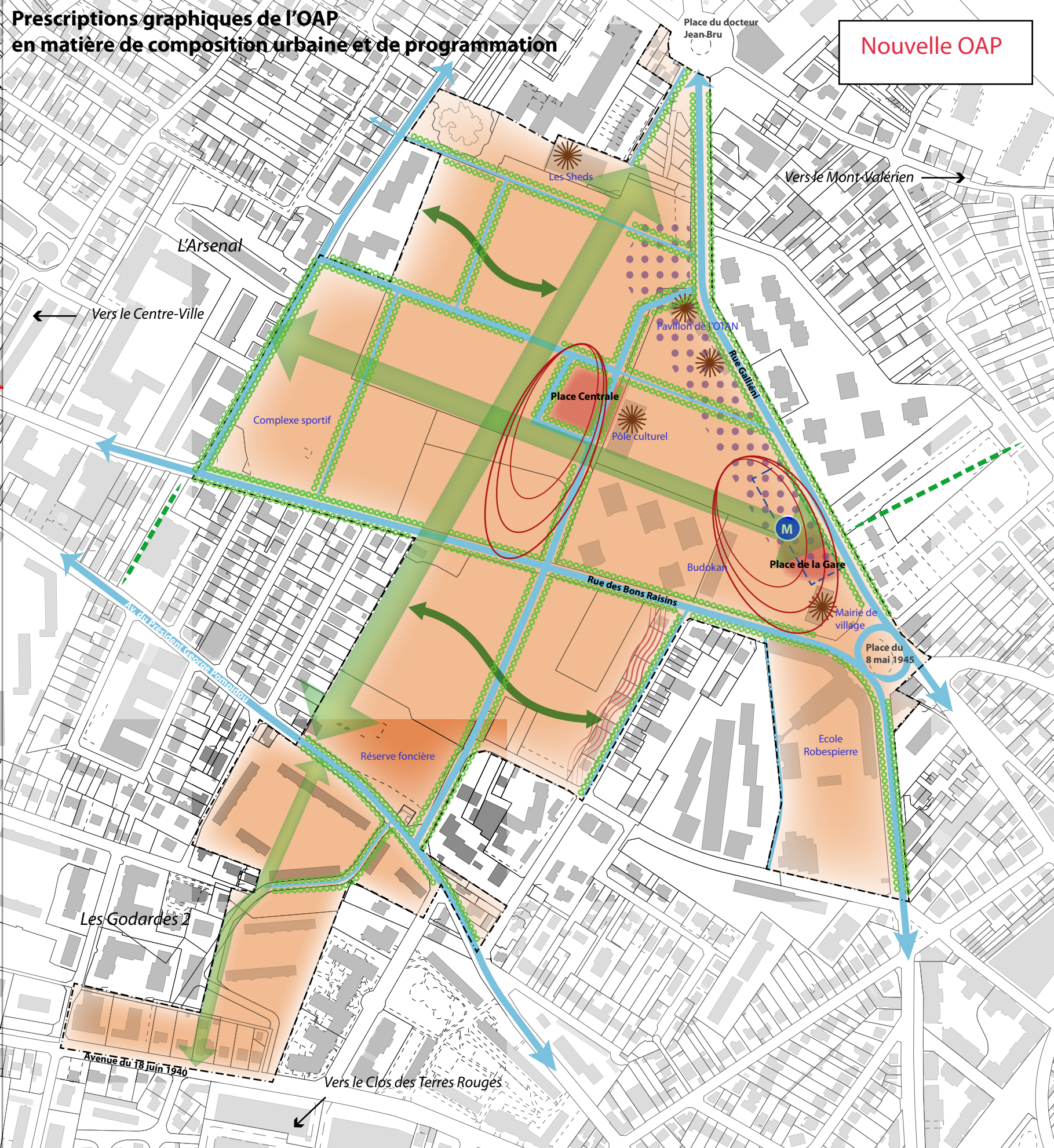


Bâti présentant un intérêt historique et/ou architectural

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

Prescriptions graphiques de l'OAP
en matière de composition urbaine et de programmation

Nouvelle OAP



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

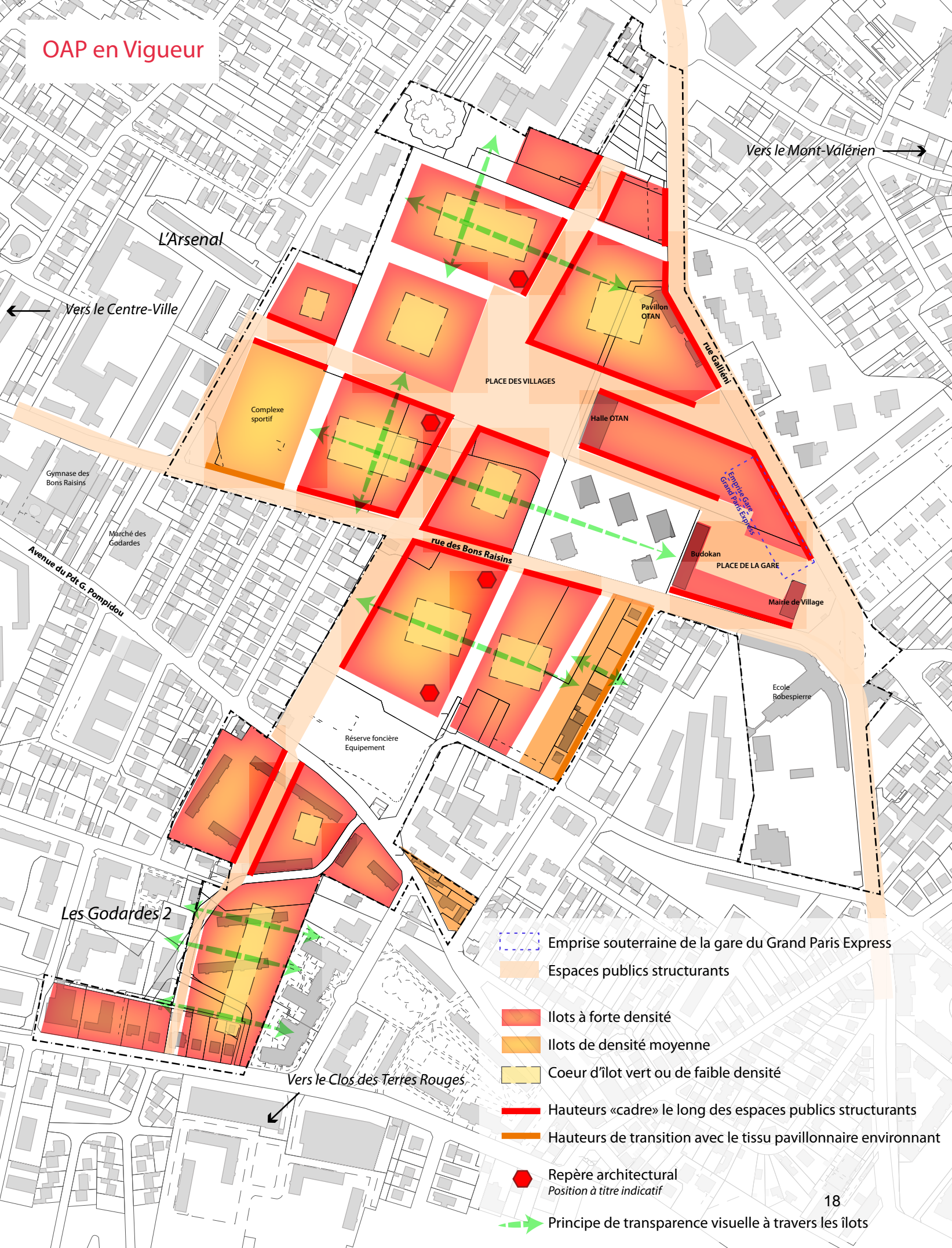
Principe de composition urbaine

- 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)
- Principe de végétalisation des axes

Principe de programmation urbaine

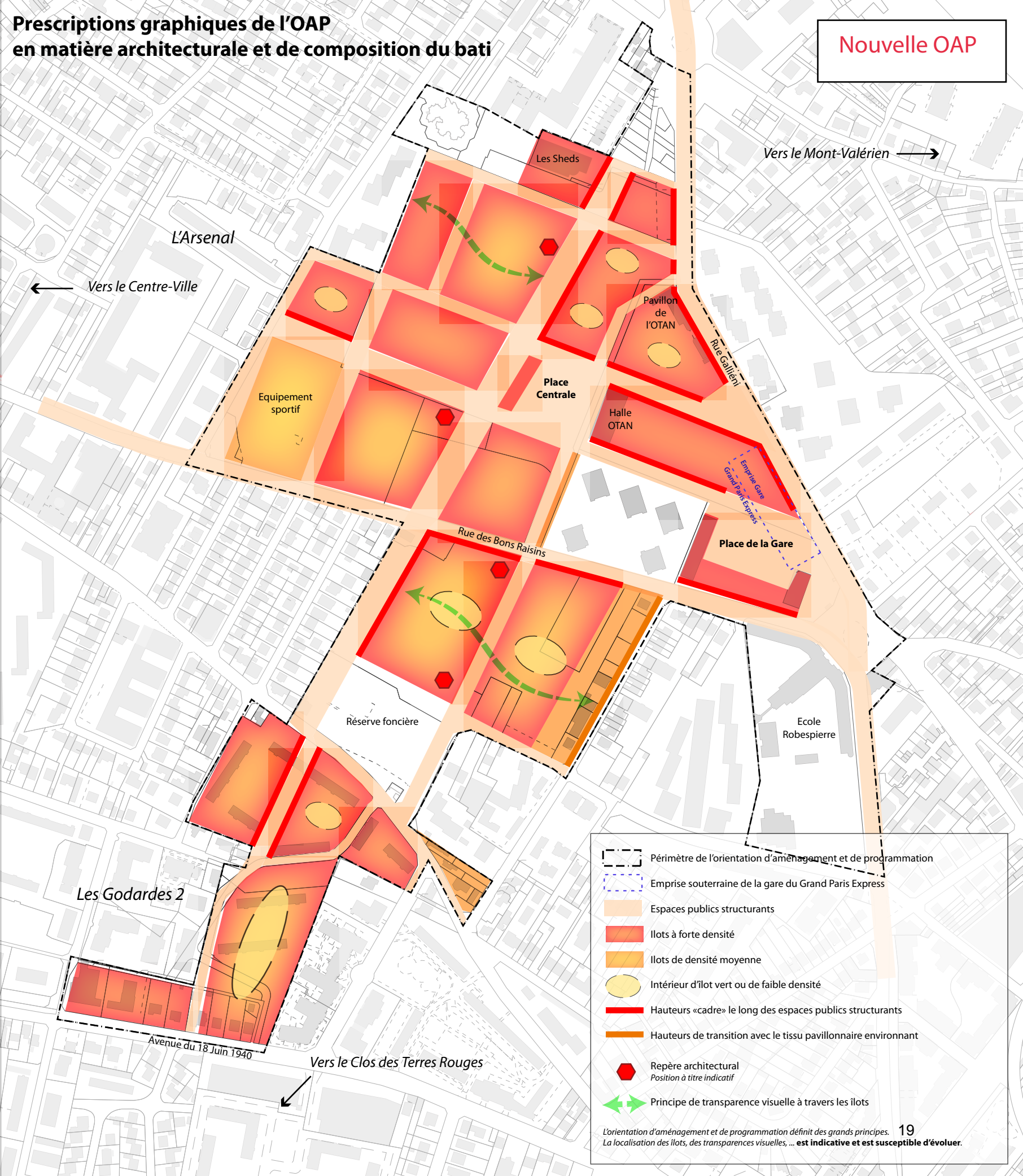
- Espace public structurant à aménager
- Intensité urbaine (commerces, services...) à concentrer autour de deux pôles
- Secteur mixte à dominante d'habitat
- Principe de hauteur dégressive en transition avec le tissu existant
- Secteur à dominante de bureaux (vitrine le long de la rue Gallieni)
- Secteur 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, des intensités urbaines, ...est indicative et est susceptible d'évoluer.

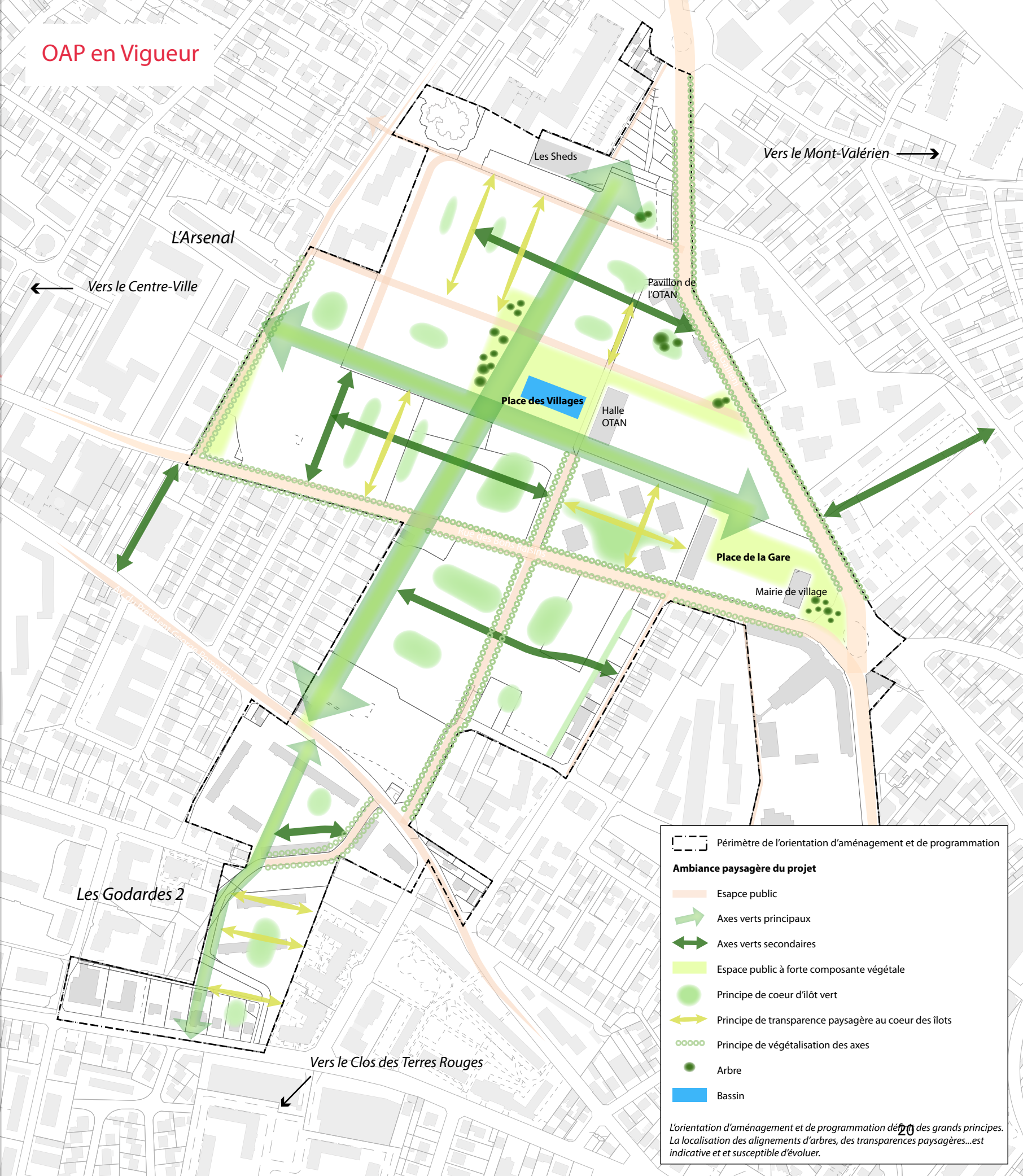


Prescriptions graphiques de l'OAP
en matière architecturale et de composition du bâti

Nouvelle OAP



OAP en Vigueur



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

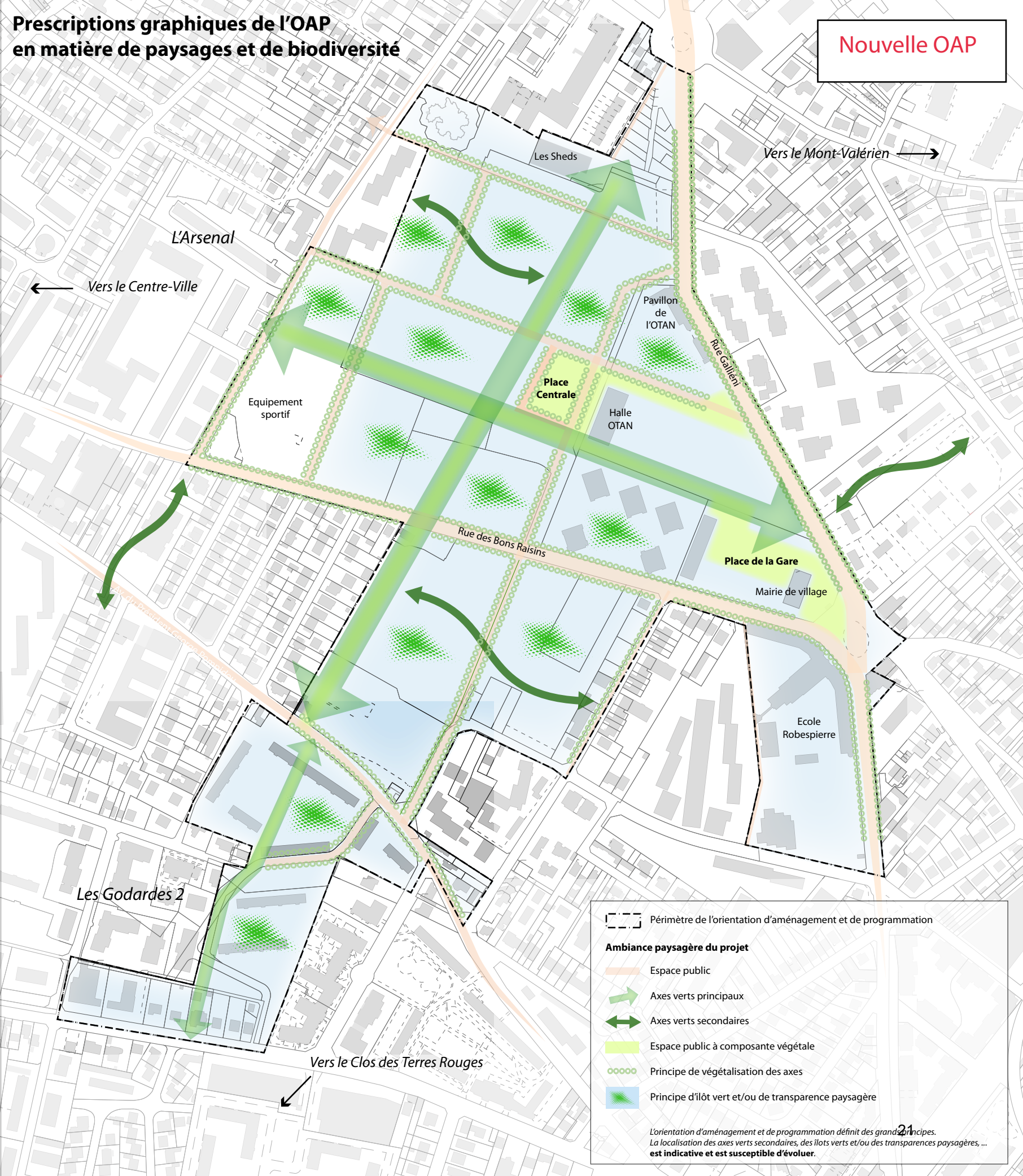
Ambiance paysagère du projet

- Espace public
- Axes verts principaux
- Axes verts secondaires
- Espace public à forte composante végétale
- Principe de coeur d'îlot vert
- Principe de transparence paysagère au coeur des îlots
- Principe de végétalisation des axes
- Arbre
- Bassin

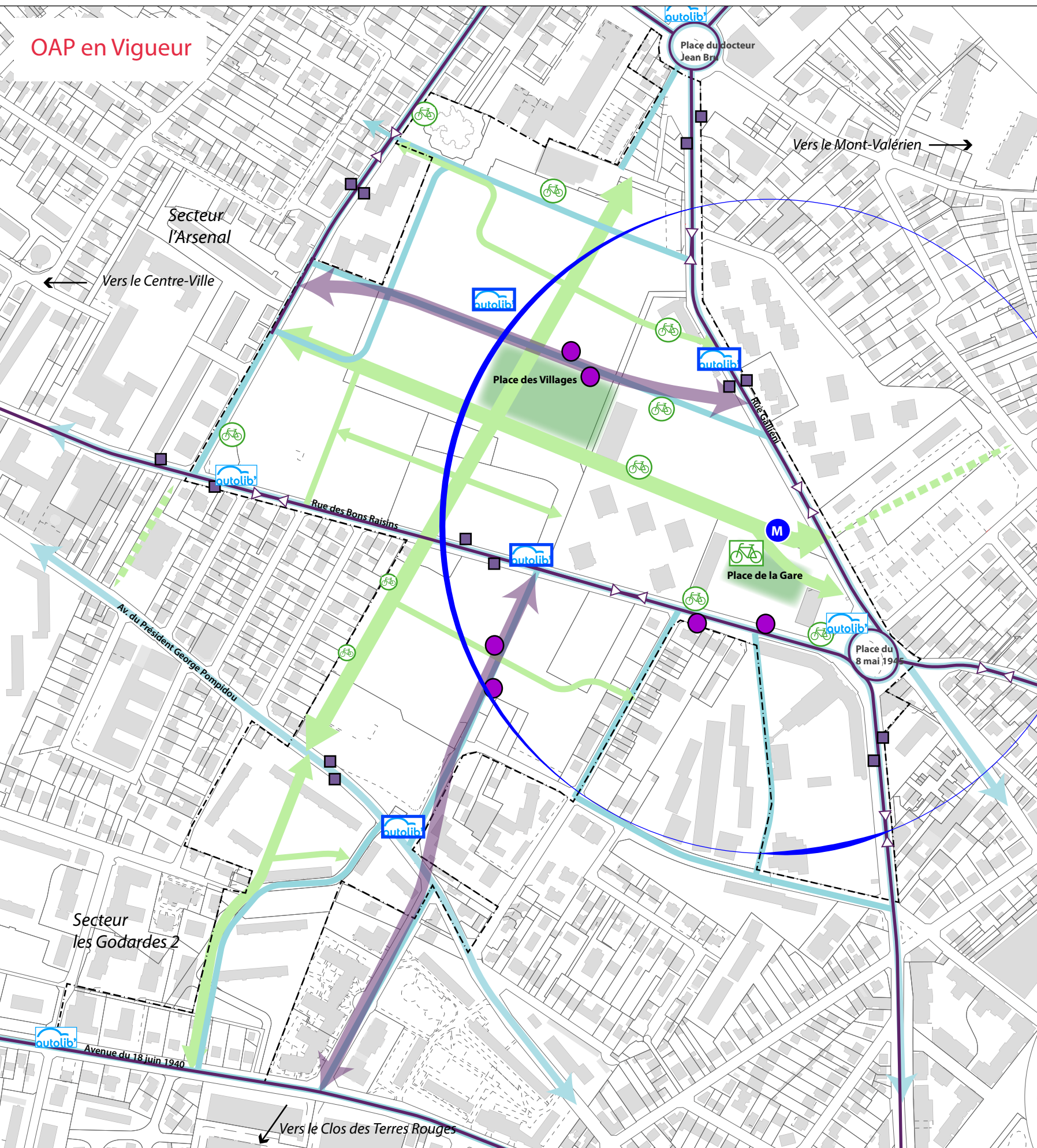
L'orientation d'aménagement et de programmation de 20 des grands principes. La localisation des alignements d'arbres, des transparences paysagères...est indicative et est susceptible d'évoluer.

Prescriptions graphiques de l'OAP
en matière de paysages et de biodiversité

Nouvelle OAP



OAP en Vigueur



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

M Future gare du Grand Paris Express

— Circulation automobile

— Circulation douce (piétons et cycles)

— Prolongement des circulations douces (hors périmètre de l'OAP)

— Espace public structurant à aménager

— Zone de minoration des places de stationnement pour les immeubles de bureaux (300 mètres autour de la future gare)

— Lignes de bus existantes

— Lignes de bus projetées à travers le quartier

■ Arrêt de bus existant

● Arrêt de bus projeté (localisation indicative)

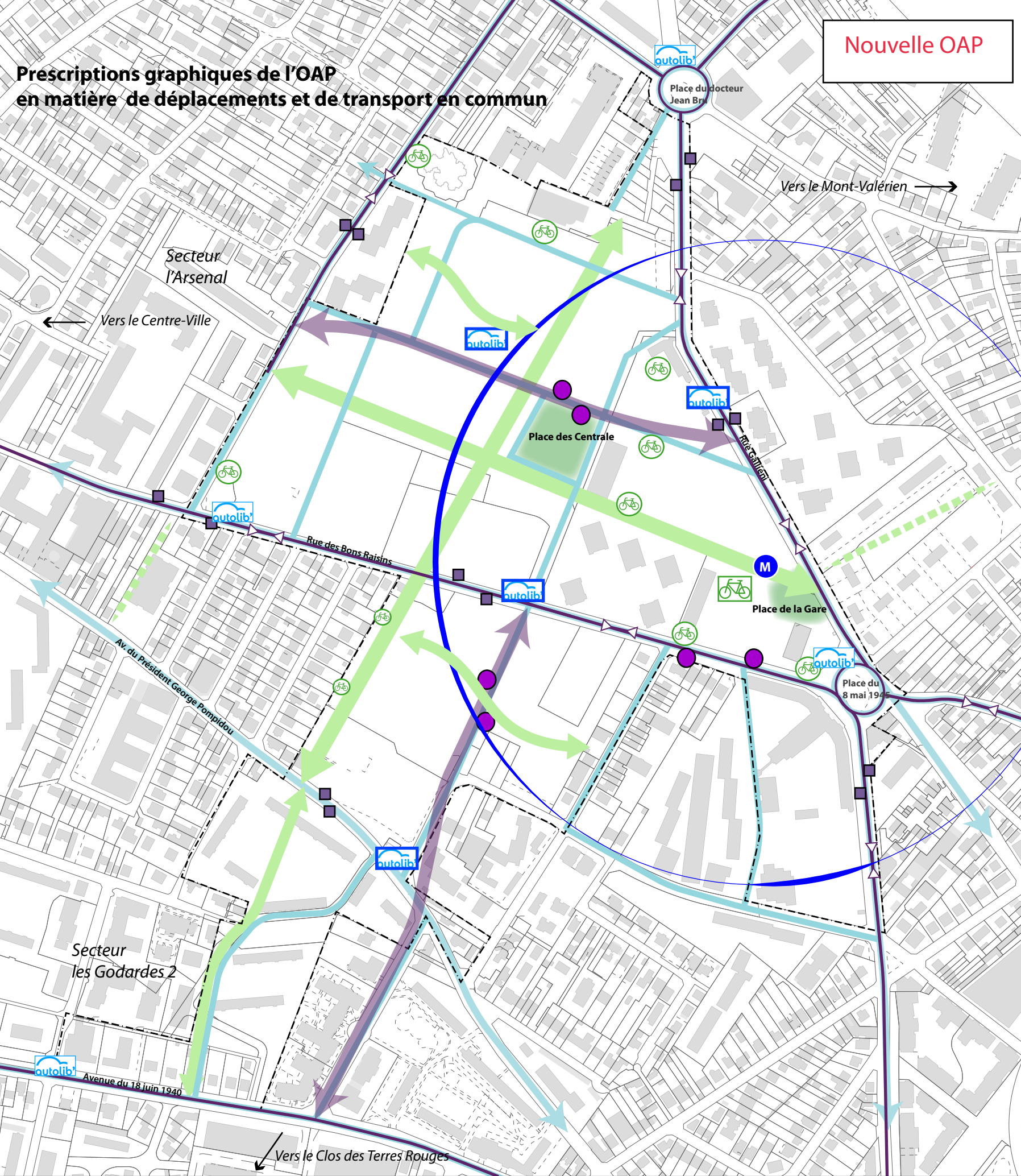
Station Autolib' existante

Station Autolib' projetée (localisation indicative)

Station vélo sécurisée

Station vélo en libre accès

Prescriptions graphiques de l'OAP
en matière de déplacements et de transport en commun



- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Future gare du Grand Paris Express
- Circulation automobile
- Circulation douce (piétons et cycles)
- Prolongement des circulations douces (hors périmètre de l'OAP)
- Espace public structurant à aménager
- Zone de minoration des places de stationnement pour les immeubles de bureaux (300 mètres autour de la future gare)
- Lignes de bus existantes
- Lignes de bus projetées à travers le quartier
- Arrêt de bus existant
- Arrêt de bus projeté (localisation indicative)
- Station Autolib' existante
- Station Autolib' projetée (localisation indicative)
- Station vélo sécurisée
- Station vélo en libre accès

V - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Pour rappel, la modification vise à ajuster la trame viaire sur une partie de l'écoquartier, afin de prendre en compte les préconisations de l'étude circulation réalisée dans la perspective de l'implantation de la future gare GPE. Les modifications envisagées permettent de réduire davantage les nuisances qui seront générées par l'augmentation des circulations (bus, voiture, cycle, piétons) autour de la future gare et de ses abords.

Le principe de voie nouvellement inscrit dans l'OAP permettra d'optimiser la répartition de la circulation à l'échelle de l'écoquartier.

Concernant les autres changements apportés à l'OAP, ces derniers auront uniquement un impact sur l'architecture des lots et des bâtiments ainsi que sur la localisation préférentielle des commerces et sont donc dépourvus d'impact notable sur l'environnement.

L'ensemble de ces évolutions ne remet pas en cause les principes urbains du projet de l'écoquartier de l'Arsenal.

Au regard de la portée limitée des changements apportés à l'OAP et dans la mesure où la programmation de l'écoquartier de l'Arsenal reste inchangée le projet de modification n'est pas susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement.

Concernant les rectifications d'erreurs matérielles, ces dernières n'ont aucun impact sur le plan environnemental.