

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Secteur des Bulvis

Compte-rendu de la réunion du 03 juillet 2026

Objet de la réunion

La réunion portait sur l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Rueil-Malmaison pour le projet du secteur des Bulvis. En amont de la réunion, une invitation a été transmise aux Personnes Publiques Associées.

Ordre du jour

La réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées comportait les objectifs suivants :

- La présentation du dossier de Déclaration de Projet, emportant Mise en Compatibilité du PLU sur le secteur des Bulvis ;
- Le recueil des avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

Participants

La feuille d'émargement, ainsi que la liste des Personnes Publiques Associées est annexée au présent document.

Structure	Représentant	Présent	Excusé	Absent
Préfecture	Alexandre BRUGERE – Préfet Représenté par Louise DEVRIES – Cheffe du service Aménagement DRIEAT 92	X		
Conseil Régional d’Ile-de-France	Valérie Péresse – Présidente		X	
Ile-de-France Mobilités	Valérie Péresse – Présidente		X	
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	George SIFFREDI – représenté par Nicolas TABARY – Chargé de projet Développement Urbain	X		
Chambre de Commerce et d’Industrie des Hauts-de-Seine	Benoît Feytit – Président		X	
Métropole du Grand Paris	Patrick Ollier – Président		X	
Ville de Rueil-Malmaison	Patrick Ollier – Maire Représenté par Pierre Gomez, adjoint au Maire délégué à l’urbanisme et aux Services Techniques	X		
Ville de Chatou	Eric Dumoulin – Maire		X	
Ville de Garches	Jeanne BECART – Maire représentée par Béatrice BODIN – Première Adjointe	X		
ENEDIS	Jean-François BELIGNON – Directeur Territorial adjoint	X		

Le bailleur social Batigère est présent en qualité de maître d’ouvrage du projet du secteur des Bulvis. Ville Ouverte, assistant à maîtrise d’ouvrage de la Ville de Rueil-Malmaison, ainsi que les services de la ville concernés assistaient également à la réunion.

Présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Rueil-Malmaison

Le support de présentation de la réunion est annexé au présent document.

La réunion a démarré à 15h00 et s'est conclue à 16h00 environ.

Monsieur GOMEZ, adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et aux Services Techniques, introduit la réunion en remerciant l'ensemble des participants de leur présence. Pour contextualiser la réunion, il effectue un rappel du projet en cours et des enjeux qu'il comporte pour le quartier et la Ville de Rueil-Malmaison.

Un tour de table est ensuite effectué afin que l'ensemble des participants se présentent.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne le site des Bulvis, situé au centre de la ville de Rueil-Malmaison. Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 1,9 hectares, dans un quartier à vocation majoritairement résidentielle. Le secteur est localisé à proximité d'équipements ainsi que de la forêt domaniale de la Malmaison et du Parc de Bois Préau.

Le projet du secteur des Bulvis s'appuie sur deux phénomènes concomitants :

- D'une part, constatant que l'état dégradé actuel des logements présents dans le secteur des Bulvis ne répond plus aux attentes des habitants ni aux nouvelles normes environnementales, Batigère souhaite engager en lien avec la Ville une opération de renouvellement urbain de cet ensemble.
- D'autre part, les pompiers qui étaient auparavant basés dans la caserne sur la partie Est du projet ont déménagé au sein de l'écoquartier de l'Arsenal libérant ainsi la caserne, propriété de la Ville.

Ces deux projets simultanés constituent donc une opportunité pour le bailleur en lien avec la Ville de repenser l'aménagement global du secteur et en particulier :

- L'amélioration de l'offre locative du parc social existante sur le secteur. Le projet prévoit la déconstruction des trois tours existantes et la restitution des logements sociaux existants. Ces derniers seront conçus selon les codes et attentes contemporaines en matière de confort et d'habitabilité ;
- L'insertion architecturale du projet par une réflexion sur la volumétrie des constructions projetées et leurs implantations pour qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le quartier ;
- L'insertion urbaine du projet par des aménagements piétons permettant notamment de désenclaver le secteur en facilitant les liaisons entre la Route de l'Empereur et la Rue d'Anjou et de renforcer le maillage du quartier ;

- L'insertion paysagère du projet par un travail sur la végétalisation des espaces libres, la reconstitution d'espaces de loisirs et de sports et par l'aménagement d'un nouvel espace public végétalisé central.

Recueil des avis et observations des Personnes Publiques Associées sur le dossier

Au terme de l'exposé de présentation du projet de mise en compatibilité conduit par l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rueil-Malmaison, les Personnes Publiques Associées sont invitées à poser leurs questions et exprimer leur avis sur le contenu du dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ces questions, avis et les réponses qu'ils amènent sont formalisés ci-après.

Avis d'ENEDIS

Le représentant d'Enedis interroge la Ville afin de savoir s'il est prévu que les lignes électriques existantes soient enfouies lors de la requalification de la rue d'Anjou. Cela permettrait de limiter les interventions futures sur la voirie et de renforcer la qualité paysagère de cette voie.

La Ville répond que le projet de requalification de la rue d'Anjou est en cours d'élaboration et que contact a déjà été pris avec Enedis à ce sujet. La Ville partage l'avis d'Enedis qu'il serait intéressant de profiter du projet pour enfouir les lignes.

La deuxième question posée par **le représentant d'Enedis** concerne le stationnement et la recharge des véhicules électriques ainsi que le dimensionnement nécessaire des réseaux pour prévoir cette éventualité.

La Ville rappelle que le pré-équipement des places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques étant règlementé par le Code de la construction et de l'habitation, l'opérateur en charge de l'aménagement anticipera l'électrification des places de parking. Le porteur de projet, **Batigère**, ajoute qu'il respectera les normes pour l'électrification des places de stationnements.

La dernière question posée par **le représentant d'Enedis** porte sur l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le projet, notamment l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit des futures constructions dont Enedis doit être informé à l'avance afin de dimensionner la capacité électrique du futur projet.

Aujourd'hui, **la Ville** souhaite raccorder le projet au Réseau de Chaleur Urbain (RCU), actuellement à l'étude, ce qui répond notamment à une demande des habitants de la

résidence des Bulvis lors de la phase de concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU. **La Ville** souligne cependant que le projet d'évolution du PLU créera la possibilité de prévoir des toitures-terrasses sous réserve que celles-ci accueillent plusieurs usages, tel que l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou encore la végétalisation des toitures pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Dans certaines des résidences que gère le porteur de projet, **Batigère**, les parties communes sont alimentées en électricité grâce à des dispositifs d'énergie renouvelable implantés sur le toit. Si de tels dispositifs sont envisagés dans le projet, contact sera pris avec Enedis afin de dimensionner les réseaux en fonction.

Avis de la DRIEAT

La DRIEAT salue les points positifs du projet, notamment la densification qualitative du secteur avec cette opération de renouvellement urbain, en adéquation avec les objectifs du SDRIF-e, qui recommande une densification dans l'enveloppe urbaine et à proximité des services. De plus, elle souligne la cohérence des choix programmatiques retenus au regard du quartier et de la proximité de plusieurs équipements.

La DRIEAT interroge toutefois la Ville sur le scénario retenu de la démolition-reconstruction. Elle rappelle que le SCoT préconise lorsque c'est possible d'envisager les reconversions des bâtiments existants plutôt que les démolitions (Prescription n° 44 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)). Dans ce cadre, la DRIEAT demande si le scénario de la réhabilitation et de la transformation des bâtiments existants a été envisagé.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville précise que le rapport d'évaluation environnementale comprend l'analyse des impacts environnementaux induits par la mise en compatibilité du PLU en présentant les deux scénarios de projets étudiés, qui comprennent chacun plusieurs variantes successives. Toutefois, le rapport d'évaluation environnementale pourra préciser ce point en indiquant que l'un des scénarios envisageait la réhabilitation des constructions existantes. **La Ville et le porteur de projet, Batigère**, expliquent que si le scénario de la reconversion des bâtiments existants a été initialement envisagé, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT, c'est le coût d'une telle opération, par rapport aux « gains » sociaux, urbains, architecturaux, environnementaux ou encore paysagers obtenus dans le projet qui a conduit à arrêter un projet portant sur la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments sur le secteur.

Concernant le scénario de démolition-reconstruction finalement retenu, **la Ville et le porteur de projet** ajoutent qu'il répond aux attentes des locataires, énoncées lors de la phase de concertation, notamment pour un cadre de vie plus apaisé et attractif. En outre, **la Ville et le porteur de projet** précisent que les bâtiments actuels, d'une hauteur de R+9 à

R+14 s'intègrent mal dans ce secteur majoritairement pavillonnaire. Ainsi, le projet permettra donc d'avoir des constructions de hauteurs plus réduites avec une meilleure insertion architecturale et urbaine, mais aussi une meilleure adaptation au changement climatique, avec notamment la création d'un nouvel espace vert public en pied d'immeuble et des performances énergétiques et thermiques conformes aux normes actuelles.

Le sujet de la production de logements sociaux est pointé par la **DRIEAT**, car la reconstruction des 202 logements sociaux constitue uniquement la restitution du nombre de logements sociaux présents actuellement et non la création de logements sociaux supplémentaires. En effet, la DRIEAT a noté la suppression des attentes en matière de production de logement social sur le secteur dans le règlement écrit projeté. En permettant uniquement la reconstitution de l'offre et pas son accroissement et en créant des logements privés, le projet conduit donc mécaniquement à une diminution de l'offre totale de logements sociaux à l'échelle de la Ville. Un point d'attention doit donc être porté sur la mise en compatibilité du PLU : la DRIEAT rappelle que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH – 2024-2030) comporte des orientations pour le renforcement de l'offre de logements sociaux en Île-de-France avec lesquelles le PLU doit être compatible. A cet égard, **la DRIEAT** pointe que la ville de Rueil-Malmaison se situe juste au-dessus du seuil de 25% de logements sociaux attendu et doit donc continuer de favoriser la création de logements sociaux sur son territoire en même temps qu'elle permet la construction de logements privés afin de maintenir, a minima, le taux actuel de logements sociaux.

La Ville précise en premier lieu que le projet des Bulvis n'est pas la seule opération de construction de logements menée sur la commune. L'évolution de l'offre de logements privés comme de logements sociaux devrait donc être évaluée à l'échelle du territoire et non d'un seul projet. A cet égard, le règlement écrit du PLU encadre la production de logements sociaux dans toutes les opérations, dans toutes les zones de la Ville.

Concernant le projet des Bulvis, la priorité est portée dans un premier temps sur la restitution de l'offre déjà présente pour permettre, s'ils le souhaitent, le relogement sur place des habitants dont **la Ville et le porteur de projet** soulignent par ailleurs la moyenne d'âge relativement avancée et le fort ancrage dans la résidence et le quartier.

Le programme de renouvellement urbain envisagé sur le secteur des Bulvis permettra donc non seulement la restitution de logements sociaux adaptés aux souhaits et besoins des habitants actuels mais également l'aménagement d'espaces verts publics ou encore le renforcement de l'offre de logements dans le secteur tout en opérant une densification douce et en assurant une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'ensemble du secteur.

En outre, **la Ville** précise que la programmation permet également d'assurer, à l'échelle du secteur de projet, une forte mixité sociale qui reposera notamment sur la cohabitation

entre l'offre de logements sociaux restituée (57% environ du nombre de logements total) et une opération de logements privés, en cohérence avec le travail mené par la Ville afin de favoriser la complétude des parcours résidentiels sur le territoire.

Pour finir, **la Ville et le porteur de projet** rappellent que la programmation de logements envisagée est également contrainte par des réalités économiques. En effet, l'opération porte sur des fonciers appartenant à la Ville, qui sont cédés au bailleur social afin de réaliser une opération de restitution des logements sociaux et d'aménagement d'espaces verts qui seront notamment financés par la création d'une offre de logements en accession. L'équilibre financier ainsi que les caractéristiques actuelles et la qualité de l'opération dépendent ainsi de l'équilibre actuel de la programmation.

En conclusion, les Services de l'Etat précisent qu'ils se tiennent à la disposition de la Ville afin de déterminer si ce projet serait éligible à des aides afin d'augmenter le nombre de logements sociaux à produire sur le site des Bulvis.

Avis du Département

Suite à la réunion, le Département a transmis les éléments évoqués lors de la réunion dans un avis écrit à la maîtrise d'ouvrage, qui est retranscrit ci-dessous.

Dans un premier temps **le Département** évoque la municipalisation en cours de la route de l'Empereur (actuellement une route départementale), qui est importante à souligner, car cet axe assure la desserte de la majeure partie du site du projet. Il émet à cet égard un point de vigilance afin de prévoir un recul suffisant des constructions depuis l'alignement de la route de l'Empereur pour permettre d'éventuels projets de requalification de la voie ainsi que la préservation des alignements d'arbres existants.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville précise que l'alignement d'arbres ainsi que le recul des constructions par rapport à la Route de l'Empereur fait parties des points pris en compte dans l'élaboration de ce projet. Ainsi, si le recul des constructions par rapport à la voirie est réglementé par le PLU avec un retrait d'1,90m uniquement, c'est parce que l'OAP sectorielle élaborée dans le cadre de la présente procédure prévoit quant à elle un retrait beaucoup plus important des futures constructions par rapport à la voie. Un aperçu des implantations des futurs bâtiments d'habitations et du recul envisagé est visible sur les plans en coupe présentés dans le support de présentation.

Le Département émet un point de vigilance sur le schéma de l'OAP, qui représente un principe d'accès à proximité du rond-point de la Route de l'Empereur. Il précise que si un accès véhicule était aménagé à cet emplacement, il serait trop proche de l'intersection et pourrait générer des problèmes de sécurité.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville précise que les accès représentés sur le schéma de l'OAP constituent des principes indicatifs et non une localisation définitive, comme précisé dans la légende du schéma.

Afin de faciliter les accès et notamment la visibilité, **le Département** suggère à la Ville de compléter l'article UC12 relatif aux accès, de prévoir la règle suivante : « L'accès au trottoir doit présenter un évasement (pan coupé) s'il est bordé d'un mur pour permettre une covisibilité entre un piéton et la voiture ».

La Ville répond que la modification proposée par le Département sera étudiée.

Pour la thématique des espaces de nature, **le Département** rappelle que la Stratégie nature départementale 2026-2030 a été votée le 03.07.2026 et prévoit notamment la mise en réseau des espaces de nature – via des cheminements paysagers – afin de faciliter leur accès aux habitants et usagers. À ce titre, la création d'un espace vert au cœur du site des Bulvis représente une opportunité pour densifier le maillage d'espaces de nature de proximité et créer un espace de liaison supplémentaire. L'espace vert projeté, d'une superficie d'environ 1 800 m², ne répond pas à ce stade au seuil minimal requis pour une intégration directe à la Stratégie départementale, fixé à 5 000 m². Toutefois, la Commune et le bailleur sont invités à réexaminer le projet et à se rapprocher des services du Département afin d'étudier conjointement les possibilités d'évolution permettant son inscription dans cette démarche.

La Ville répond en premier lieu qu'elle partage la stratégie du Département pour la mise en réseau des espaces verts à l'échelle du territoire. Ainsi, le projet des Bulvis vise notamment à recréer un maillage piéton végétalisé de la Route de l'Empereur jusqu'à la rue du Général de Miribel, en passant par la rue d'Anjou requalifiée. Concernant la superficie de l'espace vert public envisagé, la Ville et le porteur de projet précisent que la superficie finale n'est pas encore arrêtée mais qu'il est peu probable, au regard de la programmation envisagée sur le site, d'arriver à une superficie de 5 000 m². Contact sera toutefois pris avec le Département pour l'intégration de ce nouveau maillage aux itinéraires départementaux.

Un point de vigilance a été émis par **le Département** pour garantir la préservation de l'alignement d'arbres de la route de l'Empereur qui fait l'objet d'une protection au titre du code de l'environnement. La rédaction actuelle gagnerait à être reformulée afin d'affirmer prioritairement le principe de conservation des arbres existants. Le département joint la copie de la règle actuelle qui est la suivante : « 1.9- Alignement d'arbres : Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente. ». Selon la demande du Département, l'abattage ne devrait donc être autorisé qu'à titre exceptionnel,

après démonstration de l'absence de solution permettant leur maintien, conformément aux principes de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC).

La Ville rejoint la volonté du Département de préserver l'alignement d'arbres existant le long de la Route de l'Empereur. Celui-ci ne sera pas impacté par les futures constructions puisque d'une part il est situé sur l'espace public, hors du périmètre de projet, et d'autre part, l'OAP prévoit un recul des constructions par rapport à la Route de l'Empereur. Plus largement, le porteur de projet et la Ville précisent qu'un diagnostic phytosanitaire des arbres du secteur de projet a déjà été réalisé et que le projet vise à préserver et développer la canopée existante sur le secteur, dans la perspective d'une végétalisation plus importante. Enfin, la Ville rappelle qu'elle porte également une politique de préservation des arbres en phase chantier avec l'implantation et la gestion de dispositifs permettant de protéger les arbres pendant toute la durée des travaux.

EAU

Le Département émet un point de vigilance concernant les eaux pluviales, pour veiller à la bonne prise en compte du règlement d'assainissement départemental. Il impose le zéro rejet des eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie décennale. Il préconise donc de privilégier les solutions fondées sur la nature et à ciel ouvert.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville précise que l'article 4 du règlement écrit de la zone UC renvoie déjà vers le règlement d'assainissement applicable, que ce soit celui de l'EPT Paris Ouest la Défense ou celui du Département. Ainsi les préconisations du Département seront nécessairement prises en compte dans tout projet.

En ce qui concerne l'assainissement, **le Département** souligne l'absence de réseau départemental à proximité du site, ce qui écarte tout risque de débordement. À ce titre, il précise que, dans le rapport d'évaluation environnementale, p. 27, il est erronément indiqué que les réseaux d'assainissement à Rueil sont séparatifs. Or, il s'agit majoritairement de réseaux unitaires, qu'ils soient territoriaux ou départementaux.

De plus, il souligne qu'il est essentiel de faire preuve de vigilance quant au dimensionnement optimal et à la bonne gestion des flux.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville précise que le rapport d'évaluation environnementale sera corrigé sur ce point.

Enfin, **le Département**, comme il s'y était engagé, joint le lien vers le Guide de l'arbre du Département, qui contient de bonnes pratiques pour les chantiers et travaux à proximité d'arbres, qui pourra utilement servir aux entreprises et services qui interviendront sur le projet. De plus, le département suggère aux EPT dans le cadre de la révision des PLUi de l'intégrer en annexes des PLUi : <https://www.hauts-de-seine.fr/le-guide-de-larbre>

Le Département a aussi transmis le contact du chargé de la stratégie de mise en réseau des espaces verts, qui pourra conseiller la ville dans le cadre de la création de l'espace vert du projet.

Avis de la ville de Garches

La Ville de Garches souligne une bonne présentation et un projet qui répond aux enjeux urbains et environnementaux actuels. Elle adhère au projet sans questionnement supplémentaire.

Concernant la production de logements sociaux, **la Ville de Garches** pointe surtout la situation financière des collectivités, notamment la baisse des dotations de l'État auprès des villes, et donc la difficulté à trouver un équilibre financier avec ces projets qui visent à améliorer la qualité de l'habitat et à répondre aux besoins des habitants. Selon la Ville de Garches, le projet du secteur des Bulvis se distingue en ce qu'il privilégie l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs, tout en permettant au parc des bailleurs sociaux de ne pas se dégrader.

Suite de la démarche

Suite à l'avis n°011328/A PP du 5 avril 2026 de la MRAe qui exprime « une absence d'observation sur le PLU de Rueil-Malmaison dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet », et à la tenue de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées au territoire, sera rédigé par la collectivité un procès-verbal de la réunion avec les Personnes Publiques Associées.

Ce document sera joint au dossier d'examen conjoint et au dossier d'enquête publique.

Suite à l'enquête publique, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et le public. La déclaration de projet pourra alors être approuvée en Conseil de Territoire, emportant la mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison.