



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



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°6

Décembre 2017

SOMMAIRE

I - PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

- 1.1 Objet de la modification du PLU
- 1.2 Cadre réglementaire de la procédure
- 1.3 Composition du dossier de mise à disposition
- 1.4 Les modalités de la mise à disposition

II - DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

- 2.1 Publicité de la mise à disposition
- 2.2 Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 3.1 Les observations du public et réponse de la collectivité
- 3.2 Les observations du public
- 3.2 Les avis des personnes publiques associées

IV - REPONSES DE LA COLLECTIVITE

V - BILAN

I - PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

1.1 Objet de la modification du PLU

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Ville de Rueil-Malmaison fait partie de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) qui est compétent pour conduire les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A cet égard, 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.

Le président de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense a engagé par arrêté n°41-2017 en date du 21 septembre 2017 une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison. Par délibération du 26 septembre 2017, le Conseil de Territoire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

Pour rappel, la procédure engagée a pour objet d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Arsenal Godardes 2 » et plus particulièrement :

1. Ajuster le tracé et le réseau viaire,
2. Actualiser la localisation du principe d'intensité urbaine autour de la Place Centrale et de la rue Galliéni
3. Mettre à jour l'emprise, le positionnement et la composition urbaine de certains ilots,
4. 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)
5. 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 réserves n°122 et 129, issues de la procédure de modification n°06 du PLU sont corrigées.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure

Pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le législateur offre la possibilité de recourir à différentes procédures. La procédure de modification simplifiée définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme peut être utilisée à condition que les évolutions envisagées n'aient pas pour effet :

1. 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 ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La nature des évolutions envisagées du PLU de Rueil-Malmaison, a conduit l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense à opter pour la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée.

En effet, les adaptations proposées ne majorent pas de 20% les possibilités de constructions, ne diminuent pas les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De surcroît, elles ne changent pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur, ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle protégée et ne comportent pas de graves risques de nuisances, ce qui engendrerait la mise en place d'une procédure de révision.

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

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs, et le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sont mis à la disposition du public pendant un mois. 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.

1.3 Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier de mise à disposition du public se composait des pièces suivantes :

1. Registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés
2. Arrêté n° 41/2017 du 21 septembre 2017 portant prescription de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison
3. Délibération n°10 (56/2017) du 26 septembre 2017 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rueil-Malmaison
4. Publications des avis d'enquête dans deux journaux d'annonces légales
5. Avis de mise à disposition apposés sur les panneaux administratifs
6. Plan de localisation des panneaux administratifs utilisés dans le cadre de la procédure
7. Les Avis des Personnes Publiques Associées
8. Le rapport de présentation du projet de la modification simplifiée n°6 exposant les évolutions apportées au PLU ainsi que la justification de ces changements.

1.4 Les modalités de la mise à disposition

Le projet de modification simplifiée ainsi que les avis éventuels émis par les personnes publiques associées (PPA) ont été à disposition du public durant une durée de 33 jours **du lundi 16 octobre 2017 au vendredi 17 novembre 2017** inclus afin que les habitants puissent prendre connaissance des modifications envisagées et formuler leurs observations et contre-propositions.

Le dossier présentant les ajustements apportés à l'OAP ainsi qu'un registre d'observations à feuillets non mobiles a été mis à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Rueil-Malmaison (92500), situé 13 boulevard Foch – Direction de l'Urbanisme, et de l'Aménagement (mairie centrale - 1^{er} étage) pendant la durée de la mise à disposition, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés :

- Les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00,
- Les jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 20h00,

Durant cette même période, le dossier de modification simplifiée a été également consultable sur le site internet de la commune et du POLD aux adresses suivantes :

- <http://www.villederueil.fr/>
- <http://www.parisouestladefense.fr/pold/>

Le public a pu consigner ses observations dans le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit à l'adresse ci -dessous :

Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense
Modification simplifiée n°6 du PLU
Hôtel de ville – 13 boulevard Foch – Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
92500 Rueil-Malmaison

Les administrés ont également eu la possibilité d'émettre leurs observations, pendant la durée de la mise à disposition sur un registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

- <https://www.registre-dematerialise.fr/509>

II - DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

2.1 Publicité de la mise à disposition

Une annonce légale annonçant l'engagement de la modification simplifiée ainsi que les modalités de mise à disposition du projet de modification a été publiée dans les journaux

- « Le Parisien » le 4 octobre 2017
- « La Croix » le 4 octobre 2017

Dès le mardi 3 octobre, des affiches A3 jaunes ont été apposées sur les panneaux administratifs de la Ville situé à proximité de l'écoquartier de l'Arsenal, ainsi qu'à la Mairie de Rueil-Malmaison et au siège de l'EPT Paris Ouest La Défense (POLD). Une affiche a également été installée dans la maison de l'écoquartier.

La mise en place des affiches, qui exposaient les informations relatives au projet de modification simplifiée ainsi que des modalités de mise à disposition, a été constaté par huissier de justice le jeudi 5 octobre.

Par ailleurs, ces mêmes informations ont été diffusées dans l'édition de novembre du journal communal : « Rueil Info ».

L'information a également été relayée sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison et du POLD dans la section dédiée aux actualités.

2.2 Notification aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense a notifié par courrier recommandé daté du 25 septembre 2017, le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Hauts de Seine
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale des Hauts-de-Seine
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France
- Madame la Présidente d'Ile de France Mobilité
- Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France
- Monsieur le Président de la Société du Grand Paris
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris
- Monsieur le Maire de Rueil-Malmaison
- Madame le Maire de BOUGIVAL
- Monsieur le Maire de CHATOU
- Monsieur le Maire de CROISSY-SUR-SEINE
- Monsieur le Maire de GARCHES
- Monsieur le Maire de LA CELLE SAINT CLOUD
- Monsieur le Maire de NANTERRE
- Monsieur le Maire de SAINT-CLOUD
- Monsieur le Maire de SURESNES
- Madame le Maire de VAUCRESSON
- ASSISTANCE PUBLIQUE -HOPITAUX DE PARIS Direction Economique, Financière, de l'Investissement et du Patrimoine
- Madame la Directeur Général de SPLA RUEIL AMENAGEMENT

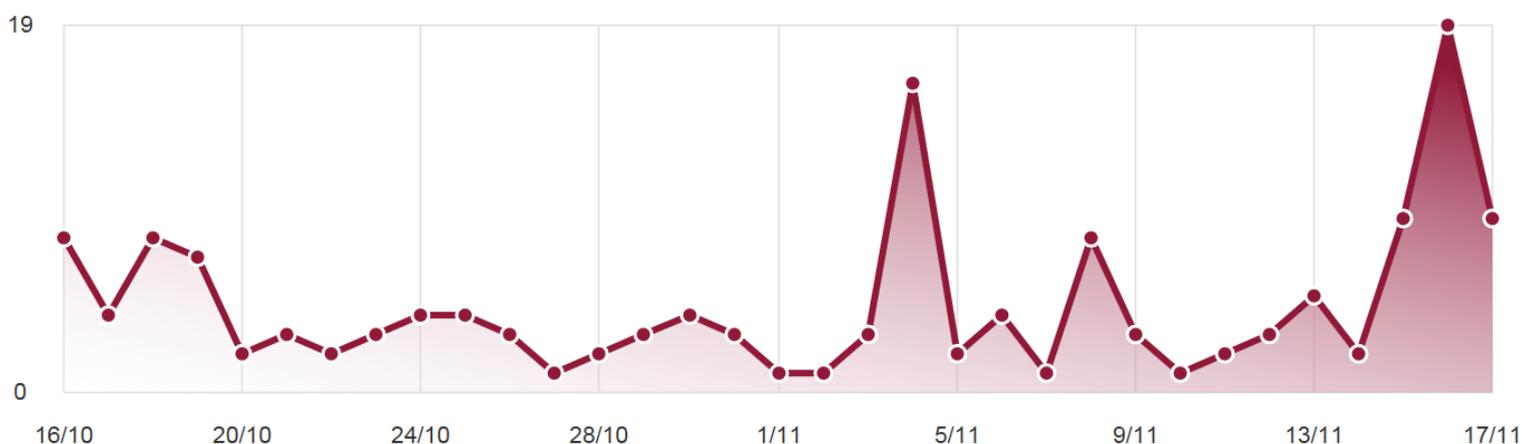
III - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Les synthèses des observations du public

Durant la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°6 ont été recensés :

- 8 visiteurs à la mairie de Rueil-Malmaison
- 150 visiteurs sur le registre dématérialisé

Graphique issu du registre dématérialisé : nombre de visiteurs/jour du registre dématérialisé



13 observations ont été recueillies au total. 4 remarques proviennent du registre papier, 9 ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Les observations déposées sur le registre dématérialisé et papier sont retranscrites ci-dessous (par ordre chronologique). En substance, les remarques portent sur les thématiques suivantes :

- La justification d'engager une procédure de modification simplifiée n°6
 - ⇒ Le public souhaite connaître les motifs ayant justifié le lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU.
- Les problèmes de circulation au sein du futur écoquartier.
 - ⇒ La création de nouvelles voies carrossables est contestée. Les administrés s'opposent à la présence de voitures dans le cœur de l'Arsenal.
- L'impact des propositions de modifications sur la programmation de l'Arsenal
 - ⇒ Il est rappelé que la présente modification ne remet pas en cause la programmation de l'Arsenal et qu'elle n'entraîne aucune augmentation de la densité.
- Les espaces verts
 - ⇒ Les administrés déplorent le manque d'espaces verts et d'un véritable parc public.
- Les transitions de hauteurs entre le pavillonnaire existant et les futures constructions
 - ⇒ Les Rueillois souhaitent avoir la garantie que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans le tissu urbain et respecteront le tissu pavillonnaire environnant.

- La localisation du parking de l'écoquartier
 - ⇒ Le public suggère la création de deux parkings aux abords de l'Arsenal afin de limiter l'utilisation de la voiture dans l'écoquartier.

Deux remarques portent sur un sujet particulier : le principe de liaison piétonne le long de l'école Robespierre (observation n°1 et 8). Une réponse spécifique est donc apportée à ces observations.

Certaines remarques ne n'étant pas liées à la procédure de modification simplification n°6, il n'est pas apporté de réponse dans le cadre du présent bilan

3.2 Les observations du public

Observation n°1 (registre dématérialisé)

Par Jean-Pierre Gugliotta - gugliojp@hotmail.fr
3 rue G. Flaubert, 92500 Rueil-Malmaison
Déposée le 18 octobre 2017 à 12h13

« Bonjour, en tant que président du Conseil Syndical Résidence du Plateau située 3 rue G. Flaubert, je souhaite savoir si l'élargissement à 5m de la voie longeant l'école Robespierre et mitoyenne avec notre parking de copropriété privée nous impacte? C'est la voie piétonne actuellement qui communique entre la rue G. Flaubert et la rue des Bons Raisins et qui longe la maternelle et l'école primaire. L'échelle des plans ne permet pas de le vérifier. Merci pour votre réponse.

Cordialement. »

Observation n°2 (registre papier)

Par André JAOUEN
12 rue de la Paix
92 500 Rueil Malmaison
Déposée le 30 octobre 2017

« L'axe vert nord-sud que vous annoncez à 25 mètres, doit être en réalité de 30 mètres (confirmé par courrier du maire en date du 13 mars 2017), une distance plus important que la place du TAM (25 mètres)

Cette largeur est confirmée par le commissaire enquêteur lors de la révision n°6 du PLU (la largeur du mail traversant est de 30 mètres et non de 25 mètres sur 600 mètres de longueur) avec une largeur de 15 mètres de plein terre = 9 000 mètres² soit 0.9Ha.

En page 17 de la révision du PLU il est noté : à contrario, en frange du tissu pavillonnaire, le projet développera des constructions qui ménageront des transitions de hauteurs dans une logique de continuité urbaine entre le nouveau quartier et son environnement.

En conséquence, dans le schéma n°2 des prescriptions graphiques de l'OAP, le graphisme de la bordure des nouveaux îlots vis-à-vis des zones pavillonnaires doit indiquer un trait de couleur orange (hauteur de transition avec le tissu pavillonnaire structurant) et non rouge (hauteurs cadres le long des espaces public structurants). Pour respecter cette prescription graphique, on ne peut donc pas passer de R+2 à R+6 la hauteur R+4 est nécessaire pour respecter les transitions de hauteurs vis-à-vis de la zone pavillonnaire. »

Observation n°3 (registre dématérialisé)

Par Vincent Poizat - poizat.vincent@gmail.com

Déposée le 14 novembre 2017 à 22h54

« Modification simplifiée n°6- PLU-Ecoquartier-nov.2017

1-Limitation de l'usage de la voiture

« Le recours à la voiture aura vocation à diminuer au profit de modes de circulation doux » ; cf. rapport de présentation, p.9 ;

En claire contradiction avec ce principe, le plan de l'OAP p.23 « Prescriptions graphiques de l'OAP en matière de déplacement et de transport en commun » fait apparaître deux nouveaux axes de circulation automobile à l'intérieur de l'écoquartier, qui s'ajoutent aux deux axes déjà prévus. Plus généralement, la proposition de modification favorise l'accès des voitures au cœur du quartier.

• *En ouvrant totalement la Place des Villages (de surcroît réduite) à la circulation automobile. La rue prévue permettra de traverser l'écoquartier de part en part. Ce qui créera un trafic opportuniste de contournement de la place du 8 Mai. Voir en vert sur le plan joint. Notre proposition est au contraire d'interdire toute circulation motorisée aux abords de la Place.*

• *En créant une jonction routière entre la rue des Bons Raisins et l'axe Voltaire/Gallieni (en vert sur le plan joint). Le principe énoncé dans le rapport de présentation devrait au contraire se traduire par l'interdiction de la circulation automobile dans l'espace compris entre les rues des Bons Raisins, Gallieni, Voltaire et l'axe traversant Voltaire/Gallieni qui longe la place centrale. Voir en orange sur le plan.*

De plus :

• *Des parkings aux entrées du quartier favoriseraient la circulation piétonne. Aucun n'apparaît sur les plans disponibles.*

• *La station Autolib prévue au centre devrait être déplacée rue Voltaire. Les usagers pourront ainsi prendre un véhicule en périphérie du quartier, sur les rues des Bons Raisins, Voltaire et Gallieni, ainsi que sur la place de la gare.*

2-Espaces verts

Nous déplorons l'absence d'un espace vert digne de ce nom. Les mails piétonniers sont des lieux de passage, très éloignés d'un vrai jardin public où les familles pourraient venir se récréer.

SIGNATURE :

Martine Jambon, conseillère municipale groupe socialiste

Jacob Pinto, conseiller municipal groupe socialiste

Roland Toulouse, conseiller municipal groupe socialiste

Vincent Poizat, conseiller municipal groupe Rueil en Vert et Pour Tous »

- barre d'immeubles R+6 face aux pavillons de la rue de la Paix : la hauteur de transition avec le tissu pavillonnaire environnant devrait correspondre à des bâtiments R+4. Donc une vaste opération immobilière à forte densité au détriment de la qualité de vie des riverains et futur habitants. »

Observation n°5 (registre dématérialisé)

Par anonyme

Déposé le 15 Novembre 2017

« Bonjour, J'ai été voir avec intérêt l'exposition de l'écoquartier mise à disposition à la mairie de quartier. Merci d'avoir fait cela. J'ai toutefois été étonné du nombre de rues traversant cet écoquartier, et du peu d'espace vert au final proposé. »

J'aimerais donc que cet écoquartier limite l'usage de la voiture en son sein, et privilégie plus des déplacements en trottinette ou vélo par exemple.

Je pense aussi qu'il faudrait moins de contrainte sur le nombre de place de parking lié aux habitations de petites tailles. Le nombre de voiture par foyer tend à se réduire, et je remercie la ville de Rueil d'avoir été dans les premières villes de banlieue à avoir installé des Autolib.

Bon courage »

Observation n°6 (registre papier)

Déposée le 16 Novembre 2017

Par anonyme

- la densité des constructions est inacceptable : 7000 habitants sur 26 hectares, soit 269 habitants par hectares. Alors qu'elle ne doit pas dépasser celle des villages environnants, soit 100 (Plateau), 73 (Mont Valérien) ou 80 (Côteaux) habitants par hectares,
- dans ce quartier quasi résidentiel, la hauteur des bâtiments doit être R+4 au maximum, éventuellement R+5 vis-à-vis de la résidence déjà existante 71-79 rue des Bons Raisins,
- le chauffage par bâtiment, moins coûteux et largement suffisant à condition que les bâtiments soient correctement isolés, doit être prévu au lieu d'un chauffage central, plus cher, servant uniquement aux constructeurs qui dépenseraient moins pour construire tout en gagnant plus à la vente,
- un vrai parc, digne de ce nom, doit être prévu au cœur de la ZAC à la place de soi-disant Parc Traversant qui est au fait, en grande partie, une voie bétonnée pour les pompiers,
- circulation trop dense : deux nouveaux axes sont prévus ce qui provoquera plus de trafic, plus de bruit et plus de pollution très dangereuse pour tous, mais surtout pour les enfants du groupe scolaire Robespierre qui devient le plus grand établissement scolaire des Hauts de Seine

Observation n°7 (registre papier)

Par Association Arsenal Grand Paris – M. PLAIN
Déposée le 16 Novembre 2017



RECOMMANDEE/A.R.

Rueil Malmaison, le 10 novembre 2017

Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Président du Territoire
Paris Ouest la Défense
1, place de la Boule
92024 NANTERRE CEDEX

Objet : Modification simplifiée n°6 du PLU

Monsieur le Président,

Alors que la révision n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil Malmaison a été bouclée le 29 juillet dernier par un arrêté du Conseil du Territoire, une nouvelle enquête publique n°6 simplifiée se déroule en ce moment.

Cette rapide enquête simplifiée, faite moins de 3 mois après la révision n°6, nous étonne, alors qu'il n'y a aucun motif d'urgence, bien au contraire.

Nous suivons l'actualité et constatons que la ligne n°15 du futur métro est l'objet d'un surcoût énorme pénalisant de + 13 milliards d'euros, soit + 59% du budget prévu. De plus, l'obtention par Paris des Jeux Olympiques de 2024 donne priorité à d'autres secteurs de la région engagés dans ces futurs jeux. Cette ligne de transport indispensable prévue pour 2025 est repoussée à 2030 au minimum.

12 sur 13 points de la révision simplifiée concernent le secteur OAP de la ZAC de l'Arsenal. On y constate une volonté d'agir pour faire avancer ce programme, c'est-à-dire d'implanter 7000 nouveaux habitants 10 ans avant l'arrivée du métro.

Vous nous annoncez des transformations suite à une étude de circulation lancée au printemps 2016. Il n'y a eu aucune concertation ni publication sur ce point sensible comprenant une future gare qui engendrera un trafic important pour tout notre quartier ; ceci dans le cadre d'un futur écoquartier où la concertation doit être exemplaire. Il en est de même pour l'étude commerciale et la démolition du bâtiment Renault.

Suite à ces études que personne n'a vues, des nouvelles routes sont tracées dans l'écoquartier, la place des villages déjà présentée dans le bulletin municipal comme la future merveille des lieux est réduite de moitié et sera envahie de voitures, et tout ceci restera un écoquartier.

Consolons-nous, les rues seront plantées d'arbres ; c'est nouveau depuis Colbert et Sully.

Vous comprendrez facilement que nous ne pouvons accepter une telle révision et, par conséquent, nous vous demandons son report.

Nous attendons de votre part, puisque vous êtes responsable de cette enquête, une publication et une présentation publiques des études, ainsi qu'un délai d'un mois de réflexion pour nous, et seulement par la suite une nouvelle enquête si vous y tenez.

Depuis peu l'urbanisme est du ressort du TERRITOIRE, ce qui nous a été rapidement imposé comme la bonne échelle de décision. Encore faudrait-il que ce soit la bonne échelle de concertation car l'enjeu c'est notre cadre de vie.

Nous comptons sur votre diligence et dans cette attente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Association
RUEIL ARSENAL GRAND PARIS
Denis PLAIN
Président

Observation n°8 (registre papier)

Par Jean-Pierre Gugliotta
Déposée le 16 Novembre 2017

11

Le 16 Novembre 2017.

J.P. GUGLIOTTA - Président du Conseil Syndical -
Résidence du Plateau - 3 rue G. Flaubert - RUEIL-MALMAISON
Tél = 06 47 57 55 29 - Mail = gugliopp@hotmail.fr

□ CONTEXTE =

- Copropriété de 172 lots -
- Zone concernée = UCa / Ecole Robespierre -
- Nous avons appris lors de la vente d'un appartement que la commune avait exercé un droit de préemption sur la copropriété pour élargir la voie entre notre résidence et l'école Robespierre - Emplacement réservé = 2.12
- Actuellement cette voie est piétonne et elle serait élargie à 5m ou 8m?? pour devenir voie de circulation automobile (trait bleu sur le PLU n°6).

□ COMMENTAIRES =

- Vis à vis de la population = il est préconisé d'ouvrir une voie de circulation dans un environnement scolaire très fréquenté (parents-enfants) aux heures d'entrée - sortie des classes -
- Vis à vis de la copropriété =
 - Suppression 75 parkings extérieurs situés le long de la clôture qui délimite le chemin sans pollution de recharge pour les utilisateurs -
 - Modification des clôtures, et portails côté rue des Hauts Ruisseaux avec préservation de l'accès pompiers

□ CONCLUSION :

- Nous ne sommes pas favorables à cette préemption d'environ 1m de large sur notre copropriété -

En espérant que notre demande soit prise en compte
Sincères salutations



Observation n°9 (registre dématérialisé)

Par Jean-François BULTEAU - jean-francois.bulteau@veolia.com
13, rue Félix Faure, 92500 Rueil-Malmaison
Déposée le 16 novembre 2017 à 11h55

« Modification simplifiée n°6- PLU-Ecoquartier-nov.2017

1-Limitation de l'usage de la voiture

« Le recours à la voiture aura vocation à diminuer au profit de modes de circulation doux » ; cf. rapport de présentation, p.9 ;

En claire contradiction avec ce principe, le plan de l'OAP p.23 « Prescriptions graphiques de l'OAP en matière de déplacement et de transport en commun » fait apparaître deux nouveaux axes de circulation automobile à l'intérieur de l'écoquartier, qui s'ajoutent aux deux axes déjà prévus. Il y a donc tromperie: la proposition de modification favorise en fait l'accès des voitures au cœur du quartier :

En ouvrant totalement la Place des Villages (de surcroît réduite) à la circulation automobile. La rue prévue permettra de traverser l'écoquartier de part en part. Ce qui créera un trafic opportuniste de contournement de la place du 8 Mai. Cela se produit systématiquement; par exemple, le bois de Saint Cucufa à Rueil qui est traversé quotidiennement en semaine par des milliers de véhicules en transit alors que des voies de contournement existent, et ce au mépris de la qualité et de la pérennité de cet espace naturel- Donc STOP, pas de cela pour l'Ecoquartier --> on EVITE de reproduire toujours les MÊMES ERREURS.

Ma proposition est au contraire d'interdire toute circulation motorisée aux abords de la Place. ? En créant une jonction routière entre la rue des Bons Raisins et l'axe Voltaire/Gallieni Le principe énoncé dans le rapport de présentation doit se traduire par l'interdiction de la circulation automobile dans l'espace compris entre les rues des Bons Raisins, Gallieni, Voltaire et l'axe traversant Voltaire/Gallieni qui longe la place centrale.

De plus :

Des parkings aux entrées du quartier favoriseraient la circulation piétonne. Aucun n'apparaît sur les plans disponibles. C'est rétrograde, il faut en prévoir dès maintenant je suggère également de déplacer la station Autolib prévue au centre vers la rue Voltaire. Les usagers pourront ainsi prendre un véhicule en périphérie du quartier, sur les rues des Bons Raisins, Voltaire et Gallieni, ainsi que sur la place de la gare.

Merci pour la prise en compte de ces remarques »

Observation n°10 (registre dématérialisé)

Par ALAIN WALBOTT - alain.walbott@wanadoo.fr
79 rue des bons raisins, 92500 Rueil-Malmaison
Déposée le 16 novembre 2017 à 23h11

*« Ce dernier document confirme que le nouveau quartier reste une grande opération immobilière à trop forte densité dans un urbanisme conventionnel laissant augurer une qualité de vie des riverains et futurs habitants dégradée par rapport à celle actuelle à laquelle les Rueillois sont très attachés.
-Pas de vraie zone de transition par rapport aux pavillons existants ou les immeubles devraient réaliser une progressivité R+4 puis R+2.*

-Pas de vraie place de village, avec circulation douce et espaces verts pour tous, où pourrait être construite une nouvelle école primaire, en lieu et place de cette extension surréaliste de l'école Robespierre qui mettra nos enfants dès 3ans en situation de surpopulation (1200 élèves+enseignants) peu favorable à leur apprentissage et épanouissement. Sans compter les risques et nuisances prévisibles en début et fin de journée au niveau des accès vu la situation déjà existante (plusieurs centaines de mètres de bouchons dans chaque rue autour de la place du 8 mai 1945).

- Enfin le bon sens voudrait que la construction de la plupart des immeubles ne soit engagée qu'après ou simultanément au début des travaux effectifs de la nouvelle gare. Dans la conjoncture actuelle, des difficultés de financement sont toujours possibles qui pourraient fortement différer la mise en service de cette future ligne 15 et générer alors un enclavement insupportable de ce nouveau quartier non desservi par des transports en commun adaptés. De mémoire le Maire précédent, Jacques Baumel, avait engagé le programme Rueil 2000 quelques années après la mise en service de la gare RER A.... »

Observation n°11 (registre dématérialisé)

Par Daniel MAHE - dcr.mahe@gmail.com
41 av de Seine, 92500 RUEIL
Déposée le 17 novembre 2017 à 11h57

« Modification simplifiée n°6- PLU-Ecoquartier-nov.2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je m'inscris pleinement dans les observations qui suivent:

1- Limitation de l'usage de la voiture

« Le recours à la voiture aura vocation à diminuer au profit de modes de circulation doux » ; cf. rapport de présentation, p.9 ; En claire contradiction avec ce principe, le plan de l'OAP p.23 « Prescriptions graphiques de l'OAP en matière de déplacement et de transport en commun » fait apparaître deux nouveaux axes de circulation automobile à l'intérieur de l'écoquartier, qui s'ajoutent aux deux axes déjà prévus. Plus généralement, la proposition de modification favorise l'accès des voitures au cœur du quartier :

En ouvrant totalement la Place des Villages (de surcroît réduite) à la circulation La rue prévue permettra de traverser l'écoquartier de part en part. Ce qui créera un trafic opportuniste de contournement de la place du 8 Mai. Voir en vert sur le plan ci-dessous. Notre proposition est au contraire d'interdire toute circulation motorisée aux abords de la Place.

En créant une jonction routière entre la rue des Bons Raisins et l'axe Voltaire/Gallieni (en vert sur le plan). Le principe énoncé dans le rapport de présentation devrait au contraire se traduire par l'interdiction de la circulation automobile dans l'espace compris entre les rues des Bons Raisins, Gallieni, Voltaire et l'axe traversant Voltaire/Gallieni qui longe la place centrale. Voir en orange sur le plan. PROP.PLU.REV

De plus :

Des parkings aux entrées du quartier favoriseraient la circulation piétonne. Aucun n'apparaît sur les plans disponibles. La station Autolib prévue au centre devrait être déplacée rue Voltaire. Les usagers pourront ainsi prendre un véhicule en périphérie du quartier, sur les rues des Bons Raisins, Voltaire et Gallieni, ainsi que sur la place de la gare.

2- Espaces verts

Nous déplorons l'absence d'un espace vert digne de ce nom. Les mails piétonniers sont des lieux de passage, très éloignés d'un vrai jardin public où les familles pourraient venir se récréer.
Daniel MAHE »

Observation n°12 (registre dématérialisé)

Par anonyme
Déposée le 17 novembre 2017 à 16h06

« A l'intention de Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense,
A titre d'information à l'ensemble des administrés,
En vue de la Modification simplifiée n°6 du PLU de la ville de Rueil-Malmaison,

L'accessibilité à la future gare du Grand Paris Express du métro 15 près du futur Ecoquartier de l'Arsenal, se doit de convenir des éléments suivants :

- prévoir deux couloirs de bus tout le long de la rue des Bons Raisins jusqu'à la future gare du Grand Paris Express du métro 15 pour la ligne de bus 244
- aménager deux pistes cyclables bien distinctes et excentrés des chemins piétons (dans le but d'éviter l'intrusion piétonne sur les voies cyclables et ainsi se prémunir d'accidents)
- les sorties de parkings des futures habitations ne doivent pas débouchés sur tout le long de la rue des Bon Raisins pour éviter une congestion du trafic routier et le blocage des couloirs de bus, il sera préférable d'orienter l'ensemble de ses futures sorties parking par la rue Gallieni et l'avenue du Président George Pompidou
- La fréquence de Bus de la ligne 244 devra être renforcée de l'ordre de (un bus toute les 4 min) dès que la futur gare sera opérationnelle
- Prévoir un renforcement d'interconnexion, avec une nouvelle ligne de bus ou navette exclusive entre la gare actuelle (RER A : Rueil-Malmaison) et la future gare du Grand Paris Express du métro 15 près du futur Ecoquartier de l'Arsenal, ou bien modifier le trajet d'une navette existante pour renforcer l'accessibilité depuis le centre-ville et le plateau de Rueil-Malmaison vers à la future gare du métro 15
- déplacer en rapprochant l'arrêt de bus commun 244 et 241 (station : 8 mai 1945), au plus près de la future gare du métro 15
- éviter l'implémentation de voiries avec trottoirs haut, en favorisant les délimitations végétales entre trottoirs et route, et ainsi se prémunir de l'inconfort pour les populations à accessibilité réduite ou difficile
- pour les rues limité à 30 km déjà existante, ou à créer, il serai bon et plus harmonieux de mettre les trottoirs au même niveau que la chaussé, point aussi à prendre en compte lors des prochaines réfections de voirie sur l'ensemble de la commune de Rueil-Malmaison
- mettre en place un chemin coulé douce distinct de celui des piétons avec des stations velibs ayant comme points de départs les quartiers plateaux sur l'avenue Edmond Rostand près du Centre Culturel actuel qui va changer de destination futur
- Le marquage au sol des voies cyclable autorisé en sens inverse doit systématiquement figurer sur la chaussé sur l'ensemble de la commune de Rueil-Malmaison, cela enlève le doute coté cyclistes et les véhicules en sont mieux avertis, ce n'est pas le cas partout pour l'instant, à ne pas négliger sur les nouvelles voiries projetés de l'Ecoquartier
- orienter les fonctions des plus hauts bâtiments R+8 exclusivement à usage bureautique et commerciaux
- donner une deuxième fonction aux plus haut bâtiments R+8 en les desservant comme point d'observation panoramique sur la ville, en rendant accessible les toits végétaux en tant que point d'observation du paysage Ruellois, libre pour tout public et indépendant depuis l'extérieur
- mise en place de systèmes de feux tricolore intelligent, favorisant la commutation entre feux tricolore et permettant la priorisation des Bus et voies douces cyclables. Sur le plan qualité de vie, Il n'est plus à démontrer que l'ensemble des mœurs et des institutions de santé préconise une activité sportive régulière pour l'ensemble de la population, à cet égard, il convient de prévoir les équipements sanitaires suivants :
- un emplacement pour un parc street workout dans la zone du futur Ecoquartier de l'Arsenal (voir exemple d'inspiration du parc street workout situé à Suresnes, rue de la liberté)
- un terrain de football (nouveau ou bien ancien Stade Alain Mimoun à réhabiliter) en accessibilité libre pour tous
- deux parcs à jeux pour petite et grande enfance »

Observation n°13 (registre dématérialisé)

Par Denis Delhayé - delhayé.denis@bbox.fr
11 rue de la paix, 92500 Rueil Malmaison
Déposée le 17 novembre 2017 à 17h55

« Le nouveau projet du PLU bouleverse l'équilibre du quartier dans sa composition, sans tenir compte de l'existant. La réalisation d'une nouvelle gare au sein du quartier incite la mairie à laisser courir une urbanisation extrême qui ne tient plus compte de l'équilibre du bâti actuel, du tissu social et humain installé.

Il en résulte :

- un ensemble de constructions plus hautes que ce que l'on observe dans les autres quartiers de la Ville, R+8, R+6 en majorité
- une densité de population qui concentre les déplacements au même endroit
- une fréquentation de la gare prévue de 70000 voyageurs par jour.
- un mail nommé "espaces verts" qui permet seulement des déplacements entre les lieux mais ne peut être qualifié de parc.
- des groupes scolaires qui sont agrandis de façon démesurée pour contenir l'arrivée des nouveaux habitants : 1350 élèves (en projection) correspond à deux collèges ou quatre écoles au même endroit ce qui générera bruit, et circulation exagérée aux heures scolaires.

Ce PLU est rédigé pour permettre une vaste opération immobilière au détriment de la qualité de vie sur le plateau. »

3.2 Les avis des personnes publiques associées

La société Publique Locale d'Aménagement RUEIL-AMENAGEMENT a émis un avis sans observation en date du 9 octobre 2017.

La ville de Garches a également émis un avis sans observation par courrier en date du 20 octobre 2017.

Par un courrier transmis postérieurement à la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°6, la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable aux évolutions apportées à l'OAP.

IV - REPONSES DE LA COLLECTIVITE

4.1 - La justification d'engager une procédure de modification simplifiée n°6

- ⇒ Le public souhaite connaître les motifs ayant justifié le lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU.
- ⇒ Observation n°7

Réponse de la collectivité :

Concernant la temporalité de la modification n°6 et de la modification simplifiée n°6 du PLU, cela s'explique par le fait:

- que ces deux procédures présentent des objectifs et des finalités différents
- que les résultats de diverses études lancées dans le cadre du projet de l'Arsenal qui doivent être intégrés au PLU sont intervenus récemment. Les solutions issues de ces études interviennent au gré de l'avancement du projet et apportent des compléments ou adaptations nécessaires pour assurer la qualité du projet.

Pour rappel, sur les quarante-six thèmes de la procédure de modification n°6 seuls quatre concernaient l'écoquartier. Par ailleurs, ces quelques évolutions réglementaires avaient pour objectif de préciser les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et n'avaient aucun impact sur le projet de l'Arsenal.

A l'inverse, et comme le souligne l'association Rueil Arsenal Grand Paris, la présente modification simplifiée traite quasi exclusivement de l'écoquartier. Les ajustements apportés au projet font suite aux résultats de deux études (commerciales et de circulation dite « pôle») intervenues au printemps 2017. Or pour des raisons légales et administratives, ces éléments ne pouvaient être intégrés dans la précédente modification du PLU. Pour l'ensemble de ces motifs, le lancement d'une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme s'avère justifié.

A titre subsidiaire, il convient de préciser que les études précédemment mentionnées sont internes à la ZAC et ne sont pas soumises à enquête publique à la différence d'une évaluation environnementale ou d'un dossier loi sur l'eau.

C'est dans le cadre de la mise à disposition du projet de modification simplifiée que le public est informé du résultat de ces études et des évolutions réglementaires qu'elles suggèrent. Il appartient aux administrés, durant cette période, de prendre connaissance du dossier et de formuler toutes remarques et contre-propositions argumentées et constructives susceptibles d'enrichir et faire évoluer le projet.

4.2 - Les problèmes de circulation au sein du futur écoquartier.

- ⇒ La création de nouvelles voies carrossables est contestée. Les administrés s'opposent à la présence de voitures dans le cœur de l'Arsenal.
- ⇒ Observations n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12

Réponse de la collectivité :

Les aménagements viaires proposés pour l'Arsenal et ses environs se fondent sur le résultat d'études dont le périmètre d'analyse ne s'est pas limité à l'écoquartier. A titre d'exemple, l'étude de pôle actuellement en cours, qui fut lancée au printemps 2016 par la Société du Grand Paris pour évaluer l'impact du projet sur le réseau viaire existant et projeté, a notamment associé la Société du Grand Paris le STIF, la RATP, le Département ainsi que les Villes de Rueil-Malmaison et Suresnes.

En effet, la Ville a souhaité que les solutions proposées dans le cadre du projet contribuent à améliorer les conditions de vie des habitants et usagers de l'ensemble du secteur, mais également qu'elles prennent en compte le contexte urbain et intègrent l'avis des différents acteurs concernés.

Dans cette optique, plusieurs décisions ont été prises afin d'offrir aux rueillois une infrastructure routière et des aménagements publics qui répondront à leurs attentes. Si l'un des objectifs est de favoriser et encourager le recours aux modes de circulation doux, la Ville souhaite également améliorer les conditions de trafic des véhicules afin d'en limiter les nuisances (bruit, embouteillage, pollution...).

Ainsi, le projet de l'Arsenal prévoit, à l'échelle du quartier, de réorganiser et développer un maillage viaire rationnel adapté aux besoins des administrés. En parallèle, la collectivité entend également réaliser des aménagements publics, afin de favoriser les modes de déplacements doux (zones de rencontre, stations vélos, pistes cyclables ...).

Toutefois, il est nécessaire de souligner que malgré l'arrivée de la station de Métro du Grand Paris Express (GPE) et le renforcement des lignes de bus, de nombreux rueillois et employés auront toujours besoin d'utiliser quotidiennement leur véhicule. La fermeture de l'écoquartier aux modes de transport individuel revient à occulter les besoins journaliers de nombreux administrés. L'expérience de la ZAC Rueil 2000 (actuel quartier de Rueil-sur-Seine), a démontré l'importance de prévoir, malgré la proximité d'une Gare RER, un réseau viaire suffisamment irrigué.

A cet égard, si les solutions proposées par le public sont susceptibles de répondre aux seuls besoins de l'écoquartier (fermeture du cœur de l'Arsenal aux véhicules, suppression de l'axe de circulation nord/sud et de la zone de rencontre longeant l'équipement sportif), elles ne semblent pas prendre en considération les problématiques inhérentes au contexte urbain existant et à venir.

Cette approche ne semble pas non plus prendre en compte les besoins de desserte des futurs bureaux, commerces, ou services qui viendront notamment animer la place centrale, véritable cœur de l'écoquartier.

En effet, l'impact de ces suggestions s'avérerait préjudiciable tant pour les habitants et usagers de l'Arsenal que pour les résidents de ses environs. Sans le développement d'un réseau viaire approprié aux enjeux du quartier, la dégradation du cadre et de la qualité de vie des habitants apparaît inévitable (embouteillage en périphérie, difficulté de livraison des commerces, de l'accessibilité pompier et du ramassage des déchets...).

Concrètement et comme précisé dans le rapport de présentation, le prolongement du principe viaire entre la rue des Bons Raisins et la rue Gallieni permettra de mieux répartir les flux selon les besoins et ainsi maîtriser la circulation aux abords de la future gare GPE, de la place centrale et de l'école Robespierre.

En effet, cette voie, en reportant la circulation des véhicules sur trois axes au lieu de deux, garantira un meilleur équilibre du trafic sur le secteur. Cette liaison bénéficiera à l'ensemble du quartier et à ses habitants actuels et futurs et permettra de faciliter l'accès aux commerces et services de l'Arsenal.

Concernant la voie longeant l'équipement sportif, il est important de souligner qu'il s'agit d'une zone de rencontre. Pour rappel, ces espaces permettent de faire cohabiter de manière apaisée les piétons et les véhicules. Ces voies se caractérisent notamment par le fait que, d'une part les piétons peuvent circuler sur la chaussée et sont prioritaires, et d'autre part que la vitesse des véhicules motorisés est limitée à 30 kmh. Cet axe n'a donc pas vocation à générer un surplus de véhicule au sein de l'écoquartier.

Pour rappel, cette liaison a uniquement pour objet de faciliter l'accès et le fonctionnement (stationnement des cars, livraisons, pompier) du complexe sportif et ne constituera en aucun cas un axe de circulation majeur.

4.3 - L'impact des propositions de modifications sur la programmation de l'Arsenal

- ⇒ Il est rappelé que la présente modification ne remet pas en cause la programmation de l'Arsenal et qu'elle n'entraîne aucune augmentation de la densité.
- ⇒ Observations n°6, 7, 10

Réponse de la collectivité :

Pour rappel, la modification vise essentiellement à ajuster les principes de liaison viaire sur une partie de l'écoquartier. La finalité de la présente procédure étant de prendre en compte les préconisations de l'étude commerciale et de circulation lancée par la SGP en 2016 dans la perspective de l'implantation de la future gare GPE.

A cet égard, et comme évoqué précédemment, les modifications envisagées permettent de réduire davantage les nuisances qui seront générées par l'augmentation des circulations (bus, voiture, cycle, piétons) notamment autour de la future station de métro et de ses abords. Les ajustements apportés aux principes viaires inscrits dans l'OAP permettront d'optimiser la répartition de la circulation à l'échelle de l'écoquartier et participeront à favoriser le recours aux modes de circulation doux.

Les autres changements apportés à l'OAP, auront uniquement un impact sur l'architecture des lots et des bâtiments ainsi que sur la localisation préférentielle des commerces.

En d'autres termes, l'ensemble des évolutions ne remet pas en cause les principes urbains et la composition du projet de l'écoquartier de l'Arsenal. Concrètement, la présente modification ne modifie en rien :

- Les hauteurs qui avaient été définies dès l'origine du projet
- Le nombre de logements prévisionnel et donc le nombre d'habitants. Ainsi l'écoquartier de l'Arsenal prévoit la création d'environ 2 100 à 2 300 logements soit entre 5 250 et 5 750 habitants et non 7 000 comme indiqué par l'association Rueil Arsenal Grand Paris.

Il convient de souligner que les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation n'ont aucune incidence sur la densité du projet dans la mesure où les surfaces constructibles autorisées, tant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation que dans le dossier de réalisation de la ZAC, restent inchangées.

4.4 - Les espaces verts

- ⇒ Les administrés déplorent le manque d'espaces verts et d'un véritable parc public
- ⇒ Observations n°3, 4, 6, 10, 11, 13

Réponse de la collectivité :

Comme évoqué à plusieurs reprises, l'écoquartier prévoit la création d'un parc traversant (Nord/Sud) de 1.5 ha ainsi que d'un mail vert piéton (Est/Ouest) d'1 ha. Ces espaces constitueront le poumon vert de l'Arsenal. D'une surface totale de 2.5 ha, ces lieux seront dédiés aux circulations douces (piéton et vélo) et permettront d'offrir une véritable alternative à l'utilisation de la voiture. Ils seront également aménagés d'aires de jeux et autres équipements pédagogiques et de loisirs de grande proximité au profit des familles, visiteurs et salariés de l'écoquartier.

Ces équipements ont été discutés lors d'un atelier de concertation avec les rueillois qui s'est déroulé au printemps 2017 et qui a réuni environ 100 personnes qui ont donné leur avis et leurs préférences sur la nature des futurs équipements. Des échanges avec les jeunes rueillois ont également eu lieu afin de compléter l'offre et les activités sur ces deux mails.

En complément de ces espaces verts, des sentes plantées, des cheminements doux, ainsi que des aménagements paysagers qualitatifs affirmeront et conforteront la place de la nature en Ville.

Pour rappel, la Ville a, dans son PLU, imposé 25% d'espaces verts de pleine terre sur les espaces privés de l'écoquartier. A cela, s'ajoute l'ensemble des espaces verts artificiels (exemples : toitures végétalisées, espaces verts réalisés au-dessus des parkings ou autre équipement souterrain) qui participeront à accroître la présence du végétal sur l'Arsenal.

Sur les 17ha à aménager ce sont 30% d'espaces verts publics et privés qui seront aménagés. Des projets, seront réalisés au-delà de l'écoquartier et viendront prolonger les cheminements doux et compléter l'offre en espaces végétalisés sur le secteur.

4.5 - Les transitions de hauteurs entre le pavillonnaire existant et les futures constructions

- ⇒ Les Rueillois souhaitent avoir la garantie que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans le tissu urbain et respecteront le tissu pavillonnaire environnant
- ⇒ Observations n°2, 4, 6, 10, 13

Réponse de la collectivité :

La largeur de l'axe vert que traversera l'écoquartier du Nord au Sud sera de 25 mètres de large conformément aux documents de la ZAC et aux annonces effectuées par la collectivité sur le sujet. La distance de 30 mètres évoqués par M. JAOUEN correspond en réalité à la distance de façade à façades des bâtiments qui borderont le mail. Cette distance résulte de la largeur du parc traversant à laquelle s'ajoutent les retraits par rapport aux limites parcellaires devant être respectées par les futures constructions.

Il convient également de souligner que le commissaire enquêteur, dans le cadre de la modification n°6 du PLU, n'a en aucun cas confirmé la largeur de 30 mètres du mail vert comme le laisse entendre M. JAOUEN.

Concernant l'insertion de l'écoquartier dans le tissu urbain existant, le Plan Local d'urbanisme, auquel s'ajoutent les fiches de lots élaborées pour chaque lot de la ZAC, définissent des prescriptions en matière technique, esthétique et volumétrique qui s'imposent aux promoteurs. Ces règles garantiront une forme urbaine, des espaces verts de pleine terre et une architecture attractive respectueuse de son environnement direct.

Une attention particulière est portée à la transition de hauteur entre les abords de l'écoquartier et les secteurs pavillonnaires existants ainsi que sur les distances. Pour préserver le cadre de vie des riverains de l'écoquartier et faciliter l'arrivée des nouveaux riverains, le PLU prévoit plusieurs dispositions :

- soit un principe de dégressivité des hauteurs à proximité des zones pavillonnaires pour garantir une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions,
- soit une distance qui sur le plan urbain assure un retrait suffisant entre les pavillons ou immeubles existants et les futures constructions pour limiter les nuisances de voisinage et l'impact visuel.

A titre d'exemple une distance minimum de 18 mètres sera respectée entre les pavillons qui longent la rue des Bons Raisins et les clôtures des constructions nouvelles. Concernant les constructions rue de la Paix, une distance minimum de 27 mètres sera observée entre les futurs bâtiments de l'Arsenal et les pavillons existants.

Par ailleurs, un traitement paysager des espaces privés et publics sera également réalisé pour préserver le cadre de vie des résidents du quartier.

De fait le schéma n°2 l'OAP n'est pas en contradiction avec le principe visant à ménager une transition harmonieuse entre les futures constructions de l'Arsenal et le pavillonnaire alentour.

4.6 - La localisation du parking de l'écoquartier

- ⇒ Le public suggère la création de deux parkings aux abords de l'Arsenal afin de limiter l'utilisation de la voiture dans l'écoquartier
- ⇒ Observations n°3, 9, 11

Réponse de la collectivité :

En sus des places de stationnement imposées pour chaque programme de logements, bureaux et commerces, la création d'un parking public central mutualisé est également prévue. Cet équipement sera réalisé sous la place centrale et offrira aux clients, usagers du métro, visiteurs et employés de l'écoquartier la possibilité de déposer leur véhicule pour ensuite accéder à pied, depuis le cœur de l'Arsenal, à l'ensemble des services et équipements.

De par sa localisation, ce parking contribuera à l'attractivité sportive, culturelle et commerciale de l'écoquartier. En outre, il convient de préciser que l'accès à cet équipement parking se fera en venant de la rue Gallieni et de la rue des Bons Raisins.

Sur le plan urbain la proposition qui consisterait à créer deux poches de stationnement aux abords de l'écoquartier ne s'avère pas pertinente. En effet, la création de deux parkings au lieu d'un seul entraînera une augmentation du flux de circulation au sein même de l'Arsenal.

Par ailleurs, la réalisation d'un équipement au lieu de deux permet de réduire les coûts de production et de gestion et sur le plan écologique, évite une imperméabilisation supplémentaire de terrain, ce qui s'avérerait être en contradiction avec le principe même d'écoquartier

4.7 - Sur le cheminement piéton le long de l'école Robespierre

- ⇒ Les riverains de l'école Robespierre souhaitent connaître le devenir de l'emplacement réservé n°212 instauré pour la réalisation d'une voie piétonne. La
- ⇒ Observations n°1 et 8

Réponse de la collectivité :

Comme évoqué précédemment, la réalisation de l'écoquartier de l'Arsenal constitue l'opportunité pour la ville de réorganiser et de développer le maillage viaire sur l'ensemble du secteur. Ces évolutions ont vocation à améliorer le déplacement et les conditions de circulation des piétons ainsi que des véhicules de toutes catégories.

C'est dans cette optique que la création d'une sente dédiée uniquement aux circulations douces a été envisagée afin de relier la rue des Bons Raisins avec la rue Gustave Flaubert (ER 212). Ce projet, qui tient compte de la réorganisation et de la transformation de l'école Robespierre, a donc été inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Arsenal Godardes 2.

Concernant l'emplacement réservé n°212, ce dernier n'est pas concerné par la présente procédure. Toutefois, à l'aune des récentes études il s'avère que cette réserve n'est pas nécessaire à la réalisation de cette liaison douce. De fait cet ER sera levé dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

IV - BILAN

L'observation et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs y afférent ne nécessite pas d'adaptation du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

En conclusion, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.