

DECLARATION DE PROJET – Secteur des Bulvis

PLU de la ville de Rueil-Malmaison

**Rapport d'évaluation
environnementale – Résumé non
technique – Octobre 2025**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard

Résumé non technique.....	3
Préambule	4
1.....	4
2. État initial de l'environnement et principaux enjeux.....	6
2.1. Synthèse de l'État Initial de l'Environnement	6
2.2. Synthèse des enjeux pour la mise en compatibilité	18
3. Analyse des effets de la mise en compatibilité sur l'environnement	20
3.1. Analyse des incidences environnementales	20
3.2. Synthèse des incidences Natura 2000	20
3.3. Articulation de la mise en compatibilité avec les documents supérieurs.....	21

RESUME NON TECHNIQUE

1. PREAMBULE

Sur la commune de Rueil-Malmaison, dans les Hauts de Seine, le bailleur social Batigère, en collaboration avec la Ville, initie un projet de renouvellement urbain sur le site des Bulvis, qui s'étend sur 1,9 ha au sud de la ville, à proximité du cimetière des Bulvis. Ce projet vise à démolir et reconstruire des logements sur cette parcelle, tout en intégrant des espaces publics et paysagers. Conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, une procédure d'évolution du PLU permettant la mise en compatibilité lorsqu'il s'agit d'un projet d'intérêt général. La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est encadrée principalement par les articles L. 300-6 et L. 153-54 du Code de l'urbanisme, qui précisent que lorsqu'un projet, de par son intérêt général, n'est pas compatible avec le PLU en vigueur, il est possible de procéder à une modification de ce document d'urbanisme pour le rendre conforme au projet, tout en respectant les principes de développement durable. La réalisation d'une évaluation environnementale pour cette procédure de mise en compatibilité s'inscrit dans une démarche volontaire, afin de montrer que le projet ne présente pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement, et que des mesures sont prises en amont pour un aménagement urbain cohérent avec les enjeux environnementaux locaux.

Le présent rapport constitue le résumé non technique de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison avec ce projet (l'évaluation porte uniquement sur la mise en compatibilité du PLU, et non sur le projet lui-même). Le PLU est un document de planification et d'urbanisme établi pour la commune de Rueil-Malmaison. Il traduit le projet de territoire de renouvellement urbain du secteur des Bulvis à travers des orientations spatiales qui encadrent les projets d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU est opposable à toutes les demandes d'occupation du sol telles que les permis de construire, les déclarations préalables de travaux, les certificats d'urbanisme.

Le projet des Bulvis a par ailleurs fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan a été tiré pour tenir compte des observations du public.



Figure 1. Localisation du périmètre de projet dans la commune de Rueil Malmaison

Ce projet de renouvellement urbain s'étend sur 1,9 hectares, englobant les terrains « Jardinerie » et « Caserne » appartenant à la ville. L'opération prévoit la démolition et la reconstruction de logements sociaux sur site, incluant :

- La résidence des Bulvis (202 logements sociaux) Route de l'Empereur ;
- Une voie publique menant au cimetière (stationnements) ;
- Un espace sportif le long de la Route de l'Empereur ;
- Un terrain pour les services techniques et installations sportives ;

- L'ancienne caserne de pompiers ;
- Des chemins piétonniers reliant la Route de l'Empereur à la rue d'Anjou, favorisant la continuité écologique.

Figure 2. Site existant

Le projet envisage la création de :

- 202 logements sociaux rénovés ;
- D'environ 150 logements en accession pour une SDP d'environ 9 750m² ;

L'emprise au sol maximale avoisine les 40% de superficie pour chaque terrain en zone UCb et 25 % en zone UEc. Le projet annonce une emprise au sol de 29%. Une harmonisation des emprises au sol sera donc nécessaire pour la réalisation du projet.

Par ailleurs, plusieurs changements dans l'aménagement des espaces publics et végétalisés sont envisagés. La programmation inclut la création d'un mail paysager de 3 000 m², la réalisation d'un square de 1 800 m², ainsi que la requalification de l'accès au cimetière.

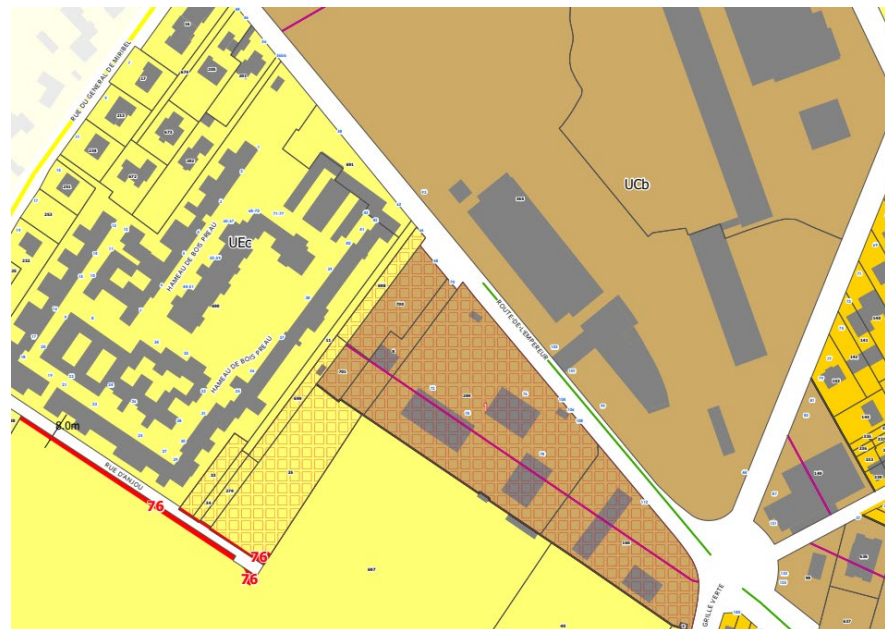


Figure 3. Plan de zonage du projet dans le PLU actuel

Les ajustements proposés incluent des modifications des reculs, des hauteurs maximales, des distances entre constructions, et des normes de stationnement. Une OAP sectorielle sera élaborée pour assurer l'intégration du projet dans son environnement et la qualité des espaces publics.

La mise en compatibilité du PLU vise à améliorer le confort, apporter de la mixité, requalifier les espaces verts et à créer un secteur UCd, tout en supprimant certaines réglementations actuelles.

L'évaluation environnementale aborde divers thèmes tels que l'occupation du sol, la biodiversité, la gestion des ressources en eau, la préservation du patrimoine, et la lutte contre les nuisances et pollutions, afin de garantir un développement durable et de qualité pour le projet des Bulvis.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRINCIPAUX ENJEUX

2.1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1.1 Caractéristiques physiques du territoire

Le site étudié présente à l'heure actuelle un climat tempéré. Cependant, les changements climatiques attendus entraîneront une augmentation de la température moyenne.

Le secteur est caractérisé par une topographie relativement plate et par la présence d'alluvions anciennes.

Ce site ne présente pas de ressources agricoles.

Le risque de mouvements de terrain est faible et aucune cavité n'est recensée au sein du périmètre d'étude.

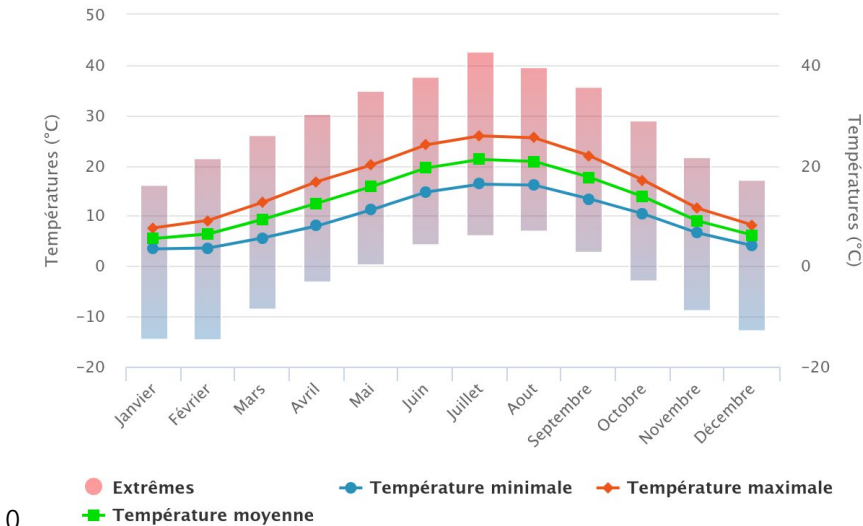


Figure 4 : Variation de la température sur l'année (période du 01/01/2000 au 31/12/2023)

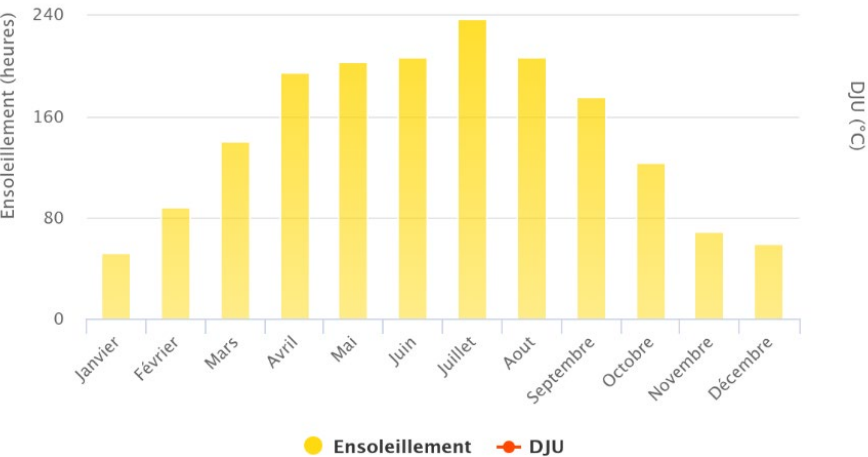


Figure 5 : Moyennes d'ensoleillement (en heures) 1991-2023

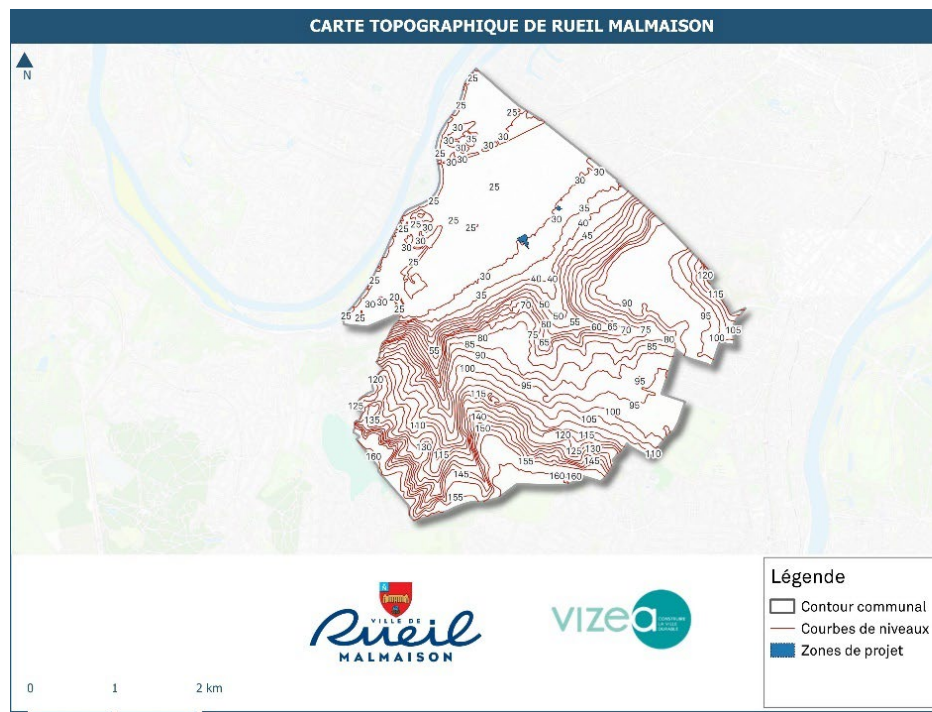


Figure 6 : Carte topographique de Rueil -Malmaison – Source : Vizea 2024

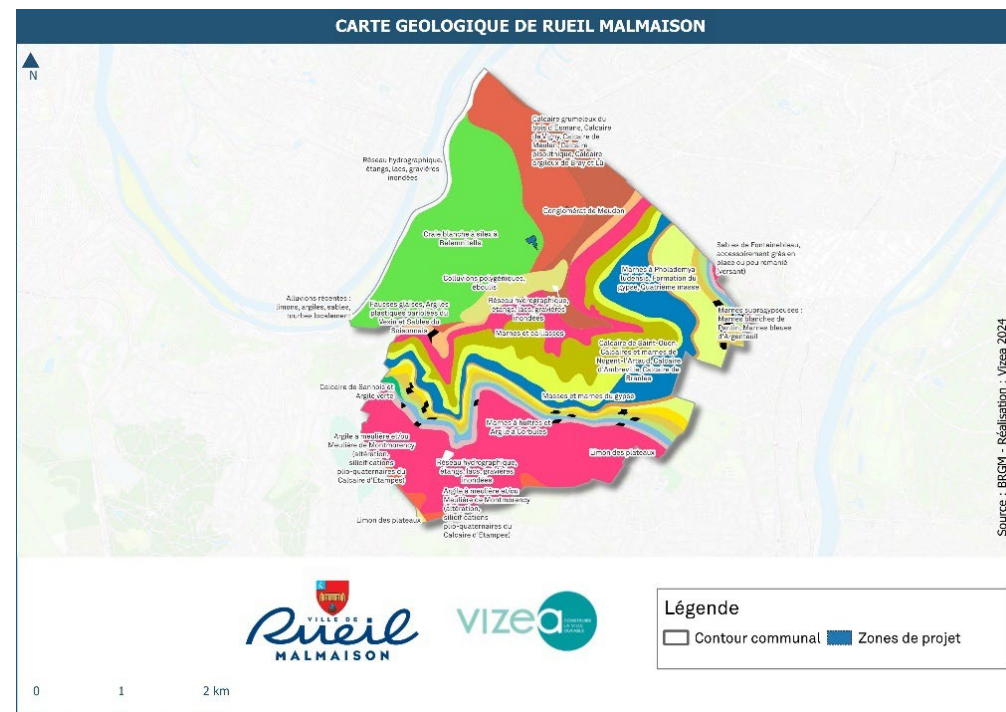


Figure 7 : Carte géologique – Source : Vizea 2024

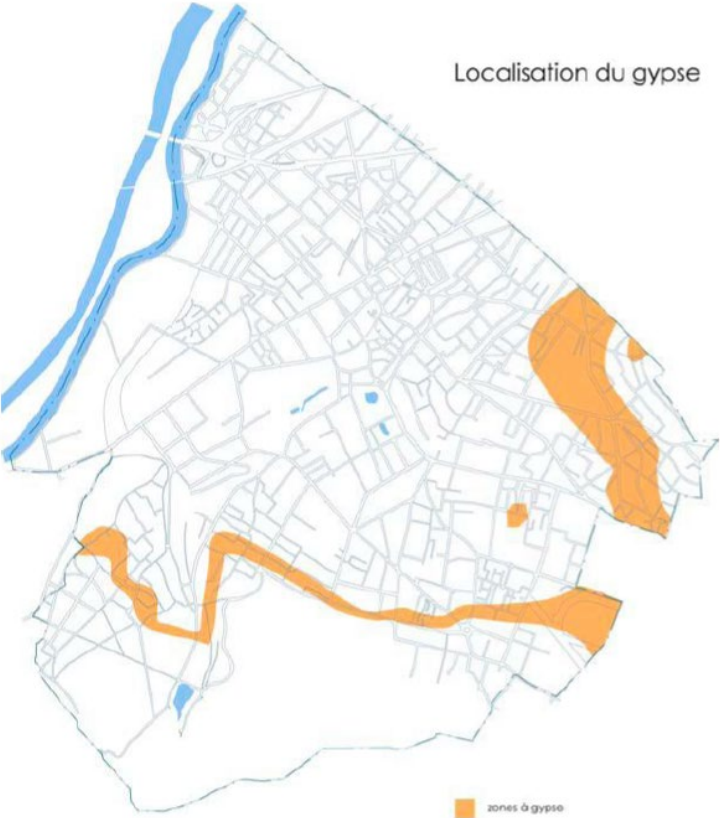


Figure 8 : Localisation du Gypse, rapport de présentation du PLU de Rueil-Malmaison

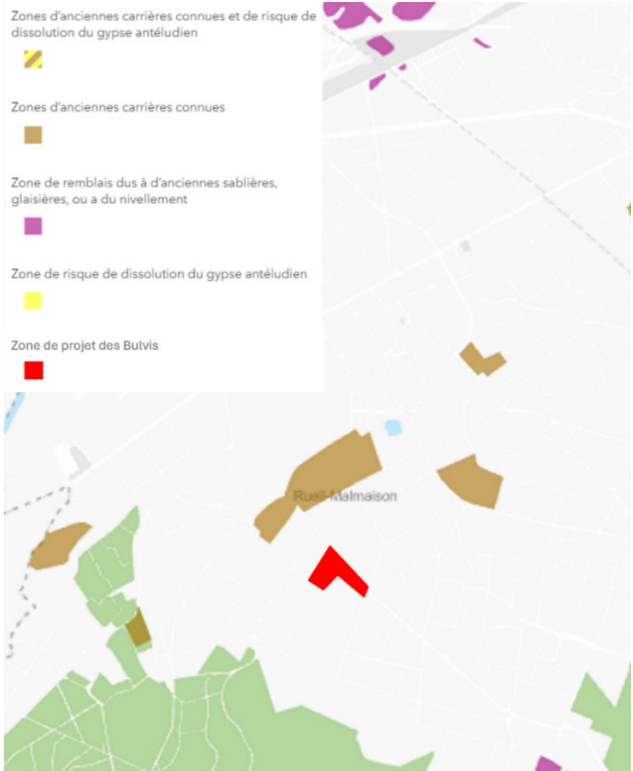


Figure 9 : Cartographie des zones soumises aux effondrements / affaissements de terrain liés aux anciennes carrières. Source : capgeo.maps.arcgis.com

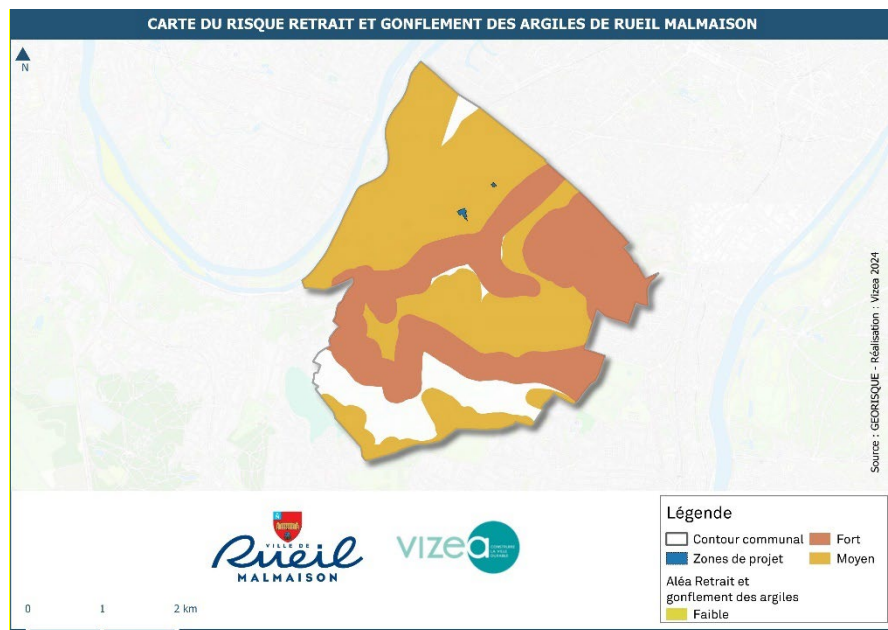


Figure 10 : Exposition au retrait/gonflement des argiles. Source : Geoportail

Cependant, le site de projet est directement concerné par deux périmètres de protection de monuments historiques. Il fera donc l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment sur le critère de co-visibilité avec les sites et bâtiments classés ou inscrits.

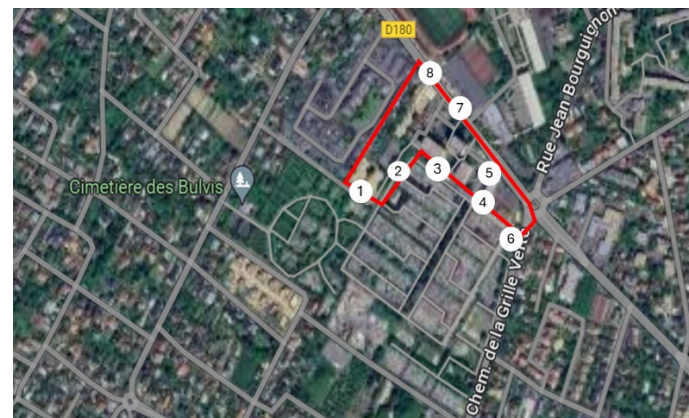


Figure 11 : Localisation du secteur des Bulvis - Source : Google maps

2.1.2. Patrimoine architectural et paysager

Le secteur des Bulvis se caractérise par une mixité de typologie de bâti, de hauteur et d'architecture avec peu de cohérence rendant difficilement lisible l'espace. Ainsi la situation actuelle ne permet pas de respecter les objectifs paysagers d'homogénéiser les hauteurs, de prendre en compte pleinement le tissu urbain avoisinant pour garantir la transition entre un tissu pavillonnaire et un tissu d'habitat collectif.

La ville de Rueil-Malmaison présente des sites inscrits, des sites classés, des zones d'archéologie, des bâtiments préservés au titre du PLU mais la proposition de projet d'aménagement du secteur des Bulvis n'impacte pas le patrimoine bâti rueillois. Les bâtiments actuels obsolètes d'une hauteur de R+9 à R+14 s'intègrent mal à ce secteur majoritairement pavillonnaire.



Figure 12. Prises de vues du site des Bulvis - Source : Vizea 2024

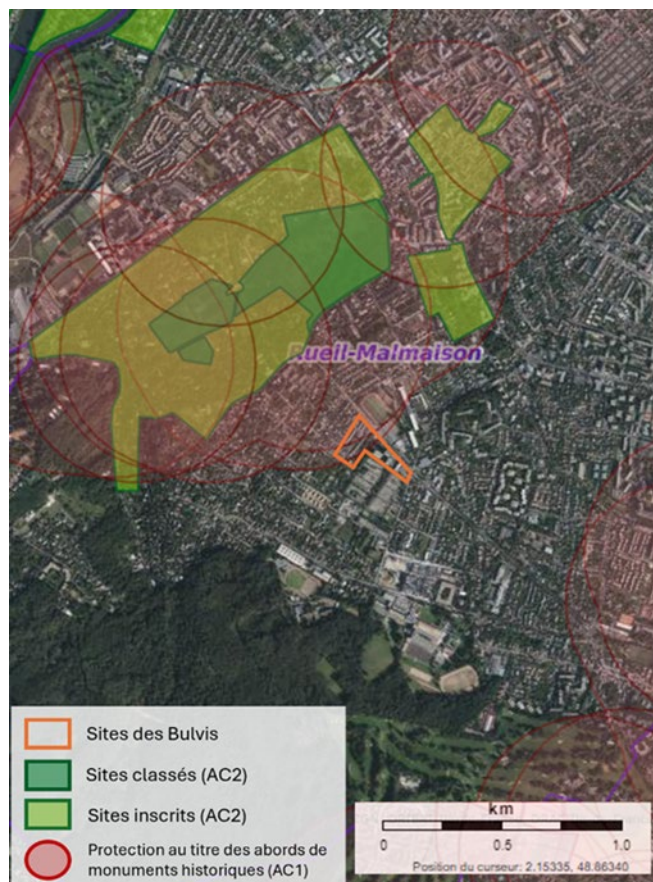


Figure 13. : Patrimoine culturel et paysager – Source : Atlas du patrimoine, 2024

2.1.3. Biodiversité et milieux naturels

Le site du projet n'apparaît pas comme un secteur d'intérêt au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Toutefois, la préservation et le renforcement d'espaces supports de biodiversité au sein des secteurs de projet aura un impact positif, renforçant l'axe écologique de la Seine à proximité.

Le projet d'aménagement n'a pas pour effet d'affecter le réseau Natura 2000 (aucun site sur le territoire). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 19 km au Nord Est (Zone de Protection Spéciale FR1112013 en Seine-Saint-Denis) et à 20 km au Sud-Ouest (Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet).

Le site de projet n'est directement concerné par aucun zonage définissant les milieux sensibles de la région, et n'inclut aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.

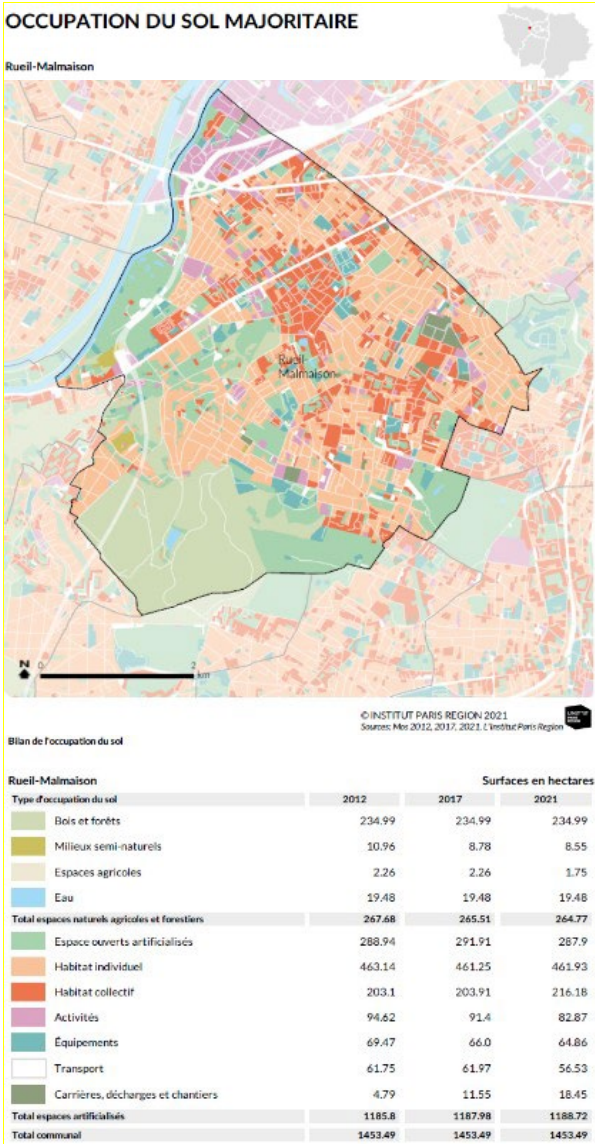


Figure 14 : Occupation du sol simplifiée, IAU, 2021

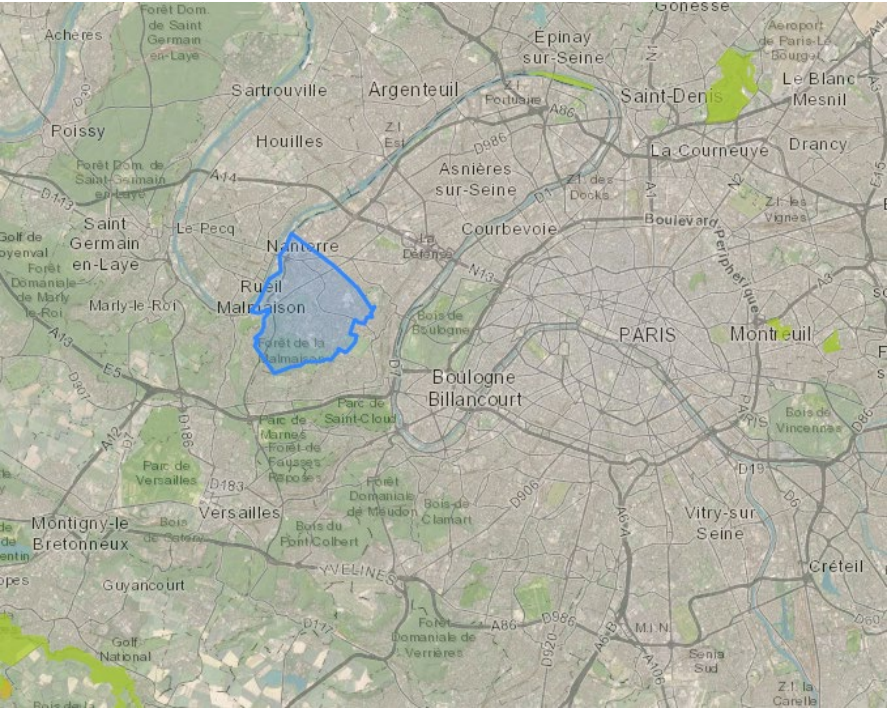
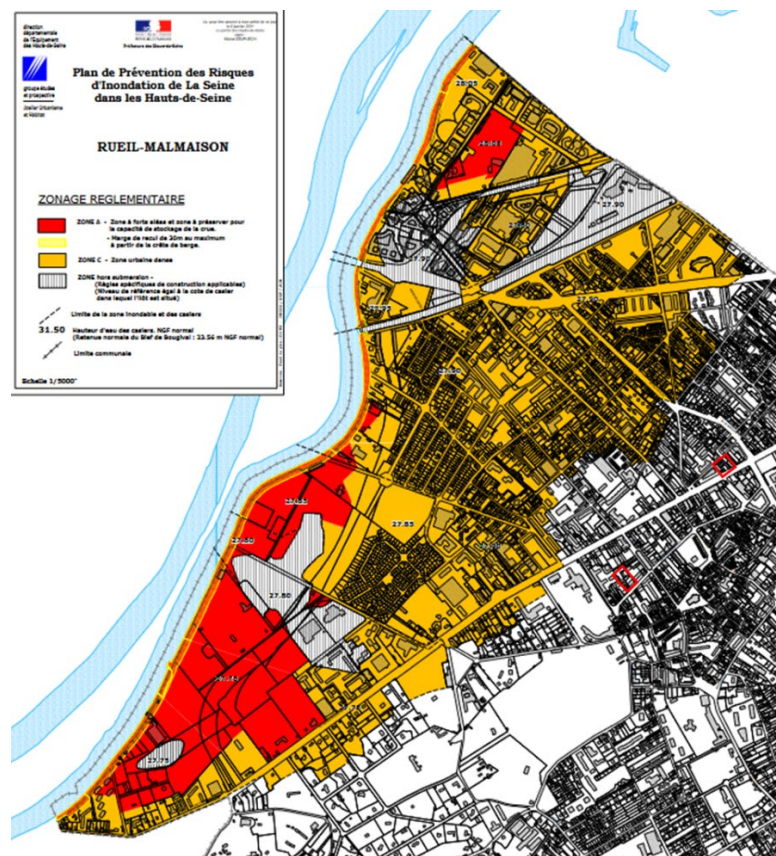


Figure 15 : Sites Natura 2000 (en vert) à proximité de la commune (en bleu), carte extraite de l'INPN <https://inpn.mnhn.fr/viewer-carto/espaces/1098FR1112013>

2.1.4. Eau

Le territoire couvert par le projet d'aménagement n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau. La déclaration de projet n'a pas d'impact significatif sur l'approvisionnement en eau, l'assainissement ou le débordement des réseaux.

Concernant le risque d'inondation, le secteur se situant hors des zones à risque identifiées dans le PPRI, le réaménagement n'aura pas d'impact sur le sujet.



2.1.5. Pollutions et nuisances

Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur le site de projet. Six sites BASIAS sont toutefois identifiés à une distance d'environ une centaine de mètres.

Le secteur des Bulvis est un secteur qui est impacté par les bruits routiers du fait de la départementale D180. Ainsi, la circulation entraîne un niveau global de bruit qui peut représenter une gêne pour les habitants. La parcelle concernée est située dans un secteur où des nuisances sonores liées au bruit routier sont présentes, ce qui devra justifier une prise en compte de cette pollution lors de la construction de logements.

Le secteur des Bulvis est enfin relativement préservé d'un point de vue qualité de l'air (voir cartographies AirParif ci-après), bien que les concentrations moyennes annuelles d'oxyde d'azote (lié au trafic routier) et d'ozone dépassent le seuil de recommandation de l'OMS, plus restrictifs que les seuils réglementaires, qui eux sont respectés.

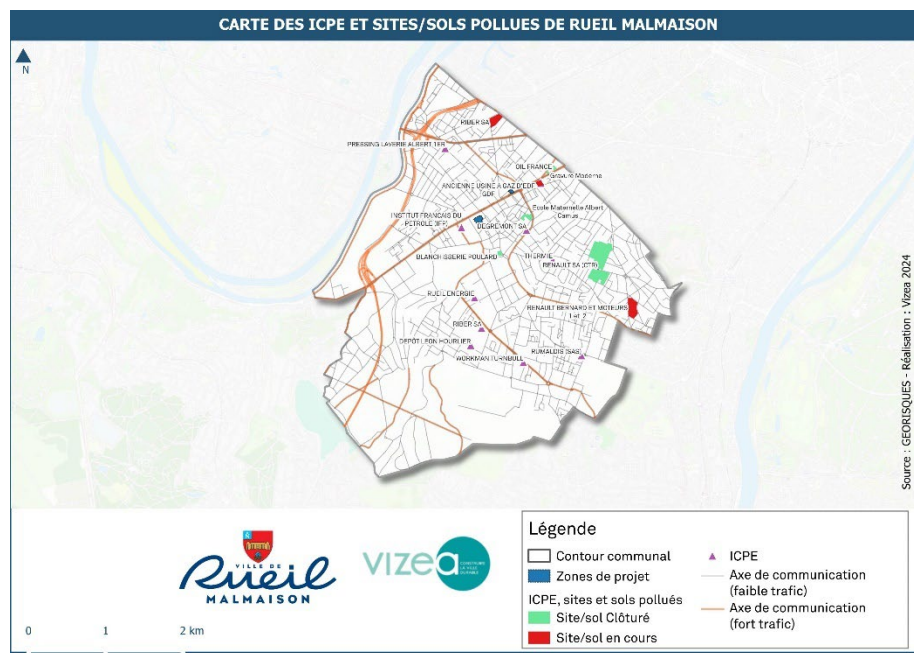


Figure 18 : Carte des sites et sols pollués – Source : Vizea 2024



Figure 19 : Niveaux d'intensité sonore Jour Soir Nuit (zone de projet encadrée en rouge) - Source : Bruitparif



Figure 20 : Niveaux d'intensité sonore Soir (zone de projet encadrée en rouge) - Source : Bruitparif



Figure 21 : Dépassement (>68 DBa) Jour-soir-Nuit (zone de projet encadrée en rouge) - Source : BruitParif

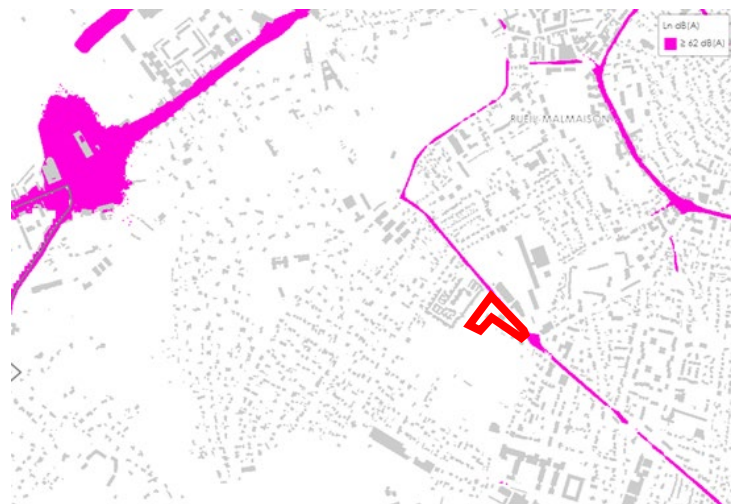


Figure 22 : Dépassement (>62 DBa) Nuit (zone de projet encadrée en rouge) - Source : BruitParif

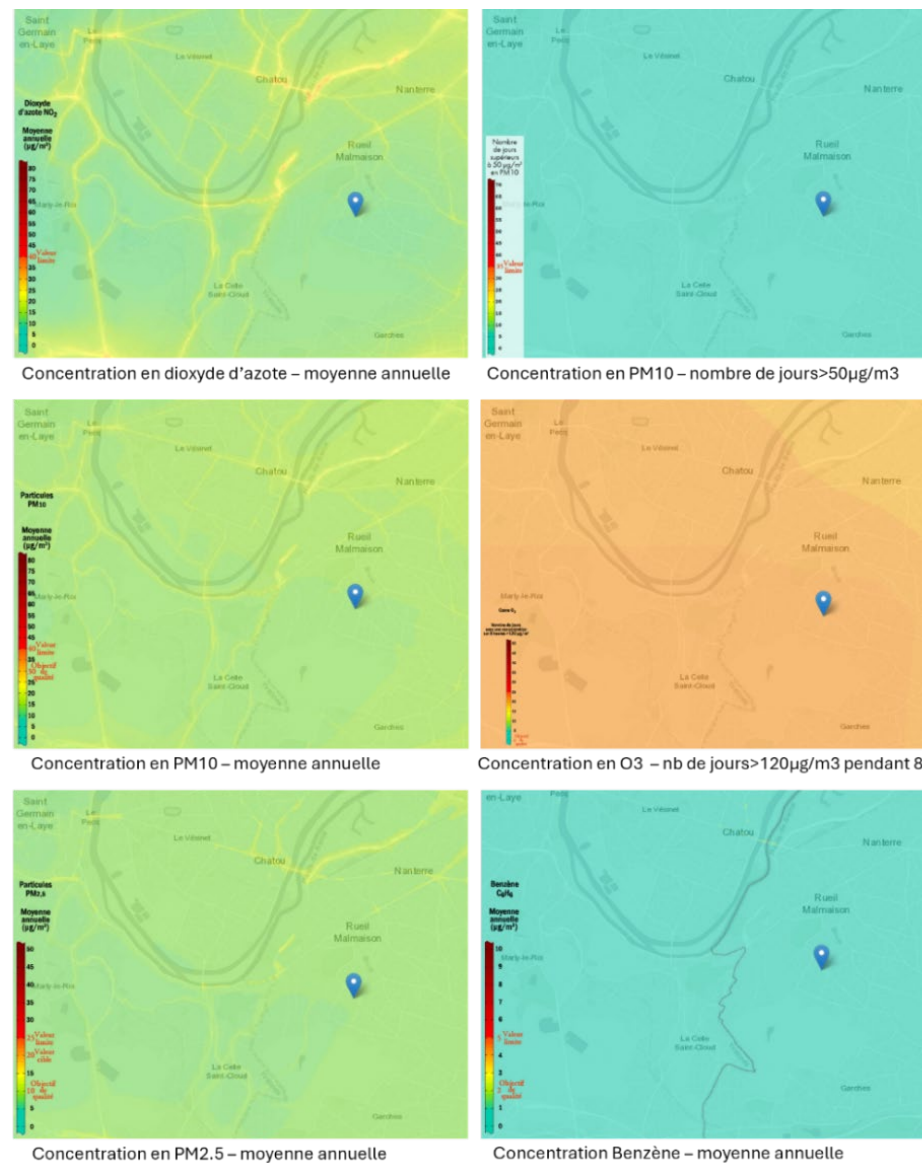


Figure 23 : Concentrations des polluants atmosphériques (zone de projet pointée en bleu) - source AirParif

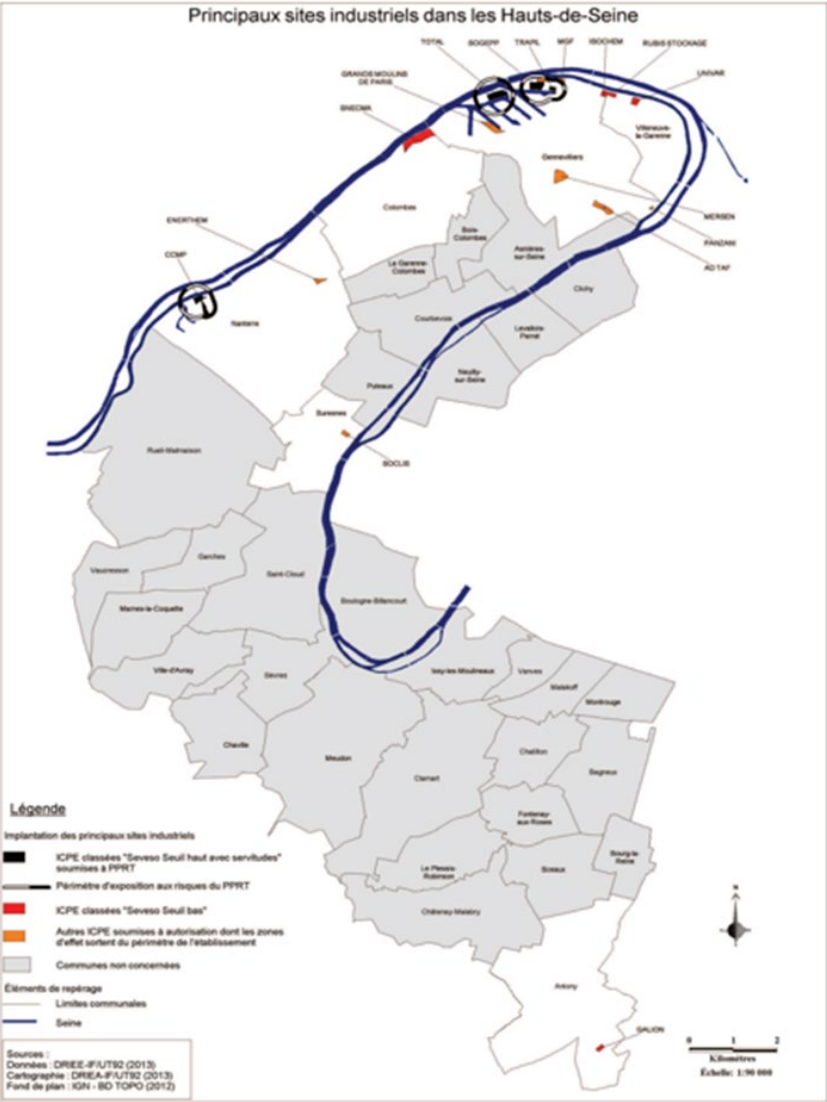


Figure 24 : Cartographie des principaux sites industriels dans les Hauts de Seine (DRIEAT, UTEA92)

2.1.6. *Adaptation au changement climatique*

La métropole parisienne est densément peuplée et très fortement urbanisée et artificialisée. Tout ceci concorde pour réaliser un îlot de chaleur urbain global à l'échelle de la métropole, au cœur de laquelle se trouvent les périmètres étudiés.

Le périmètre étudié est relativement minéralisé, ne présente que très peu de pleine terre et les îlots ne sont pas construits de manière bioclimatique mais il est végétalisé. Il participe donc peu aux îlots de chaleur urbains comparativement au reste de la commune.

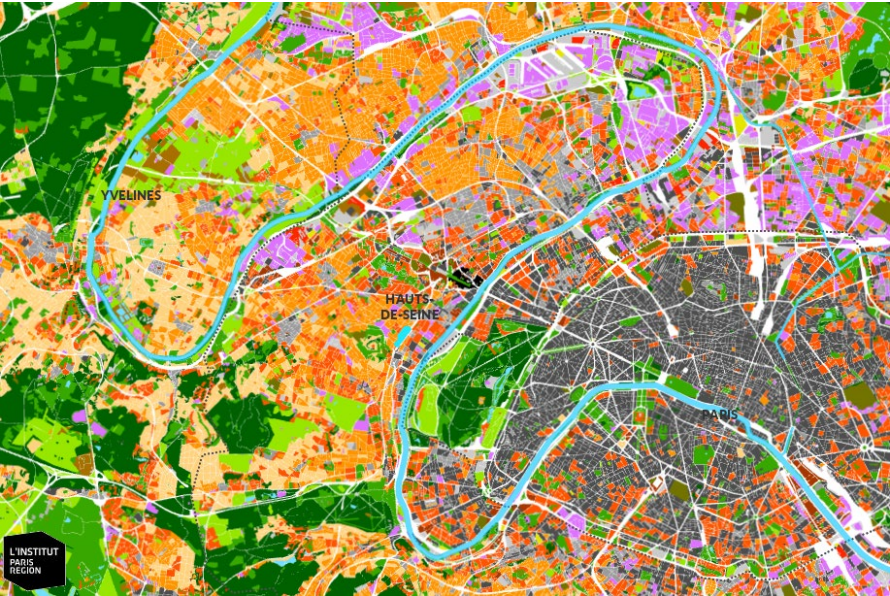


Figure 25 : Ilot de chaleur en Région Parisienne, 2023. Source : Institut Paris Région

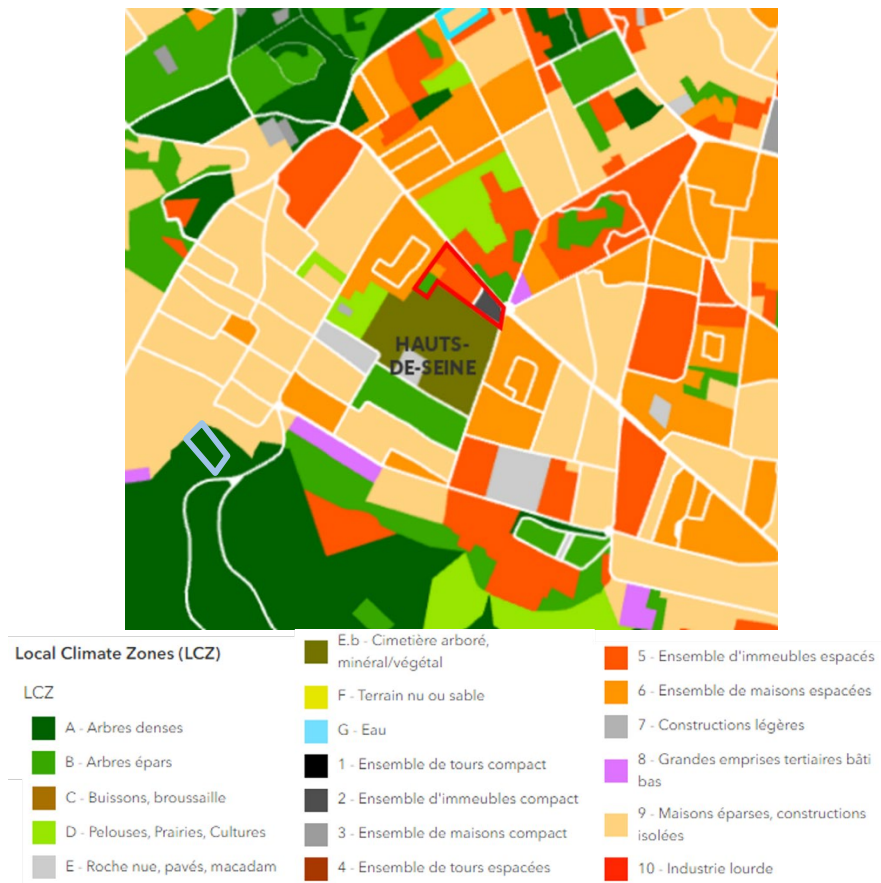


Figure 26 : Occupation des sols en lien avec l'îlot de chaleur sur le périmètre concerné (encadré en rouge). Source : Ibid

2.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ

	NUISANCES SONORES - ENJEU FORT Le site de projet est à proximité immédiate d'un axe routier fréquenté présentant des niveaux de bruit élevés et même des dépassements systématiques des seuils, de jour comme de nuit (route de l'Empereur). Cet enjeu devra être pleinement intégré aux futures constructions pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores.
	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EFFET DE CHALEUR URBAIN - ENJEU FORT Le climat actuel ne subit qu'une faible amplitude thermique. Le changement climatique a plusieurs conséquences comme l'augmentation du risque de tempête et la hausse des températures, en particulier dans les espaces urbains. Le tissu urbain présent à Rueil Malmaison est fortement composé d'espaces urbains artificialisés. La conception ancienne du bâti limite l'intégration des principes bioclimatiques. Dans ce contexte, la hausse des températures et du risque de canicule encourage à prioriser les solutions contre les effets de chaleur urbain au niveau des zones de projet. Néanmoins, l'ensemble du bâti devant être démolis, en y intégrant de la végétalisation, ce risque ICU (Ilot de Chaleur Urbain) devrait être relativement contenu.
	EXPOSITION A LA POLLUTION DE L'AIR - ENJEU MODERE Le secteur des Bulvis est présente une qualité de l'air globalement bonne, hormis concernant la pollution aux oxydes d'azote (NOx), en lien avec le trafic routier important route de l'Empereur. Les concentrations en NOx respectent le seuil réglementaire, mais pas la recommandation de l'OMS (10µg/m³ de moyenne annuelle en 2021 contre 3 µg/m³ recommandé par l'OMS). L'apaisement des mobilités sur cet axe constitue un levier pour limiter l'exposition des populations à cette pollution atmosphérique.
	RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES - ENJEU MODERE Le secteur de projet est situé sur une zone d'aléa moyen concernant le retrait et le gonflement des argiles. Cela signifie que la probabilité d'un sinistre demeure modérée. Des études complémentaires pourraient être menées pour préciser l'exposition à ce risque.

	RISQUE D'INONDATIONS - ENJEU MODERE Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation.
	IMPACT EN TERMES PAYSAGER ET ARCHITECTURAL - ENJEU FAIBLE La mise en compatibilité favorise une meilleure intégration architecturale et paysagère du secteur des Bulvis par rapport à son environnement direct. Les éléments proposés contribuent à créer une transition plus douce entre un tissu pavillonnaire et un tissu d'habitat collectif existant. Ces sites sont compris dans deux périmètres de protection des monuments historiques. Cette situation requiert la sollicitation d'un Architecte des Bâtiments de France pour vérifier le critère de co-visibilité.
	IMPACT SUR LA BIODIVERSITE - ENJEU FAIBLE Le site du projet se situe en milieu urbain. Il n'est concerné par aucun secteur d'intérêt de la Trame Verte et Bleue, ni par un site Natura 2000 ou un Espace Naturel Sensible proche. La faune et la flore présentes sont peu développées.
	RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE - ENJEU FAIBLE La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. En effet, ses grands axes routiers servent à approvisionner les établissements industriels. L'A86 et la RD991 ne sont pas à proximité direct des sites de projet.
	RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN - ENJEU FAIBLE L'emplacement de la zone impliquée par la mise en compatibilité n'est concerné par aucune cavité souterraine. La topographie du site demeure relativement modérée avec une géologie sans contraintes particulières. Le risque de mouvement de terrain est faible au niveau de cette zone.

3. ANALYSE DES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La mise en compatibilité du PLU en vue de la déclaration de projet des Bulvis, a globalement un impact positif pour l'environnement. La nouvelle OAP sectorielle et le règlement imposent une végétalisation du site bénéfique à la santé des futurs usagers et à la réduction des nuisances auxquels ils pourraient être exposés. Des points de vigilance subsistent mais sont inhérents à la réalisation de tout projet immobilier, en particulier la consommation d'espace. On peut aussi mentionner l'augmentation des consommations d'énergie et d'eau, bien que cette question soit abordée dans l'article du règlement relatif à la qualité environnementale des constructions, qui évoque notamment le recours en priorité aux énergies renouvelables et de récupération.

Le décalage de hauteurs avec les zones à dominante pavillonnaire alentours pourrait représenter une difficulté pour l'intégration paysagère du secteur des Bulvis. La suppression de la bande de transition de hauteur avec la zone UEc a cependant été accompagnée de mesures particulières de réduction ou de compensation pour garantir une harmonie urbaine.

Il est à noter une qualité de l'insertion urbaine du projet dans l'OAP, à travers la ré-harmonisation des immeubles en projet avec le bâti existant, que ce soit en termes de hauteur ou en termes d'architecture. L'intégration dans l'environnement est aussi prise en compte avec la volonté de piétonniser les accès (notamment la rue d'Anjou) et de renforcer la continuité écologique, piétonne et paysagère avec les espaces naturels proches comme la Forêt de la Malmaison et le Parc du Bois Préau.

Enfin, ce projet présente l'avantage de restituer l'ensemble des logements sociaux existants obsolètes par des bâtiments respectueux des normes de confort actuelles et de renforcer globalement l'offre de logements sur la commune.

Aussi, dans le cadre de cette évaluation environnementale, des mesures de type ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sont proposées pour répondre à ces enjeux. Il s'agit, pour chaque modification ayant une incidence environnementale négative voire mitigée, de proposer des actions à mettre en place au regard des aménagements concernés, pour, dans l'ordre, éviter cet impact, le réduire, ou le compenser d'une autre manière. Il s'agit d'un exercice obligatoire dans ce type de procédure. À titre d'exemple, une mesure « réduire » pourrait être de privilégier des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le cas des extensions des voies d'accès évoqué dans l'un des articles. A noter enfin que la ville met déjà en place des mesures visant à un urbanisme plus durable, notamment à travers une charte promoteur.

3.2. SYNTHÈSE DES INCIDENCES NATURA 2000

Le projet d'aménagement n'a pas pour effet d'affecter le réseau Natura 2000 (aucun site sur le territoire). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 19 km au Nord Est (Zone de Protection Spéciale FR112013 en Seine-Saint-

Denis) et à 20 km au Sud-Ouest (Zone de Protection Spéciale FR1112011 Massif de Rambouillet).

3.3. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)	La mise en compatibilité en vue de la déclaration de projet vise à renforcer l'armature verte, améliorer la résilience climatique, optimiser l'espace public, tout en garantissant un accès au logement renforcé pour la population, ce qui est compatible avec les orientations du SDRIF-E adopté en juin 2025 (en particulier les orientations n°2 ; 25 ; 26 ; 27 ; 28 ; 58 ; 59 ; 61 ; 62 ; 63).
Plan de Déplacement Urbain de l'Ile de France (PDUIF)	La création de l'OAP des Bulvis et les modifications de l'article 12 de la zone UC, visant à réduire l'usage de la voiture et le nombre de places de stationnement, améliorent la compatibilité avec le PDUIF. La compatibilité demeure présente.
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie	Le périmètre étudié n'est pas situé dans une zone de remontée de nappe. Des mesures de prise en compte de ce risque ne sont pas nécessaire pour que la déclaration de projet reste compatible avec le PGRI.
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie	La mise en compatibilité en vue de la déclaration de projet n'apporte pas de changements directs à la gestion des ressources en eau, mais elle améliore la gestion des espaces de pleine terre et renforce la résilience de la zone grâce à des modifications favorisant l'infiltration des eaux et la diversification des espaces verts, tout en restant conforme au SDAGE Seine-Normandie. La compatibilité demeure présente.
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France	La mise en compatibilité n'impacte pas directement les espaces verts existants, mais prévoit des aménagements favorisant des continuités piétonnes végétalisées et l'augmentation des surfaces d'espaces libres, contribuant ainsi à la compatibilité avec le SRCE. La compatibilité demeure présente.
Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) du Grand Paris	Compte tenu des évolutions prévues par la mise en compatibilité du PLU lié au projet des Bulvis concernant les mobilités, les espaces de pleine terre, la végétalisation et les énergies renouvelables le PLU de Rueil-Malmaison demeure compatible avec le PCAEM.
Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)	La mise en compatibilité du PLU de Rueil vise à améliorer la qualité environnementale des constructions tout en allégeant la pression sur le parc social et en favorisant la réhabilitation par des mesures en faveur des énergies renouvelables et des matériaux performants.
Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Paris Ouest La Défense	Compte tenu des évolutions prévues par la mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison, la compatibilité avec le PCAET de Paris Ouest la Défense demeure assurée.
Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain (SCoT)	La mise en compatibilité du projet de PLU a pour objectif d'intégrer davantage la nature en ville, d'améliorer le parc social, de faciliter le parcours résidentiel, de réduire l'usage de la voiture pour apaiser les espaces publics et d'accélérer la transition énergétique, tout en restant alignée avec le SCoT métropolitain.

