

Ville de Rueil-Malmaison



MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS



PLU approuvé le 21 octobre 2011
 PLU modifié de manière simplifiée le 29 mars 2012
 PLU modifié le 20 décembre 2012
 PLU modifié le 28 avril 2014
 PLU modifié le 1er juin 2015
 PLU mis à jour le 2 juillet 2015

PLU modifié et mis à jour le 14 décembre 2015
 PLU modifié et mis à jour le 30 juin 2016
 PLU modifié et mis à jour le 29 juin 2017
 PLU modifié de manière simplifiée et mis à jour le 20 décembre 2017
 PLU modifié et mis à jour le...



Modalités de lecture du document

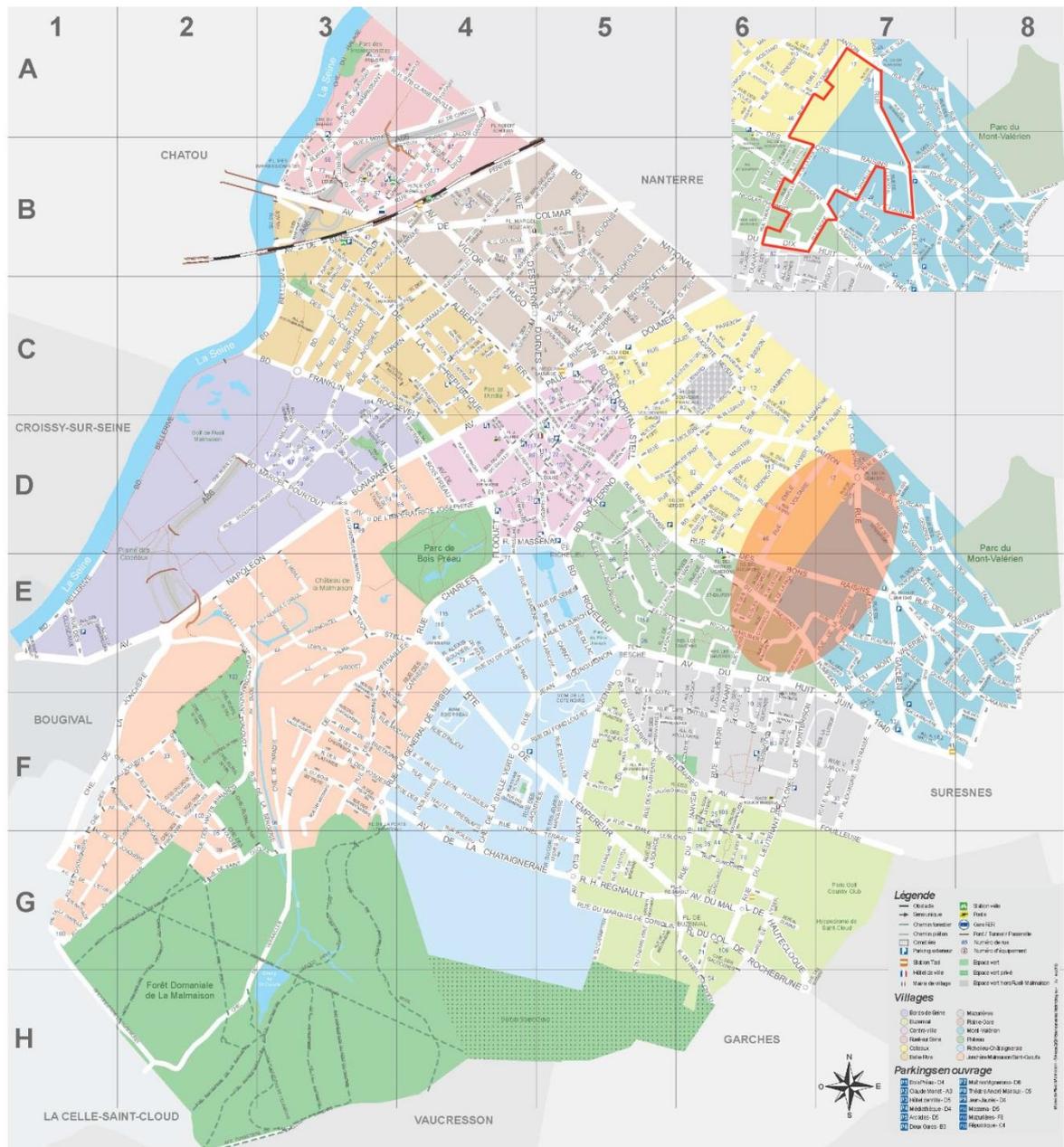
A l'occasion de la modification n°7 du Plan Local d'urbanisme, plusieurs éléments du document ont été supprimés, modifiés et ajoutés.

Afin de visualiser les évolutions du document le code couleur suivant a été mis en place :

- Les dispositions qui apparaissent **en bleu** correspondent aux éléments qui ont été ajoutés ou corrigés
- Les dispositions qui apparaissent **en rouge** correspondent aux éléments supprimés

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION L'ARSENAL – LES GODARDES 2

D'une superficie d'environ 25 hectares, le secteur de l'Arsenal, qui comprend les anciens terrains de Renault et de l'OTAN et plusieurs emprises publiques, constitue un **potentiel de renouvellement urbain exceptionnel** pour la ville de Rueil, situé stratégiquement en lien avec la **future gare du Grand Paris**, et à la **croisée de trois villages**.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur est concerné par un projet de Zone d'Aménagement Concerté dont la création a été approuvée par le conseil municipal du le 8 juillet 2015
L'objectif majeur consiste à reconquérir ce morceau de ville pour en faire un véritable **écoquartier**.

Dans sa continuité, le site dit des Godardes 2, d'environ 3,7 hectares, se compose d'un ensemble d'immeubles sociaux vieillissants dont le renouvellement est projeté, offrant ainsi un prolongement opportun au projet de ZAC.

Le projet global, par son positionnement et son **rôle moteur dans le développement de Rueil Malmaison**, devra de fait proposer une **programmation ambitieuse** en termes de constructibilité et d'aménagement durable.

Son caractère de **quartier de vie** sera conforté par la présence d'habitations, de bureaux, de commerces et d'équipements publics. Au cœur de l'Arsenal, la place Centrale, deviendra le centre de gravité des quartiers du Mont-Valérien, des Coteaux et du Plateau, en proposant une **intensité urbaine** nouvelle mais maîtrisée.

Programmation

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires. Ce projet de développement s'inscrira dans une approche urbaine, sociale et technique qui incarnera une vision de développement urbain concertée à l'horizon des prochaines décennies (transport, mixité, densité, énergie).

Le caractère mixte du futur quartier laisse la possibilité de prévoir la création d'**environ 190 000 m² de surface de plancher d'habitat, soit environ 2500 logements**, dont 30% de logements sociaux à l'échelle du projet.

Le projet de renouvellement urbain des Godardes 2 prévoit quant à lui la démolition d'environ 140 logements, la conservation d'une centaine de logements existants et la construction de près de 540 logements. Ainsi, le site devrait accueillir un total de d'environ 640 logements, soit près de 44 000 m² de surface de plancher.

Les logements seront diversifiés en typologies, en tailles et en financements, en favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées. Cette offre s'effectuera dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel basé sur une politique de **mixité et d'intégration sociale**.

Ce quartier durable proposera également une nouvelle offre économique d'une capacité d'environ **35 000 m² de surface de plancher**.

Ces activités, à dominante tertiaire, s'inscriront en priorité en vitrine de la rue Galliéni et à proximité de la future gare de métro du Grand Paris.

Cette implantation permettra de créer une barrière acoustique pour le développement résidentiel en arrière-plan.

Sur ce nouveau quartier, la Ville veillera à répondre aux besoins en **équipements publics de proximité**, notamment en matière scolaire, de petite enfance et de sport. Dans cette optique une réorganisation accompagnée d'une restructuration des équipements scolaire situés en périphérie de l'écoquartier (les écoles Robespierre, Jean de La Fontaine et Bons Raisins) est prévue afin d'accueillir les nouveaux élèves du secteur de L'Arsenal. Un nouveau pôle culturel sera construit en remplacement du centre Edmond Rostand et de l'Avant-Scène comprenant des salles de cours et de danse, un théâtre et une salle de spectacles. ~~La salle ATRIUM et le Budokan seront conservés et réhabilités.~~ En remplacement de l'actuel Centre sportif A. MIMOUN, d'un nouveau pôle sportif sera aménagé.

Le développement d'une dynamique commerciale et de services est également prévu, dans le cadre de l'intensification urbaine projetée sur ce secteur pour environ **10 000m²** de surface de plancher.

La mixité s'organisera donc de l'échelle du quartier à celle de l'îlot. Afin de garantir le côté intimiste et privatif des espaces intérieurs recherchés dans la composition urbaine du projet, les cœurs d'îlots auront une vocation uniquement résidentielle.

Desserte

En termes de desserte routière, ce nouveau quartier s'appuiera sur les axes multimodaux des rues Galliéni et des Bons Raisins, qui seront élargies entre 18 mètres et 22,50 mètres.

Le maillage de l'écoquartier cherchera à la fois à faire de ce nouveau morceau de ville un espace intégré à son environnement et à créer un espace apaisé, avec une priorité très largement accordée aux modes de circulations doux.

Qualité architecturale

Les prescriptions en matière d'architecture imposent une **intégration dans le grand paysage local**. L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive respectueuse de son environnement direct.

Le projet prévoit notamment l'implantation d'un front bâti qui constituera une **vitrine économique** visible depuis la rue Gallieni.

A contrario, en frange du tissu pavillonnaire, notamment au sud de la rue de Bons Raisins, le projet développera des constructions qui ménageront **des transitions de hauteurs**, dans une logique de couture urbaine entre le nouveau quartier et son environnement.

Le projet met également en scène une **série de nouveaux espaces publics** ainsi que des **transparences** entre les bâtiments. L'implantation des bâtiments favorise un ensoleillement important nécessaire aux objectifs de développement durable de l'écoquartier.

En outre les repères architecturaux qui émergent au sein de l'écoquartier contribuent à faire **varier les hauteurs** contribuant ainsi à la qualité architecturale du projet.

Les îlots résidentiels sont pour la majorité traités de manière mixte alliant des bâtiments de hauteur et gabarit variable. Leur cohabitation se réalisera par une combinaison harmonieuse de **jeux de volumes** et de **variations de hauteurs par l'intermédiaire** d'épannelages des bâtiments. En outre, pour assurer le confort des logements, et limiter les vues directes depuis l'espace public, certains rez-de-chaussée seront surélevés **et/ou implantés en recul de l'espace public**.

Ponctuellement, il pourra être prévu des hauteurs plus importantes sur des îlots de logements collectifs, afin de **rythmer et structurer le paysage de l'espace public, notamment le long des axes structurants**.

Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, bois ou biomasse, géothermie, ...) en adéquation et respectueuse de l'identité du territoire.

Paysage et biodiversité

Le projet paysager de l'écoquartier de L'Arsenal se caractérisera par la présence de parcs, de places végétalisées, de noues végétalisées, de toitures végétalisées et d'intérieurs d'îlots verts. La conception des divers espaces publics qui structureront le projet permettra de créer un **cadre de vie paysager** et apaisé tant pour les habitants que pour les usagers.

La réalisation d'un maillage favorable aux déplacements des espèces animales et notamment de l'avifaune, les espaces de pleine terre ainsi que l'augmentation des surfaces perméables, favorisera le **développement et la protection de la faune et la flore**.

La conception du projet devra également permettre la sauvegarde des spécimens arborés existant sur le site présentant un intérêt écologique et/ou paysagers.

Les **deux parcs/maills verts principaux** et les places publiques plantées dessineront la grande trame verte du quartier, qui viendra s'intégrer au maillage vert à l'échelle de la ville, en poursuivant notamment l'axe vert de la Fouilleuse.

Les intérieurs d'îlots végétalisés seront traités de manière à favoriser le côté intime et personnel et à créer des espaces de vie à l'intérieur des îlots. Ainsi, le projet favorisera la création d'espaces communs de type jardins partagés.

Les aménagements paysagers de l'écoquartier se prolongeront naturellement au sein du site des Godardes, avec la continuité de l'axe vert Nord-Sud et la **création de squares et d'espaces verts paysagers**.

Développement durable

La priorité municipale est de constituer un quartier durable, avec pour objectif principal de réduire au maximum son impact sur l'environnement. A cet égard, la conception même du projet devra favoriser le développement de toute initiative ou tout procédé technique qui permettront d'atteindre cette ambition. A titre d'illustration :

- Prévoir des places de conteneurs pour permettre aux futurs habitants d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter
- Prévoir l'installation de bornes de recharges pour voiture électrique

Il s'agit de mettre en place une démarche « exemplaire », dans toutes les composantes de la conception du projet. L'encadrement environnemental du quartier de l'Arsenal s'attachera ainsi à répondre aux cibles suivantes :

- **Déplacements** : un quartier desservi par la future gare du Grand Paris et maillé pour les modes doux. Ces déplacements propres aux courtes distances seront conçus à partir de la trame végétale.

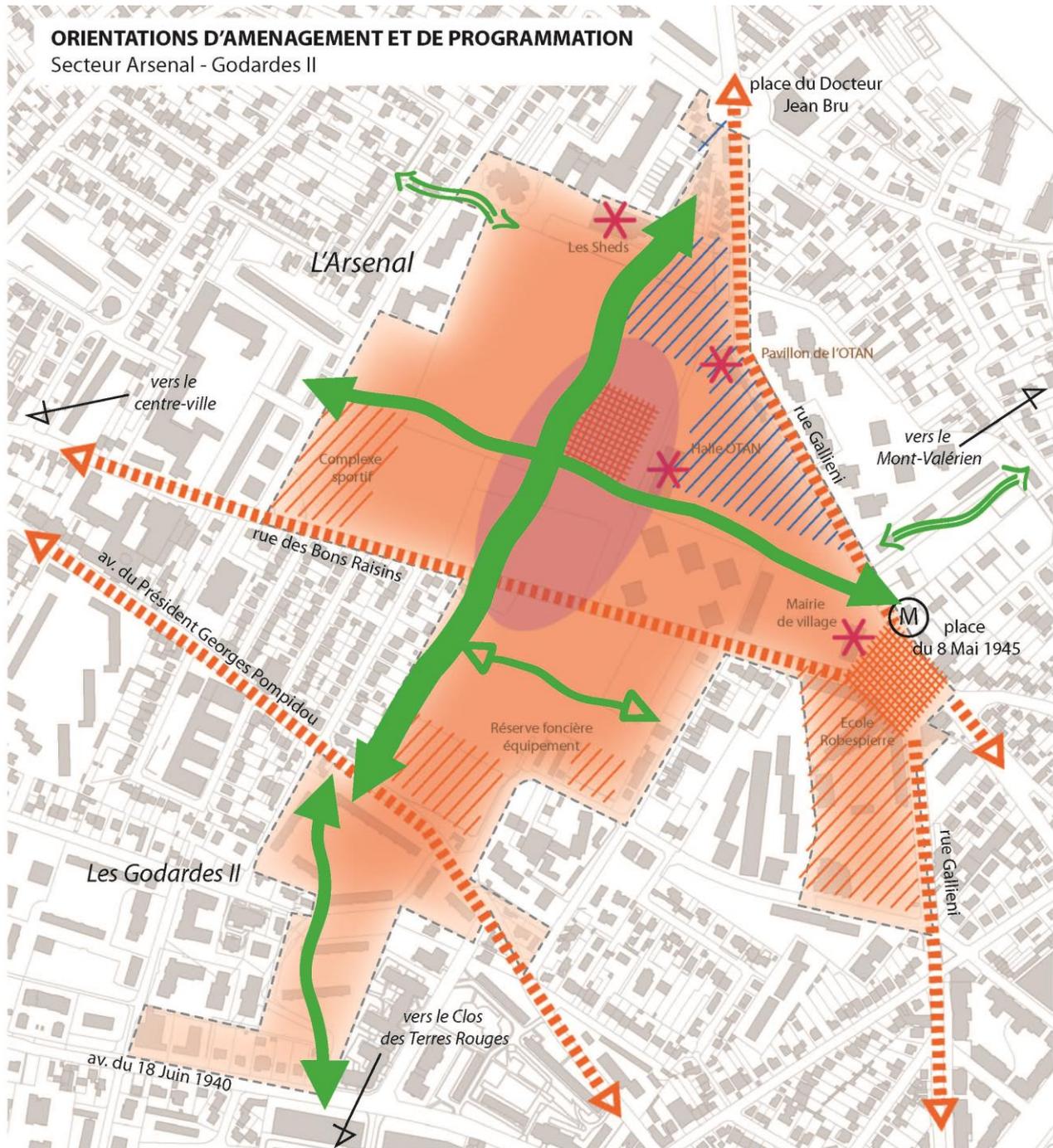
L'objectif majeur sera de penser autrement les déplacements dans le quartier résidentiel. L'évolution des déplacements sera fondée sur la limitation de la place accordée à la voiture (utilisation et stationnement) et sur la priorité donnée aux piétons et aux vélos.

- **Energies** : développement des réseaux énergétiques et obligation de s'y raccorder, conception bioclimatique des bâtiments, promotion des énergies renouvelables, performance environnemental des matériaux, utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction.

En outre, les constructions réalisées au sein de l'éco-quartier devront atteindre un degré de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique 2012.

- **Gestion de l'eau** : traitement écologique des eaux usées, épuration, récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier et création de systèmes alternatifs d'assainissement et de **gestion des eaux** pluviales : noues, fossés drainants, toitures végétalisées ...

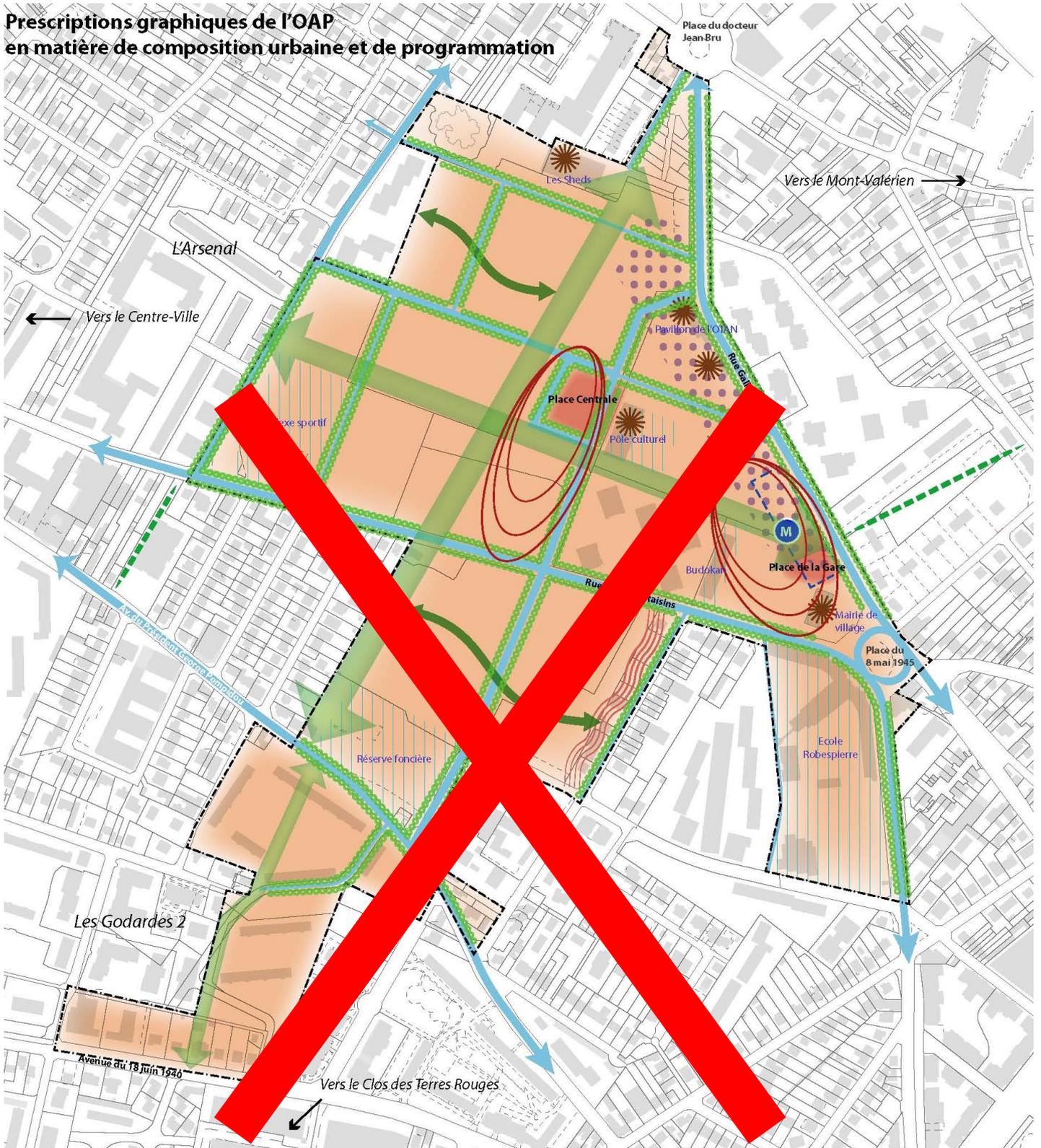
- **Traitement des déchets** : tri, compostage, recyclage, ... L'objectif est qu'à terme ces innovations technologiques et ces pratiques environnementales s'étendent au-delà de l'écoquartier. Dans cette optique, les constructions d'immeubles collectifs réalisées dans les secteurs en périphérie de l'Arsenal, devront notamment se raccorder au réseau de chaleur et de collecte des déchets qui sera retenu.



L'OAP définit des grands principes. La localisation des principes urbains est indicative et est susceptible d'évoluer

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Centre de quartier |
|  | Furure gare du Grand Paris Express |  | Intensité urbaine |
|  | Axes structurants multimodaux |  | Bâti présentant un intérêt architectural et/ou historique |
|  | Axes verts |  | Secteur d'installation préférentielle de bureaux n'excluant pas la possibilité d'autres destinations |
|  | Liaison verte secondaire |  | Secteur d'équipement |
|  | Principe de liaison verte hors OAP | | |

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



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

Principe de composition urbaine

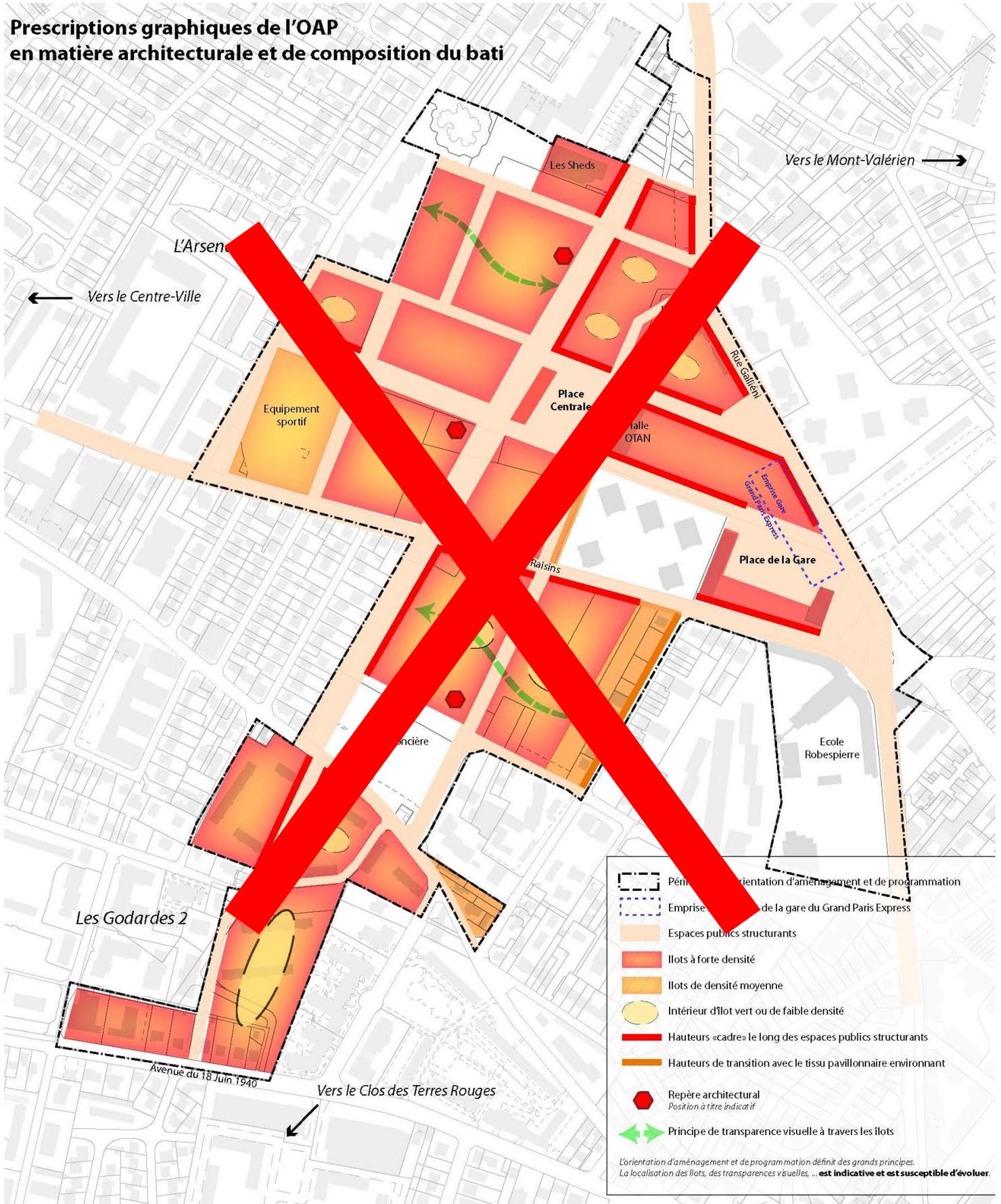
- Future gare du Grand Paris Express
- Axes structurants multimodaux
- Axes verts principaux à aménager (cheminements doux ou zones de rencontres)
- Liaisons vertes secondaires à aménager
- Principe de liaisons vertes à aménager hors emprise de l'OAP
- Principe de desserte du quartier (zones de rencontres 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 Galliéni)
- Secteur d'équipements
- Bât 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.*

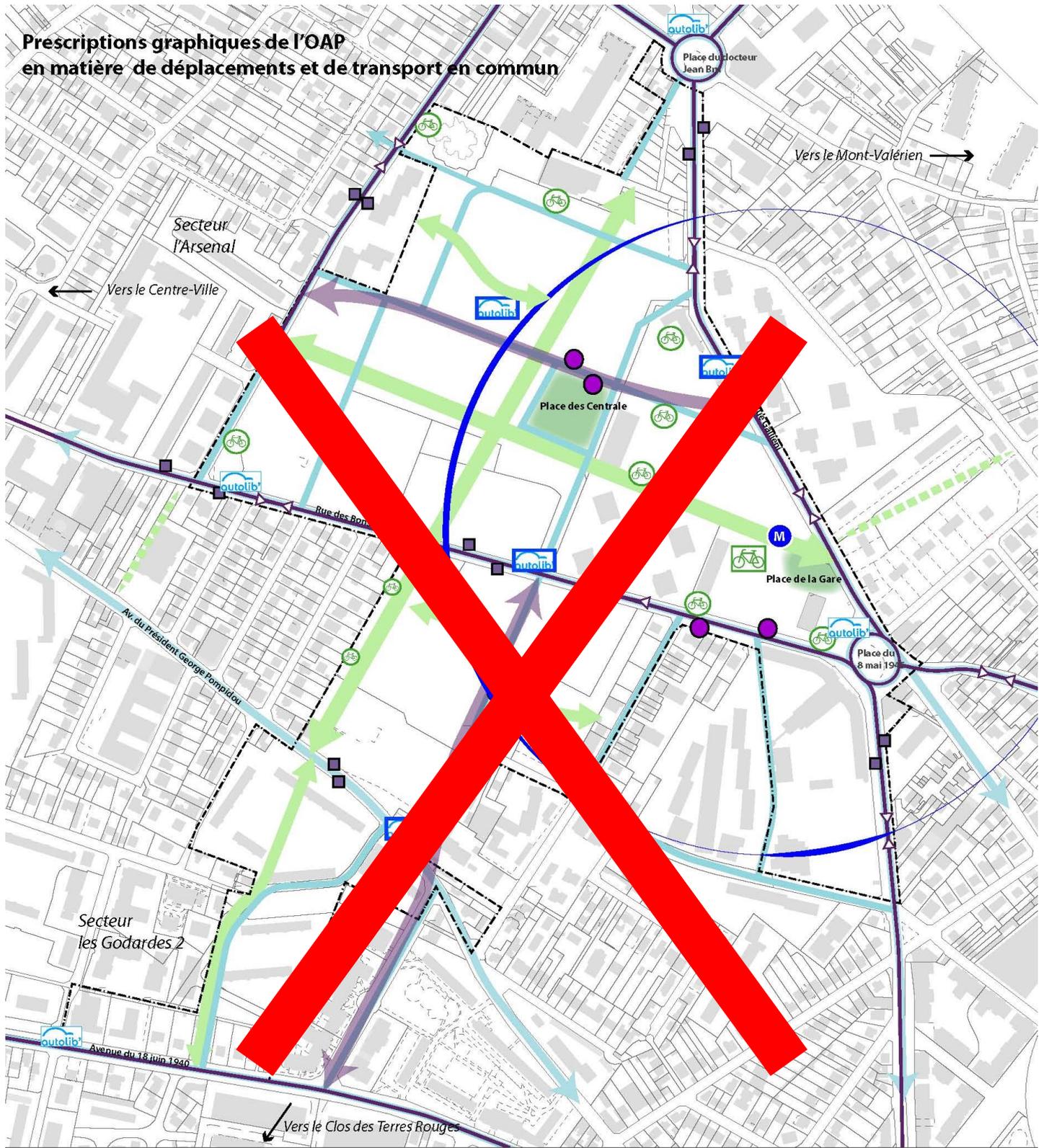
Prescriptions graphiques de l'OAP en matière architecturale et de composition du bâti



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



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

*L'orientation d'aménagement et de programmation
défini des grands principes.
La localisation des stations Autolib',
des principes de circulation,
est indicative et est susceptible d'évoluer.*

~~→ Synthèse des prescriptions à prendre en compte dans le projet d'aménagement~~

~~1. Programmation urbaine mixte de l'ordre de :~~

- ~~— Environ 190 000 m² de surface de plancher d'habitat, soit environ 2 500 logements aux typologies diversifiées sur le site de l'Arsenal~~
- ~~— Environ 44 000 m² de surface de plancher d'habitat, soit environ 640 logements (existants et créés) aux typologies diversifiées sur le site des Godardes~~
- ~~— Environ 35 500 m² de surface de plancher à vocation économique, implantés en priorité en vitrine de la rue Galliéni~~
- ~~— Environ 10 000 m² de surface de plancher de commerces et services, structurés autour de 2 pôles principaux (place centrale/rue des bons raisins et place de la gare)~~
- ~~— Un programme d'équipement : restructuration d'écoles, création d'un nouveau pôle culturel et d'un nouveau complexe sportif...~~
- ~~— Conservation et valorisation de l'actuelle mairie, de la halle (si techniquement possible) et des pavillons OTAN.~~

~~2. Desserte multimodale~~

- ~~— Elargissement et aménagement multimodal des rues Galliéni et Bons Raisins entre 18 mètres et 22,50 mètres.~~
- ~~— Création d'un nouveau maillage viaire de desserte du quartier avec hiérarchisation des voies selon les principes définis au plan n°1~~

~~3. Qualité architecturale~~

- ~~— Hauteurs différenciées selon les principes définis au plan n°2 :
 - ~~○ Des hauteurs plus importantes le long de certains axes structurants~~
 - ~~○ Des hauteurs de transitions avec les tissus environnants~~
 - ~~○ Des hauteurs faibles ou des espaces vert intérieur d'îlot~~
 - ~~○ Quatre repères architecturaux~~~~
- ~~— Principe de transparence des îlots~~

~~4. Paysage et biodiversité~~

- ~~— Aménagement de deux espaces publics majeurs (place centrale et place de la gare) au sein de l'écoquartier L'Arsenal définis au plan n°3~~
- ~~— Aménagement création de squares et d'espaces verts paysagers au sein du site des Godardes 2~~
- ~~— Aménagement de deux mails vert structurants (25 mètres de large pour le mail Nord/Sud et 15 mètres en moyenne pour le mail Est/Ouest) définis au plan n°3~~

~~5. Développement durable~~

- ~~— Maillage doux du quartier selon les principes définis au plan n°1~~
- ~~— Eco-conception du quartier en ce qui concerne l'énergie, l'eau et les déchets.~~