



**PARIS OUEST
LA DÉFENSE**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme **prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.**

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que ces orientations d'aménagement et de programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon ce même article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » :

L'article L.151-7 indique que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U.

En ce qui concerne le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, les orientations relatives à certains quartiers concernent plusieurs secteurs ouverts au renouvellement urbain dans le cadre de la présente révision générale :

- Le secteur Arsenal-Godardes 2
- Le secteur Edmond Rostand,
- Le secteur Parc Novartis (ancienne OAP « USP22 »)
- Le secteur Pointe Gallieni – Avenue du 18 juin 1940

La mise en œuvre de ces outils contribue à l'objectif de renouvellement urbain du tissu communal.

**LE SECTEUR ANGLE
AVENUES DE COLMAR
ET VICTOR HUGO**

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ANGLE AVENUES DE COLMAR ET VICTOR HUGO

La stratégie mise en place par la Collectivité à l'occasion de l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en 2011 vise à favoriser la réalisation de programme sur les sites tertiaires devenus obsolètes. Cette démarche répond à l'impératif de sobriété foncière sur laquelle se fonde le développement urbain de Rueil-Malmaison.

Le site visé se compose de sept parcelles représentant un total d'environ 11 000m². Cet îlot se caractérise par l'hétérogénéité des bâtiments qu'il contient. En effet, trois immeubles de bureaux réalisés à la fin des années 1980 de hauteurs différentes ainsi que de deux pavillons sont actuellement implantés sur ce foncier.



 Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au-delà de cet aspect esthétique, la vétusté des bâtiments de bureaux est également à souligner. En effet, la conception et les performances énergétiques de ces immeubles en rendent la location ou la vente complexe. Par ailleurs, leur état général, dont la vacance partielle ou totale, a pour certains accélérée la dégradation, rendrait trop onéreuse une opération de réhabilitation lourde.

Face à ce constat, l'objectif est de permettre le renouvellement urbain de cet îlot et d'exploiter au mieux les atouts de ce site du notamment à sa proximité avec la gare du RER A et du mobipôle.

Cette démarche qui vise notamment à renforcer le tissu économique du territoire s'inscrit dans les orientations 2 et 3 du PADD et également celle du SDRIF. Ce choix est d'ailleurs conforme au rapport de présentation qui avait identifié ce périmètre comme secteur mutable.

Cet îlot présente la particularité de se trouver au croisement de plusieurs échelles urbaines. Cet état implique une vigilance particulière quant aux orientations urbaines qui vont dicter l'évolution de ce site.

Ainsi, conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme, la hauteur des constructions **ne pourra en aucun cas excéder 25 mètres de haut sur cet îlot.** Tout projet devra également **respecter un principe de dégressivité de hauteur** afin d'assurer une transition vers le tissu pavillonnaire et la rue Michelet.

- **Sur l'avenue de Colmar**

Axe structurant de Rueil-Malmaison, l'Avenue de Colmar est, sur ce secteur bordée, d'immeubles implantés soit à l'alignement soit en recul. Ce manque d'harmonie est préjudiciable sur le plan urbain. A ce titre, la Ville souhaiterait désormais privilégier une implantation à l'alignement

La largeur de cet axe et l'absence de vis-à-vis, l, explique aujourd'hui la présence de bâtiments de hauteurs variable allant de 15 mètres à 56 mètres. Il est instauré un principe de hauteur cadre le long de cet axe afin de définir une silhouette cohérente de l'Avenue de Colmar.

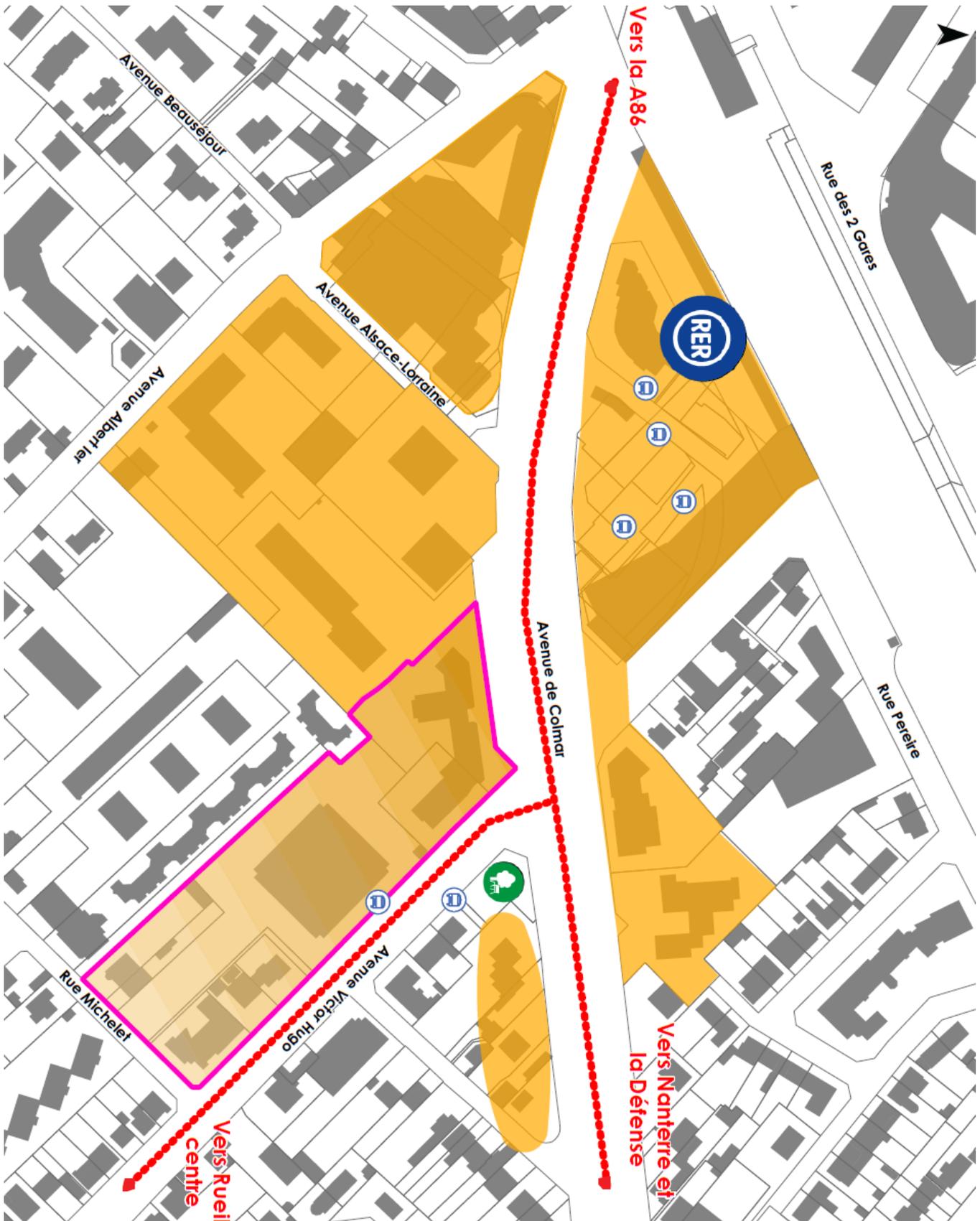
- **Le long de l'avenue Victor Hugo et à l'Ouest de l'îlot.**

Les franges Est et Ouest de cet îlot se composent d'une zone d'habitat collectif et d'une zone pavillonnaire qui débute Rue Michelet.

L'hétérogénéité du tissu urbain requiert un cadre assez souple pour s'adapter à cette variété de forme bâtie et ainsi maîtriser de façon plus harmonieuse la gestion des hauteurs et le passage entre le tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

Ainsi un principe de dégressivité de hauteur est instauré pour mieux encadrer la transition urbaine entre ces deux échelles urbaines.

Prescriptions graphiques de l'OAP



 Principe de dégressivité de hauteur

 Hauteur cadre : les constructions ne pourront pas excéder 25m de haut

 Hauteur en adéquation avec le tissu environnant

 Axes multimodaux structurants

 Secteur opérationnel OAP

 Arrêts de bus } Mobipôle
 Gare RER }