

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9

PLU de la ville de Rueil-Malmaison

**Note sur la compatibilité du PLU
avec le SCoT
Version Mai 2024**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
1. Compatibilité du PLU avec le SCoT de la MGP.....	4
1.1. Présentation du Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris	5
1.2 Préserver les paysages et l'environnement.....	6
1.3 Mieux construire	8
1.4 Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois.....	11
1.5 Mieux se déplacer	13
1.5 Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers	14
Conclusion	15

1.

**COMPATIBILITE DU
PLU AVEC LE SCOT
DE LA MGP**

—

1.1. PRESENTATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT de la métropole du Grand Paris constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. Arrêté le 24 janvier 2022, le document a été approuvé le 13 juillet 2023.

Deux « choix fondateurs » ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique. Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques :

1. Affirmer son rang de métropole monde :
2. Aménager la Métropole des continuités :
3. Promouvoir la Métropole inclusive
4. Construire une métropole résiliente et sobre

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, qui est le document avec lequel le PLU de Rueil-Malmaison doit être compatible, développe 12 objectifs principaux :

- 1 Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.
- 2 S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
- 3 Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.
- 4 Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.
- 5 Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.
- 6 Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.
- 7 Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.
- 8 Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité

9 Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures.

10 Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.

11 Organiser la transition énergétique.

12 Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales

En l'absence d'un PLUi en vigueur sur le territoire de Paris Ouest La Défense (collectivité désormais compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme), le Schéma de Cohérence Territorial s'impose au PLU de la ville de Rueil-Malmaison dans un rapport de compatibilité. Celui-ci implique que le PLU de Rueil-Malmaison doit respecter les options fondamentales et les objectifs essentiels du SCoT. Il autorise donc une certaine adaptation des prescriptions au contexte local dès lors que les politiques retenues permettent de répondre aux options fondamentales et aux objectifs essentiels du SCoT.

1.2 PRESERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Le thème 1 du PADD du PLU « Préserver les paysages et l'environnement » prévoit des orientations qui sont compatibles avec les objectifs n°8 et 12 du DOO du SCoT. En effet, l'objectif n°8 du SCoT prescrit la préservation d'espaces verts accessibles au public, la création de nouveaux espaces, le renforcement de leur maillage, la préservation d'espaces de pleine terre (« tendre vers 30% d'espaces de pleine terre »). L'objectif n°8 du DOO du SCoT prévoit encore des orientations pour favoriser la végétalisation, préserver les espaces boisés, préserver et valoriser les espaces en eau ainsi que cette ressource. Finalement, l'objectif 8 s'attache à la préservation de la trame verte et bleue métropolitaine.

Dans le PADD du PLU, des orientations permettent également de transcrire les objectifs portés par le DOO du SCoT et définir à l'échelle locale les maillons constituant la trame verte et bleue de la ville de Rueil-Malmaison :

- Renforcer les liens et les corridors écologiques entre les diverses entités du Parc Naturel Urbain ;
- Préserver les espaces naturels, menacés par la pression foncière, de la commune ;
- Repérer – et protéger- des espaces verts intérieurs aux îlots ;
- Valoriser les équipements ouverts (stades, cimetières, hippodrome) comme des éléments – des jalons de la trame verte ;
- Définir des axes verts reliant les diverses entités des espaces résidentiels ;

- Repérer des axes et des cônes de vue sur le lointain ;
- Privilégier l'effort de construction dans les pôles de renouvellement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers ;
- Poursuivre les opérations de dépollution et la mutation des anciens sites industriels, permettre l'évolution des surfaces de bureaux ;
- Assouplir le règlement pour favoriser les installations nécessaires aux énergies renouvelables.

Ces orientations se traduisent dans les pièces règlementaires du document par :

- Des prescriptions relatives aux espaces verts à protéger, aux arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger ou encore aux rues jardin, à la préservation du patrimoine bâti ;
- Des dispositifs règlementaires entérinant la protection du Parc Naturel Urbain (classement en zone naturelle, espaces boisés classés ...) ;
- La préservation des lisières des espaces boisés (bande de 50 mètres en bordure des espaces boisés supérieurs à 100 Hectares en application des dispositions du SDRIF) et des vues sur le paysage ;
- Ces orientations se traduisent encore par des dispositions réglementant la part d'espaces végétalisés et de pleine terre dans le règlement écrit du PLU ;
- Finalement, ces objectifs sont transcrits par la protection et l'aménagement des berges de la Seine en lien avec les dispositions du PPRI et la prise en compte des documents supérieurs pour la gestion de l'eau.

Ces dispositifs traduisent les prescriptions comprises dans l'objectif n°3 « Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la MGP au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde », en particulier au regard de la création d'un maillage de parcours dédiés aux modes actifs et la valorisation des entrées de ville ainsi que de l'accessibilité des équipements par ces mêmes modes. Le PLU met également en place des outils permettant la préservation et la valorisation des éléments constitutifs du patrimoine naturel et bâti.

Ces règles traduisent aussi les prescriptions comprises dans l'objectif n°9 « Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ». En effet, le PLU de Rueil comprend des outils permettant d'assurer la préservation des grands paysages structurants (prescription n°109), la mise en valeur des berges (n°110), des paysages urbains (n°111) mais également le renforcement de la qualité architecturale et paysagère de la Ville (prescriptions n°112-114).

Le PADD du PLU comprend également des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces (consommation projetée de 1,6 hectares d'espaces boisés à horizon du PLU), ainsi que des objectifs de densification (15% à horizon 2030, transcrivant ainsi l'objectif porté par le SDRIF en vigueur) en cohérence avec la prescription n°33 du DOO du SCoT de la

Métropole du Grand Paris et l'objectif n° 4 « Conforter une métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ».

Le PLU ne prévoit pas de traduction précise à l'objectif n°10 du DOO du SCoT « Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets » mais ne s'y oppose pas. En effet, le PLU comprend des prescriptions pour le stockage des déchets et prévoit également les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains, tels que les emplacements réservés sur le tracé du prolongement du tramway. Il ne s'oppose pas par ailleurs à la mise en œuvre de processus liés à l'économie circulaire.

Les dispositifs mis en place dans le PLU traduisent finalement les prescriptions comprises dans l'objectif n°12 du DOO du SCoT « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales ». Concernant les risques, le PLU s'inscrit particulièrement dans la mise en œuvre de mesures d'adaptation vis-à-vis des inondations, en transcrivant notamment dans son plan de zonage, les prescriptions du PPRI. En effet, le document graphique délimite les secteurs de la commune exposés au risque d'inondation. Les terrains compris à l'intérieur de ces périmètres sont soumis aux règles particulières du PPRI, qui complètent celles du PLU.

Concernant l'exposition aux nuisances, le plan de zonage du PLU prévoit notamment des reculs à respecter aux abords des grands axes et des dispositions permettant de favoriser la préservation de zones de calme (tissu pavillonnaire notamment) ainsi que la prise en compte des nuisances lors de l'extension ou de l'implantation d'installations classées .

>> Le PLU de la ville de Rueil-Malmaison est donc compatible avec les objectifs n°3,4,9, 8, 10 et n°12 du DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

1.3 MIEUX CONSTRUIRE

Le thème 2 du PADD du PLU « Mieux construire » développe des objectifs pour l'aménagement durable du territoire tout en considérant les enjeux sociaux (« La diversité sociale de la ville, au travers des logements sociaux, sera maintenue ») :

- Préserver le caractère résidentiel de qualité tout en offrant une capacité d'évolution des bâtis et une certaine mixité urbaine ;
- De favoriser le renouvellement urbain et d'affirmer les centralités tout en permettant la requalification d'un tissu parfois hétérogène et le développement d'un tissu structuré le long des grands axes de circulation et aux abords des centralités ;
- De permettre la mutation d'anciens sites d'activités ;

- De construire « durable », de favoriser le déploiement de réseaux d'énergie renouvelable dans le cadre des projets d'ensemble et d'inciter les pétitionnaires à réaliser des constructions bénéficiant de bonnes performances environnementales
- De permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel (et de répondre aux besoins de desserrement et décohabitation) au sein de la même ville.

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par :

- Les secteurs de plan-masse permettant d'encadrer le renouvellement urbain, l'évolution et la densification des secteurs identifiés et de centralités repérées dans la ville ;
- La définition de secteurs de mixité sociale afin de favoriser la construction de logements locatifs sociaux sur le territoire communal ;
- En définissant des prescriptions spécifiques dans le plan de zonage et le règlement écrit pour l'aménagement de l'écoquartier de l'Arsenal.

Ces éléments de traduction rejoignent les prescriptions fixées par le DOO du SCoT de la MGP dans son objectif n°4 « Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ». Les outils règlementaires mis en œuvre dans le PLU pour l'aménagement de l'écoquartier de l'Arsenal permettent notamment de s'inscrire directement dans les prescriptions n°35 et 36 du DOO relatives à l'aménagement de nouvelles centralités près des pôles de transport collectif. Cet écoquartier offre par ailleurs des performances environnementales, qui s'inscrivent dans la mise en œuvre de la prescription n°36. Cette dernière prévoit que les projets relatifs aux gares du Grand Paris Express doivent être exemplaires au regard de leur mode de construction, de leur végétalisation, de leur sobriété énergétique, de la promotion des modes actifs ou encore de la production d'énergies renouvelables et de récupération.

A cet égard, l'écoquartier de l'Arsenal, situé à proximité de la gare de Rueil-Suresnes Mont-Valérien (ligne 15 ouest qui reliera Saint-Denis Pleyel à Pont de Sèvres), bénéficie dans le PLU d'une zone dédiée. Dans cette zone, l'article 15 (« Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales) comprend des prescriptions environnementales renforcées. Par exemple, les projets situés dans cette zone doivent soit se raccorder au réseau de chaleur, soit en l'absence de celui-ci, assurer une couverture de leurs besoins en eau chaude sanitaire par un taux supérieur à 50% d'énergies renouvelables et de récupération.

Le PLU vise par ailleurs à la mise en œuvre de la prescription n°34 sur le confortement des centralités existantes (réhabilitation du bâti ancien dégradé, soutien au commerce de proximité ...) par des outils règlementaires adaptés et le repérage des centralités actuelles et futures sur la carte n° 2 du PADD : secteurs de plan masse, linéaires de protection du commerce ... Cette orientation se traduit par exemple par la délimitation de secteurs propres à certaines centralités dans le document graphique, à l'image des secteurs UA a,b,c,d et e qui correspondent respectivement à la centralité historique de la

ville, au centre de Rueil-sur-Seine, et au centre de Buzenval. Cette zone comporte, entre autres, des règles permettant de maintenir et de renforcer la vocation multifonctionnelle des centralités.

Le PLU prévoit également des règles pour la réalisation de l'objectif n°6 du DOO du SCoT, « Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ». Cet objectif comporte deux prescriptions, la première sur la réhabilitation des constructions et la requalification des espaces publics. La seconde prescription de l'objectif n°6 porte sur le désenclavement de ces quartiers par l'amélioration de leur desserte et la promotion des modes actifs. Ces prescriptions se traduisent dans le PLU au sein du quartier des Godardes 2. Celui-ci se situe en zone UDb du PLU.

De plus, le projet de renouvellement urbain de ce quartier d'habitat social fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (conjointes avec l'écoquartier) qui a notamment pour objectif de favoriser des continuités avec l'écoquartier limitrophe par le prolongement d'un mail. Le règlement écrit du PLU prévoit en outre, à son article 15, les mêmes prescriptions environnementales au sein du secteur des Godardes que pour l'écoquartier.

Par ailleurs, le PLU comprend des dispositions permettant d'encadrer le renouvellement urbain de certains secteurs de la ville matérialisés au sein des secteurs USP. Il s'agit par exemple du secteur USP 1 Colmar-Nation-Guionis ou de l'USP 32 Colmar Charles-Gounod. En ce sens, le PLU traduit les deux prescriptions de l'objectif n°6 du DOO, notamment du point de vue du travail à faire sur les liaisons, le désenclavement de certains secteurs et la création de nouveaux liens, mais également du point de vue de la mise en place d'outils fonciers permettant d'anticiper l'évolution de ces secteurs (orientations d'aménagement et de programmation, secteurs de plan-masse ...).

Le PLU s'inscrit dans la mise en œuvre d'actions traduisant l'objectif n°11 « Organiser la transition énergétique ». Il comprend dans son règlement écrit, des dispositions favorisant le recours aux énergies renouvelables et encadre la mise en œuvre des opérations de réhabilitation énergétique lorsqu'elles impactent le domaine public. Il ne s'oppose pas au recours aux énergies renouvelables bien qu'il encadre ponctuellement l'insertion urbaine et architecturale de ce type de procédés.

Les dispositifs mis en place dans le PLU permettent également de traduire les prescriptions comprises dans l'objectif n°7 du DOO du SCoT « Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains ». Par la mise en place d'outils permettant la réalisation de projets de renouvellement urbain ambitieux (comme l'écoquartier de l'Arsenal par exemple, l'opération Godardes II, Colmar, l'opération sur l'ancien site Novartis et le Parc du Cardinal ou la réhabilitation de la résidence sociale Charles Gounod), la Ville traduit les prescriptions n°67 à 69 qui fixent des objectifs de réponse aux besoins en logements.

Le règlement écrit du PLU comprend également des dispositions permettant de favoriser la construction de logement sociaux et la réponse aux besoins en hébergement, notamment par des secteurs de mixité sociale qui concernent

l'ensemble des zones accueillant des logements de la ville. Les prescriptions liées à la réalisation de logements sociaux exprimées à l'article 2 du règlement de PLU sont différenciées selon les zones afin de tenir compte des enjeux qui leur sont spécifiques.

Le PLU comprend encore des dispositions permettant de favoriser la réhabilitation énergétique et la prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception des constructions, en lien avec les prescriptions 79 à 81 du DOO du SCoT. Le règlement écrit encadre notamment la réalisation des opérations d'isolation thermique par l'extérieur, y compris lorsque celle-ci s'effectue en saillie des emprises publiques ainsi que plus généralement les « matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions ». Le règlement écrit comporte également, selon les zones, des règles ou des recommandations visant à favoriser l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions (article 15 de chacune des zones).

>> *Le PLU de la ville de Rueil-Malmaison est donc compatible avec l'objectif n°4, l'objectif n°6,7 et 11 du DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris*

1.4 CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS

Le thème 3 du PADD du PLU « Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois » vise à :

- L'affirmation de la Ville comme un bassin d'emplois tout en réduisant l'impact environnemental des déplacements pendulaires en favorisant le développement des transports en commun ;
- Veiller à l'intégration des enjeux liés à la performance environnementale du bâti à vocation secondaire et tertiaire ;
- Favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée au plus près des besoins des habitants.

Ces orientations se traduisent par des règles spécifiques :

- Les linéaires de protection du commerce ;
- La mise en place de normes de stationnement spécifiques pour les bureaux dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun ;
- Des dispositions dans le règlement écrit pour favoriser le recours à énergies renouvelables et pour optimiser les performances environnementales des constructions (article 15 de chacune des zones) ;
- L'identification du pôle économique et résidentiel de Rueil-sur-Seine dans le plan de zonage par un zonage et règles adaptées pour

conforter cette polarité mixte d'emplois et d'habitat. (« site tertiaire protégé » identifié au plan de zonage)

Ces orientations permettent la mise en œuvre de l'objectif n°1 du DOO du SCoT « Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France ». Le PLU concourt particulièrement à la mise en œuvre des prescriptions n°4 et 5 qui portent sur la protection et l'accroissement de l'offre de logements dans les territoires où les secteurs à dominante tertiaire sont fortement implantés ainsi que sur la réalisation de projets à vocation tertiaire à proximité des pôles de transports.

Ainsi, la réalisation du projet du quartier de Rueil-sur-Seine, compris dans la zone UG du PLU, a permis de voir émerger un quartier où sont implantés des activités tertiaires tout en contribuant au renforcement de l'offre de logements à proximité d'un pôle de transport (gare du RER A).

De plus le PLU contribue également à la prescription n°2 de l'objectif n°1 du DOO en favorisant des projets à vocation économique qui comportent des surfaces végétales, limitent l'imperméabilisation et visent la sobriété énergétique. Cette prescription est notamment respectée à Rueil-sur-Seine par la proximité des sites tertiaires avec le Parc des Impressionnistes. Celui-ci bénéficie d'un classement en zone ULa au sein du règlement graphique.

Le PLU de la Ville ne prévoit pas de traduction précise pour la mise en œuvre de l'objectif n°2 du DOO « S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économiques, la création d'emplois et la transition écologique » mais ne s'oppose pas à sa mise en œuvre. En effet, cet objectif comprend les orientations suivantes :

- Déployer les infrastructures numériques – le règlement écrit du PLU comprend un article dédié aux « constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » ;
- Développer les lieux d'appui à l'innovation – le PLU ne comprend pas de dispositions précises mais ne s'oppose pas au rapprochement territorial entre recherche et filières d'avenir et ne s'oppose pas non plus au « maillage métropolitain en lieux d'appui à l'innovation ».

Le PLU ne s'oppose cependant pas à la mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire communal.

>> Le PLU de la ville de Rueil-Malmaison est donc compatible avec l'objectif n°1 et n°2 du DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris

1.5 MIEUX SE DEPLACER

Le thème 4 du PADD du PLU « Mieux se déplacer » porte sur le renforcement de la desserte en transports en commun de la ville. Il comprend les orientations suivantes :

- Accompagner l'arrivée du métro du Grand Paris Express sur le territoire
- Renforcer les deux axes principaux (le tramway sur la RD913 et la liaison nord-sud) avec des bus à haut niveau de service et le tramway et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public
- Améliorer le niveau de services des deux axes secondaires en tirant des liens avec les gares des communes riveraines
- Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare RER et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées
- Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (navettes de rabattement)

Le PADD du PLU prévoit également des orientations pour l'aménagement des espaces publics :

- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels ;
- Généraliser les « zones 30 » dans les quartiers résidentiels et délimiter des espaces de rencontre ;
- Organiser des « ponts 30 » au droit des centralités repérées ;
- Compléter l'offre de stationnement hors de la voirie, en réalisant des parcs de stationnement autour du centre-ville et des autres pôles de centralité ;
- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires ;
- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée.

Ces orientations se traduisent dans le PLU par :

- La mise en place de normes de stationnement dans les pôles de centralité et aux abords de la Gare RER ainsi que pour les bureaux, de façon à limiter l'impact des déplacements individuels en voiture ;
- La mise en place d'emplacements réservés permettant d'intervenir sur le foncier au bénéfice de l'aménagement d'espaces publics favorisant le recours à des modes de transports plus durables (mails piétonniers, élargissement de rue, aménagement de parkings publics) ;
- La mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de l'aménagement de nouveaux tracés pour des transports en commun

(espaces nécessaires à l'aménagement du tracé du prolongement du tramway, à la création d'une gare pour le Grand Paris Express).

La présente procédure de modification simplifiée du PLU modifie les normes de stationnement pour les constructions à vocation de logement. Cette modification simplifiée vient, entre autres, diminuer les normes de stationnement attendues pour ce type de construction, afin de limiter la place du stationnement dans les opérations et de renforcer la compatibilité du PLU au Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France.

Ces règles permettent la mise en œuvre de l'objectif n°5 du DOO du SCoT métropolitain, « Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible. ». Les dispositifs mis en place dans le PLU de Rueil-Malmaison sont en particulier compatibles avec la prescription n°56 (« réserver ou protéger les emplacements nécessaires à la réalisation des infrastructures de transport et de voirie essentielles au fonctionnement de la Métropole ») et avec la prescription n°58 « aménager les boulevards urbains de la Métropole », avec notamment le réaménagement de la RD913 pour l'accueil du prolongement du tramway T1.

Le PLU est également compatible avec les prescriptions n°60, 61 et 62 du DOO du SCoT puisqu'il comprend des emplacements réservés permettant l'aménagement d'espaces publics favorables à la marche à pieds et au recours plus généralement aux modes actifs.

>> Le PLU est donc compatible avec l'objectif n°5 du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

1.5 MIEUX VIVRE EN AMELIORANT LA CONVIVIALITE DANS LES QUARTIERS

Le thème 5 du PADD du PLU de Rueil-Malmaison porte sur le renforcement du « réseau de proximité » existant entre les centralités qui ponctuent la ville et qui forgent l'identité de chacun des « villages » dans lesquels elles s'inscrivent :

- Développer et renforcer certaines centralités (centre Colmar, gare RER, Rueil-sur-Seine, Centre-ville ...)
- Améliorer les identités et la convivialité des villages en améliorant leur desserte en transports en commun et le rabattement vers les différentes centralités
- Améliorer les liaisons et les circulations douces sur l'ensemble du territoire communal
- Valoriser et diversifier l'offre commerciale de chacune des centralités

- Valoriser et préserver le cadre bâti, d'espaces et équipements publics structurants (places, mails, services publics ...)
- Préserver les éléments de paysage et de patrimoine, d'espaces libres en cœur d'îlot

Dans les pièces règlementaires du PLU, ces orientations se traduisent par :

- L'identification et la préservation des éléments constitutifs du patrimoine bâti et naturel de la ville afin de conforter les différentes identités des « villages » ;
- L'identification de périmètre d'emplacements réservés pour la création de d'équipements de services publics permettant de garantir le maillage de chacun des villages et de renforcer les centralités existantes ;
- L'identification de périmètres de protection de l'activité commerciale afin de favoriser le renforcement des centralités, mais également de structurer l'offre commerciale et d'encadrer son développement en favorisant les espaces situés à proximité d'une offre de transports en commun.

Ces dispositifs contribuent à la mise en œuvre de l'objectif n°4 du DOO « Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions. En effet, cet axe du PADD rejoint particulièrement la prescription n°34 du DOO du SCoT, qui vise à renforcer le polycentrisme en confortant les centralités existantes, les revitaliser et les requalifier en mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités. Le PLU de la ville de Rueil-Malmaison contribue directement à la mise en œuvre de cette prescription.

Ces règles contribuent également à la mise en œuvre de l'objectif n°9 du DOO du SCoT, « Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ». L'axe n°5 du PADD et l'appareil réglementaire du PLU contribuent notamment à la mise en œuvre des prescriptions n°111 et 112 du DOO du SCoT en favorisant la préservation du patrimoine bâti et naturel ainsi qu'à l'embellissement des espaces publics.

CONCLUSION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Rueil-Malmaison, ainsi que la traduction qu'il trouve dans l'ensemble des pièces règlementaires du document (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement écrit, Plan de zonage) illustrent la compatibilité du PLU au Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole du Grand Paris.

Cette compatibilité est particulièrement marquée par les règles mises en place dans le PLU pour la protection et la valorisation du patrimoine végétal et bâti, mais également par les règles encadrant les projets de renouvellement urbain et favorisant une densification mesurée et adaptée aux caractéristiques de la ville de Rueil-Malmaison. De même, le PLU comporte plusieurs outils permettant de favoriser les modes actifs sur le territoire et de promouvoir la mixité fonctionnelle. Les deux documents sont finalement compatibles au regard des orientations qui portent sur le renforcement des centralités existantes afin de répondre aux besoins des habitants de la ville.

>> La présentation du SCoT et la démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document sera intégrée à l'additif au Rapport de Présentation (Tome 3 du Rapport de présentation).



agence@ville-ouverte.com

26 rue André Joineau
93310 Le Pré Saint-Gervais
01 41 63 14 41