

Déclaration de projet sur le Secteur des Bulvis

PLU de la ville de Rueil-Malmaison

Bilan de la concertation préalable
Version de travail – Novembre
2024

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard

1.1. Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	4
1.2 Cadre réglementaire de la procédure	4
1.3 Composition du dossier de concertation	4
1.4 Les modalités de la mise à disposition	5
Consultation du dossier de concertation	5
Recueil des observations du public	5
Organisation d'une réunion d'information par le bailleur social Batigère	5
3.1 La synthèse des observations du public.....	9
3.2 Les observations du public et réponses de la collectivité.....	9
Observation n°1	9
Réponse de la collectivité	10
Observation n°2	11
Réponse de la collectivité	11
Observation n°3	13
Réponse de la collectivité	16
Observation n°4	19
Réponse de la collectivité	19
Observation n°5	19
Réponse de la collectivité	19

1.

PRESENTATION DE
LA MISE A
DISPOSITION

—

1.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La procédure engagée sur le PLU de Rueil-Malmaison est une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Le porteur de projet est le bailleur social Batigère Habitat.

La déclaration de projet est régie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération. La déclaration de projet permet d'entraîner la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération, lorsque celle-ci est nécessaire.

Une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme est réalisée. Par voie de conséquence, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a été menée, dont les objectifs et les modalités d'organisation ont été définis dans la délibération n°22-99/2024 du Conseil de territoire de Paris Ouest La Défense.

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Le dossier de concertation, mis à disposition du public, se composait des pièces suivantes :

- Notice de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Aperçu des incidences sur l'environnement des modifications projetées du PLU.
- L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
- Le règlement du Plan Local d'urbanisme applicable sur le secteur.

1.4 LES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION

La concertation préalable concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Rueil-Malmaison s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs, du jeudi 24 octobre 2024, à partir de 9h au vendredi 8 novembre 2024 jusqu'à 18h.

CONSULTATION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Durant toute la durée de la concertation, le dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été mis à la disposition du public sur les sites internet suivants :

- www.villederueil.fr
- <https://jaimerueiljeparticipe.fr>
- www.parisouestladefense.fr

De même, le dossier a été mis à disposition du public en version papier et via un poste informatique, à la mairie de Rueil-Malmaison, au sein des locaux de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement du lundi au vendredi de 9h à 12h le matin et de 13h30 à 18h l'après-midi ; excepté les samedis et dimanches.

RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comme mentionné dans l'avis de concertation préalable, toute personne intéressée a ainsi pu communiquer ses observations :

- sur le registre papier tenu à la mairie de Rueil-Malmaison (au service de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement)
- sur le site internet : <https://jaimerueiljeparticipe.fr>
- à l'adresse de courriel suivante : directionurbanisme@mairie-rueilmalmaison.fr
- par correspondance adressée à l'attention de Monsieur le Maire
– Direction de l'Urbanisme - Hôtel de ville 13, bd du maréchal Foch – 92501 Rueil-Malmaison cedex.

ORGANISATION D'UNE REUNION D'INFORMATION PAR LE BAILLEUR SOCIAL BATIGERE

Batigère Habitat, porteur de projet de l'opération portant sur le secteur des Bulvis, a organisé le 5 décembre 2024, une réunion d'information à destination des habitants de la résidence des Bulvis (résidence Jules Verne). Cette réunion avait pour objectif d'informer les habitants du projet de renouvellement urbain de la résidence, de leur présenter les grands objectifs et modalités du projet et de répondre aux interrogations des habitants.

Bien qu'elles ne concernent pas directement l'évolution du PLU de Rueil-Malmaison, les informations apportées lors de cette réunion sont retranscrites dans le présent document, afin de répondre aux interrogations émises par les habitants dans le cadre de la concertation préalable.

2.

DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

Un avis au public faisant connaître la tenue de la concertation a été publié le dans les journaux d'annonces légales le parisien et les échos le 4 octobre 2024

Cet avis a été affiché à l'hôtel de ville de la commune de Rueil-Malmaison, au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, sur les panneaux administratifs de la ville de Rueil-Malmaison situés dans le quartier de 1 octobre au 12 novembre, ainsi que sur les sites internet suivants :

- www.villederueil.fr
- <https://jaimerueiljeparticipe.fr>
- www.parisouestladedefense.fr

3.
ANALYSE DES
OBSERVATIONS
RECUEILLIES

—

3.1 LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois observations ont été recueillies via le registre papier. 15 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier mis à disposition du public en Mairie. 2 observations ont été soumises via la plateforme « J'aime Rueil, je participe ».

Les cinq observations émises via le registre papier et la plateforme « J'aime Rueil, je participe » et les réponses apportées par la collectivité sont retranscrites ci-dessous par ordre chronologique.

3.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COLLECTIVITE

OBSERVATION N°1

Habitant de la Résidence Jules Verne
aux 76 Route de l'Empereur.

29 OCT. 2024 1

1

- Dans le cadre du projet j'aimerais savoir si il est prévu un parc canin, comme celui existant actuellement, entre le terrain de basket et la rue d'Anjou
- En tant qu'habitant du 76 j'aimerais savoir comment se fera l'attribution des nouveaux logements?
- J'ai actuellement un 3 pièces, sera-t-il possible d'avoir un logement 3 pièces?
- Le prix du loyer sera-t-il le même?
- Les toits seront-ils végétalisés?
- il y aura-t-il un chauffage collectif utilisant la géothermie?
- Concernant la biodiversité y aura-t-il un effort de fait sur l'habitat des espèces autochtones?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet porte sur les différentes évolutions qu'il est envisagé d'apporter au document d'urbanisme. Les questions posées dans cette observation ne portent pas sur les évolutions envisagées du PLU mais bien sur le projet en lui-même. Néanmoins, suite à la réunion d'information tenue par Batigère Habitat, le 5 décembre 2024, à destination des habitants de la résidence Jules Verne, il est possible d'apporter les réponses suivantes :

- Sur la restitution d'un parc canin :

A ce stade du projet, les aménagements des espaces publics et paysagers ne sont pas encore définis. La restitution des équipements et aménagements existants sera envisagée dans le cadre de la conception des aménagements.

- Comment se fera l'attribution des nouveaux logements ? Les habitants conserveront-ils le même type de logement que celui habité actuellement ?

Batigère Habitat a annoncé que les habitants de la résidence Jules Verne seront relogés en priorité dans les logements sociaux prévus dans le cadre du projet. Une enquête sociale sera menée préalablement aux études architecturales des futurs logements afin d'identifier les besoins des ménages et il sera ensuite convenu d'un logement adapté aux besoins et à la taille des ménages.

- Le mode de chauffage des futurs bâtiments (géothermie ?)

Batigère a annoncé qu'il est impossible de répondre à cette question à ce stade de l'opération. Le bailleur s'engage cependant à étudier le raccordement au réseau de chaleur urbain de la ville (alimenté par de la géothermie) si cela est possible.

En outre, les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme imposent aux projets de recourir à des énergies naturelles et renouvelables dans le secteur UCd (se reporter à l'article 15 du règlement écrit de la zone UC). Tout projet au sein du secteur des Bulvis devra donc favoriser le recours à des énergies naturelles et renouvelables.

- Biodiversité : maintien des espèces autochtones ?

À ce stade du projet, les aménagements des espaces libres ne sont pas encore définis.

Néanmoins, les évolutions envisagées du règlement écrit du PLU visent à imposer aux porteurs de projet de prévoir au moins 45% d'espaces libres et au moins 35% d'espaces verts de pleine terre. Comme l'indique déjà le règlement écrit du PLU en vigueur, les espaces libres devront être plantés d'arbres (dont le gabarit dépend de la taille du terrain).

En outre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur des Bulvis comporte également des indications visant à favoriser la biodiversité dans les projets du secteur des Bulvis. Par exemple, la végétalisation du site devra comporter plusieurs strates de plantations, s'appuyer sur des essences locales et/ou adaptées aux effets prévisibles du changement climatique tandis que les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Observation n°2

Habitante de 76 route de L'Esperance. Depuis 30 ans.
mes questions sont les suivantes -
- pourra-t-il un chauffage collectif ?
- Pourrai-je prétendre à une logement

2 - aussi grand ?
→ Dans quelle mesure les loyers vont augmenter ?
- Tiendrais-je ? Compte du désir des résidents actuels d'avoir des logements à cette endroit, même.
- à 71 ans je me pose beaucoup de questions à ce sujet.
- Aurons des services pour nous tenir au courant des débats des travaux et leurs contributions.
- J'apprécie en effet que ces constructions futures soient bien claires, dans la nouvelle énergie tel que la géothermie, la Biodiversité, la végétalisation ce qui a été fait à l'avant est très agréable.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet porte sur les différentes évolutions qu'il est envisagé d'apporter au document d'urbanisme. Les questions posées dans cette observation ne portent pas directement sur les évolutions envisagées du PLU mais sur le projet en lui-même.

Certaines des questions contenues dans cette observation ont été adressées dans la réponse ci-avant et lors de la réunion du 5 décembre 2024, organisée par Batigère à destination des habitants de la résidence Jules Verne. Dans ce cas-là, un renvoi vers l'observation correspondante est ajouté.

- Le mode de chauffage des futurs logements sera-t-il collectif ?

Cette question fait écho à la question de l'observation n°1 portant sur le raccordement de la future résidence de logements sociaux au réseau de chaleur urbain. On pourra se reporter à la réponse apportée ci-avant.

- Les habitants conserveront-ils le même type de logement que celui habité actuellement ?

Une réponse a été apportée à cette question pour l'observation n°1 concernant la résidence de logements sociaux. On peut se référer à cette réponse.

- Relogement des habitants sur le même secteur ?

Une réponse a été apportée à cette question pour l'observation n°1 concernant la résidence de logements sociaux. On peut se référer à cette réponse.

- (Y aura-t-il ?) des réunions pour nous tenir au courant du début des travaux et leurs continuités ?

Batigère Habitat a annoncé qu'il y aura des réunions tout au long du projet pour informer les habitants de l'avancement du projet. Comme annoncé le 5 décembre dernier, une réunion publique élargie avec l'ensemble des riverains sera organisée en janvier 2025.

En outre, pour les habitants de la résidence Jules Verne, deux enquêtes sociales seront organisées : une pour recueillir les besoins des habitants et construire le programme des travaux et la seconde avant le chantier pour anticiper les relogements.

En outre, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme fera également l'objet de modalités de concertation ultérieures.

- J'apprécie en effet que ces constructions futures soient sans clôtures, dans la nouvelle énergie tel que la géothermie, la biodiversité, la végétalisation. Ce qui a été fait à l'arsenal est très agréable.

Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme ont notamment pour objectif d'imposer des objectifs de qualité environnementale dans le projet du Secteur des Bulvis.

Ces objectifs sont retranscrits au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de proposer un cadre de vie agréable et durable aux futurs habitants. Il s'agira notamment de favoriser une ventilation naturelle logements, de mettre en œuvre des matériaux pérennes qui garantissent la santé des habitants ; de recourir à des énergies naturelles et renouvelables et dans le cas où le projet comprend des toitures terrasses inaccessibles, de les végétaliser et/ou d'y installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces objectifs sont également retranscrits sous la forme de règles au sein du règlement écrit. Il est ainsi prévu que les projets :

- Recourent à des matériaux durables ;
- Limitent la consommation d'énergie et recourent à des sources d'énergie renouvelables ;
- Que les constructions soient conçues selon les principes du bioclimatisme.

Enfin, les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme comprennent également des règles spécifiques pour les clôtures.

OBSERVATION N°3

Le code de l'environnement organise la participation à l'élaboration de décision publique ayant une incidence sur l'environnement.

Conscient que ce projet présente l'avantage de restituer l'ensemble des logements sociaux existants et de renforcer globalement l'offre de logements sur la commune.

En l'espèce, la réalisation du projet de démolition des logements à la résidence Jules Verne fait l'objet d'une concertation préalable.

Cette procédure qui sera clôturée le 08/11/2024 confère différents droits aux habitants concernés par ce projet.

Nous saisissons cette occasion pour s'inscrire dans une démarche accueillante et une satisfaction majoritaire pour ce projet.

C'est dans cette perspective que les habitants de la résidence JULES VERNE ont créé le COLLECTIF DES BULVIS.

Ce collectif, s'est doté d'un comité et d'un porte-parole dont la mission est de porter les voix, les suggestions, les interrogations les revendications et les enseignements de la résidence.

Le projet envisage la restitution des 202 logements sociaux existants et la création d'environ 150 logements libres ainsi que la création d'un nouvel espace.

Ce dont fait objet la présente participation.



THÈME N°1

Le Relogement et Le loyer

Il ressort de l'avis de concertation, une restitution des logements. Nous appréhendons cette supposée confirmation avec beaucoup de précaution.

Des exemples de promesses non tenues dans un cas similaire que le nôtre nous ont été rapportées dans notre ville avec des relogements excentrés de certains habitants.

Bien qu'il soit noté la vétusté des bâtiments actuels, le calme pourtant y règne. Sans compter l'attachement précieux et obsessionnel à notre résidence, aux souvenirs, le vécu des familles dans cette localité.

L'option donc du relogement sur place est définitif et ne sera sujette à aucune tentative ou à un compromis et nous espérons qu'aucun locataire sera évincé.

Bien évidemment, nous ne garantissons en aucun cas les locataires faisant l'objet de contrats litigieux.

Si les conditions de relogement dans la décence et dans des locaux flambant neufs nous animent, il n'en demeure pas moins que les rumeurs d'une augmentation des loyers et des charges nous préoccupent.

Nous sollicitons vivement le maintien d'une part entre l'Etat et notre Bailleur dans la mesure du possible des anciennes conventions.

D'autre part, nous demandons d'initier, entre le bailleur et les locataires un avenant au contrat déjà mis en place à l'occasion de l'attribution du logement.

L'ensemble des résidents, de par leurs moyens d'existence ne sont pas favorables à une réévaluation du loyer, voire une augmentation.

En effet, issu de familles aux revenus modestes, et c'est bien l'une des principales raisons de leur placement à la résidence de JULES VERNE, connue pour son loyer modéré.

Nous sollicitons donc le maintien des présents loyers et userons de nos droits le cas échéant.

THÈME N°2

L'utilisation des énergies

Au regard du site et des possibilités il est préconisé de limiter la consommation d'énergie, et de recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable.

Dans ce sens, Il est pensé de recourir à des captages solaires à travers les vitrages, des orientations de la construction, des protections solaires, de la ventilation, des espaces extérieurs pour les futurs habitants.

Exception faite de ce qui précède l'électricité et la géothermie restent des énergies incontournables dans la résidence.

Or un réseau de géothermie longe la résidence.

Nous préconisons vivement le raccordement de la résidence au réseau de la géothermie.

Etant souligné que les logements collectifs nouvellement construits seront frappés d'une interdiction d'utilisation du gaz à partir de janvier 2025.

Le chauffage est le 1er poste de dépense énergétique et son usage représente en moyenne 60% de la consommation totale d'énergie actuellement dans nos logements.

Ce poste clé porte toute notre attention et souhaitons que soient développés des énergies à notre porté.

THÈME N°3

Les parkings et les stationnements

La mairie veut repenser la place de la voiture sur ce site et opte pour une structure de stationnement située sous les bâtiments,

Cela est apprécié pour préserver l'esthétisme des nouveaux paysages, évitant un stationnement en surface.

Cependant les agressions, le vol et la dégradation, voire accidentés par un tiers les voitures qui s'y trouvent en stationnement sont un risque à ne pas à négliger.

Raison pour laquelle des mesures de sécurisations de ces lieux, s'imposent notamment pour la fluidité de la circulation.

Nous préconisons de mettre en place :

Une entrée et sortie clairement définies par la présence d'un balisage pour faciliter la circulation des véhicules et des personnes.

Un badge plutôt qu'un code. Et de procéder à un paramétrage des actuels badges si le même prestataire intervient sur les nouveaux bâtiments.

Des voies de circulation larges afin que les voitures puissent circuler se garer facilement et les piétons se déplacer en toute sécurité.

La télésurveillance où la vidéosurveillance couplée à un système de caméras qui filme en continu, accompagné éventuellement de caméra de lecture automatisée des plaques d'immatriculation.

Penser à la **sécurité incendie** dans les parkings qui est une question cruciale.

Il est préconisé par ailleurs, (0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²) si bien qu'il nous est impossible d'en faire une lecture professionnelle.

En tout état de cause les habitants réclament pour chaque logement des places de stationnements actuelle à titre non onéreux.

THÈME N°4

L'espacement entre les bâtiments

Selon l'article UCd 7, la distance préconisée entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à 11 mètres.

De nos jours Conserver son intimité, alors que la vue que l'on a sur les bâtiments voisins rend indiscret la vie privée familiale est chose difficile et touche tout le monde.

Afin de ne pas enfreindre l'obligation de respecter l'intimité entre les voisins, nous pensons qu'il est judicieux d'augmenter cette distance pour la faire passer à 15 mètres.

THÈME N°5

Divers

Dans ce thème il est abordé les remontées des résidents à ce sujet à savoir :

- La place des antennes relais dans les nouveaux logements
- La prise en charge du cout du déménagement
- La place des poussettes et des vélos
- Les emplacements des voitures durant les travaux
- Le calendrier des travaux
- Le zonage des écoles

La liste n'est pas exhaustive. Des questions les unes plus pertinentes que les autres auxquelles nous souhaitons avoir des réponses.

THÈME N°6

RÉSERVE

En tout état de causes nous demandons que le présent document figure dans le dossier de concertation publique et qu'il tienne compte des RÉSERVES du COLLECTIF de la Résidence Jules Verne relatives aux éventuelles conséquences de décisions non communiquées à ses habitants

La résidence JULES VERNE, intègre une partie importante de logements sociaux, favorisant une mixité sociale dont les habitants souvent exposés à :

- La précarité énergétique, tel qu'une sensibilité accrue aux chaleurs et aux froids
- Des pannes répétitives des ascenseurs
- Des parties communes insuffisamment entretenues
- Un réseau internet délabré
- Un patrimoine végétal laissé à l'abandon
- Un parc de stationnement non encadré souffrant de la présence de voiture épaves.

Il y réside, un grand nombre de personnes vulnérables souffrant de revenus modestes pour pouvoir accéder à des logements décents et de qualité.

C'est pourquoi le collectif émet un avis favorable au projet et accueille chaleureusement ce changement

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet porte sur les différentes évolutions qu'il est envisagé d'apporter au document d'urbanisme. Les questions posées dans cette observation ne portent pas directement sur la procédure dont le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet mais sur le projet de renouvellement des Bulvis.

Les réponses apportées ci-dessous font suite à la réunion organisée par Batigère Habitat le 5 décembre 2024, à l'intention des habitants de la résidence Jules Verne.

Certaines des questions contenues dans cette observation ont été adressées dans la réponse ci-avant. Dans ce cas-là, un renvoi vers l'observation correspondante est ajouté.

Thème 1 : le relogement et le loyer

- Restitution des logements existants
- Augmentation du loyer et des charges
- Conditions contractuelles de l'attribution des futurs logements

Lors de la réunion du 5 décembre 2024, organisée par Batigère à destination des habitants de la résidence Jules Verne, les réponses suivantes ont été apportées à ces questions :

Les habitants de la résidence Jules Verne seront relogés en priorité dans les logements sociaux construits par Batigère. Pour tous les locataires présents dans la résidence, le même niveau de loyer sera maintenu actualisé avec l'IRL. Une nouvelle convention APL sera établie avec les plafonds définis par l'Etat, suivant le type de financement de l'opération. Cependant, le loyer appliqué aux résidents actuels sera le même.

Un des objectifs de construire de nouveaux bâtiments est justement la maîtrise des charges. Le cadre réglementaire imposé par la Loi Climat et Résilience est va dans le sens des économies d'énergie. Batigère habitat est très attentif à cette question ; l'ensemble des bâtiments de sa production est certifié NH Habitat Haute Qualité Environnementale.

Thème 2 : l'utilisation des énergies

- Raccordement des futurs logements au réseau de géothermie
- Mode de chauffage abordable

Concernant le raccordement des futurs logements au réseau de géothermie, une réponse a déjà été apportée à la première observation. On pourra s'y rapporter. Concernant le mode de chauffage abordable, on pourra se reporter à la réponse apportée ci-avant concernant l'augmentation des charges.

En outre, les évolutions envisagées du PLU visent à imposer le recours à des énergies naturelles et renouvelables dans le secteur des Bulvis (article 15 du règlement écrit) et à fixer des objectifs en matière de qualité environnementale des constructions, de sorte à garantir un cadre de vie agréable et durable aux habitants du secteur.

Thème 3 : Stationnement

- Sécurisation du stationnement : accessibilité, vidéosurveillance, sécurité incendie

- Une place de stationnement par logement ?

Batigère habitat a mis en place un service « veille patrimoine » qui travaille avec les services de police et a mis en place un cahier des charges précis pour garantir la sécurité des habitants. Les parkings sont équipés de portes sécurisées de type « basculante » avec une ouverture par badges bi-technologie compatible avec les autres systèmes de contrôle d'accès ou commande smartphone. Sont également mis en place des éclairages à détection de présence et de la vidéosurveillance avec report d'images.

Le prix des places de stationnement dans les futurs logements sociaux n'a pas encore été fixé par Batigère. La valeur de la location de place de stationnement sera à moindre coût par rapport aux prix pratiqués dans les locations privées.

Concernant les normes de stationnement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet visent à atteindre les normes suivantes :

- Un minimum de 0,5 place par logement dans le secteur UCd

Puis selon la taille des logements :

- 0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30m² ;
- 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30 m² et inférieure à 65 m² ;
- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65 m².

Thème 4 : L'espacement entre les bâtiments

- Augmenter la distance entre les bâtiments à 15 mètres
La distance entre les constructions sera conçue de manière à garantir un confort optimal pour les logements. Sur le plan urbain, les orientations retenues permettront une meilleure aération du tissu existant. À ce stade, la distance minimale imposée reste fixée à 15 mètres.

Thème 5 : divers

- Antenne Relai ?

Sur le devenir des antennes-relais, Batigère Habitat a annoncé qu'à ce stade de l'opération, il n'y a pas assez d'informations pour se prononcer sur le maintien des antennes. Les opérateurs pourraient être moins intéressés en raison des nouvelles hauteurs des bâtiments.

- Prise en charge du coût du déménagement ?

Les relogements seront pris en charge financièrement par Batigère Habitat. Le prestataire fournira les cartons et déplacera les biens des habitants dans leur nouveau logement. Les habitants seront accompagnés par l'association AMLI, membre du groupement Batigère, qui les guidera à chaque étape. Batigère prendra en charge les frais de réouverture des contrats (EDF, Internet, etc.). Cependant, les démarches administratives resteront à la charge des locataires.

- Place des poussettes et des vélos ?

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme prévoit déjà des normes de stationnement pour les vélos et les poussettes, qu'il n'est pas prévu de modifier dans le cadre de la présente procédure.

Ces normes sont :

- Les normes en vigueur prévues par le Code de la construction et de l'habitation.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé, se situer au rez-de-chaussée des bâtiments pour au moins 50% des places (sauf impossibilité technique) et être accessible facilement depuis les points d'entrées du bâtiment.
- Tant que la capacité d'accueil est maintenue, les règles en matière de surface des locaux de poussettes et de vélos pourront être adaptées.

Tout projet au sein du secteur des Bulvis, comme dans le reste de la zone UC devra tenir compte de ces règles et prévoir des espaces de stationnement pour les vélos et poussettes suivant les normes fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation et complétées par les règles fixées par le PLU.

- Emplacement des voitures durant les travaux ?

À ce stade, la question du stationnement des véhicules existants n'a pas encore été étudiée. Il convient toutefois de rappeler que le phasage de l'opération prévoit la création des logements sociaux ainsi que des places de stationnement qui leur sont dédiées, avant la déconstruction des immeubles de la résidence Jules Verne et des espaces extérieurs actuellement utilisés pour le stationnement des véhicules.

- Calendrier des travaux ?

Lors de la réunion du 5 décembre 2024, Batigère Habitat a donné le calendrier suivant :

1. Reconstitution des 202 logements sociaux :
 - 2025 : enquête sociale préalable à la programmation – étude des besoins – diagnostics
 - 2025-2026 : étude du projet d'aménagement et des constructions ;
 - 2026-2027 : dépôt des demandes de Permis de construire et acquisition des terrains de la ville ;
 - 2027 : enquête sociale préalable au relogement ;
 - 2029 : livraison de 202 logements sociaux neufs et relogement

2. Démolitions :
 - Étude des démolitions – dépôt d'une déclaration de démolir ;
 - 2029 : démolition de la résidence Jules Verne.

- Zonage des écoles

Le zonage des écoles n'est pas encore déterminé. Si les capacités des établissements scolaires environnants permettent d'accueillir de nouveaux élèves, le service Éducation de la Ville procédera à une analyse afin d'envisager, si nécessaire, une modification de la carte scolaire.

OBSERVATION N°4

« *Super projet*  »

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Cette observation n'appelle pas de réponse de la collectivité.

OBSERVATION N°5

« *Super projet qui donnera à la résidence un nouveau look . Enfin , elle tire sa révérence. »*

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Cette observation n'appelle pas de réponse de la collectivité.

4. BILAN

En conclusion, il peut être souligné que la majeure partie des observations formulées dans le cadre de la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison par déclaration de projet portaient sur le projet de renouvellement du secteur des Bulvis.

Plusieurs observations se reportaient néanmoins aux dispositions qu'il est envisagé de modifier afin de rendre possible le projet de renouvellement urbain du secteur. Il peut donc être tiré un bilan favorable de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier transmis à l'Autorité environnementale et aux Personnes Publiques Associées en amont de la réunion d'examen conjoint.

La suite de la procédure comprendra également une enquête publique.