

Arrêté
portant ouverture et organisation de l'enquête
publique relative à la déclaration de projet "LES
BULVIS" emportant mise en compatibilité du plan
local d'urbanisme de la commune de Rueil-
Malmaison

N° 29/2026

LE PRÉSIDENT,

Situé au sud de la ville de Rueil-Malmaison, le long de la Route de l'Empereur (D180), le secteur des Bulvis s'étend sur une superficie d'environ 1,9 hectares. Le secteur se situe dans un quartier à vocation majoritairement résidentielle et d'équipement à proximité de la Forêt domaniale de la Malmaison et du parc de Bois-Préau.

Aujourd'hui, le site se compose de plusieurs entités aux vocations différentes :

- Une caserne de sapeur-pompiers de la ville de Paris dont l'accès se situe au niveau du rond-point de la Route de l'Empereur (foncier propriété de la ville) ;
- Une voie publique d'accès au cimetière des Bulvis séparant la caserne de la résidence de logements sociaux (foncier propriété de la ville) ;
- Une résidence de logements sociaux située aux numéros 72 à 78 de la Route de l'Empereur gérée par le Bailleur BATIGERE (foncier propriété de BATIGERE) ;
- Un terrain utilisé par les services de la ville et des installations sportives municipales (appareil de fitness extérieur, terrains sportifs, terrain de pétanque) qui s'adressent à la fois sur la Route de l'Empereur et la rue d'Anjou (foncier propriété de la ville).

Le départ des sapeurs-pompiers constitue pour la ville une opportunité de fixer des objectifs pour l'aménagement de cet îlot entier.

Au sein du secteur des Bulvis, il s'agira donc de s'appuyer sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Concevoir un projet d'aménagement global afin de repenser les usages du secteur et son insertion urbaine ;
- Restituer l'ensemble des logements sociaux et prévoir la réalisation de logements libres dans un souci de mixité urbaine (202 logements sociaux et 150 logements libres) ;
- Repenser l'insertion paysagère du site dans son environnement, en prenant notamment en compte la proximité d'éléments paysagers structurants (Cimetière des Bulvis, Forêt domaniale de la Malmaison), par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Résoudre les problématiques des stationnements existants dans la résidence Batigère entièrement en aérien et insuffisants.

La programmation comportera également la création d'un nouvel espace vert public.

Ces éléments seront retranscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a pour objectif d'encadrer le renouvellement urbain de ce site et par un règlement adapté.

Une concertation préalable a été organisée du jeudi 24 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 dans les conditions prévues par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, cinq observations ont été recueillies. Après examen, celles-ci ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations et objectifs poursuivis dans le cadre du projet.

Affiché le 29/09/2026

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5219-5 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 et R. 153-15 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 123-10, L. 123-13, L. 123-15, R. 123-9 et suivants, et notamment son article R. 123-17 ;

Vu la délibération n°278 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 21 octobre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe ;

Vu le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial dénommé Paris Ouest La Défense,

Vu la délibération n°22-99/2024 du conseil de territoire en date du 23 septembre 2024 définissant les objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable dans le cadre du projet Les Bulvis emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n°14-14/2025 du conseil de territoire en date du 12 février 2025 dressant le bilan de la concertation préalable dans le cadre de la déclaration de projet Les Bulvis emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme révisé,

Vu la délibération n°13-13/2025 du conseil de territoire du 12 février 2025 approuvant la modification simplifiée n°9 du plan local d'urbanisme révisé et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté n° 27/2025 du 10 juillet 2025 de mise à jour des annexes relatives au droit de préemption commercial, du PLU de Rueil-Malmaison,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n°MRAE IDF n°011328/A PP du 5 avril 2026, portant avis sans observation,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison dans le cadre de la déclaration de projet « Les Bulvis », en date du 3 juillet 2026,

Vu la décision du tribunal administratif du 31 juillet 2026 désignant Monsieur François DECLERCQ en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} Objet et ouverture de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique relative à la déclaration de projet « Les Bulvis » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil-Malmaison. Cette enquête est organisée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente en matière de mise en compatibilité du PLU de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette enquête portera à la fois sur l'intérêt général du projet de réaménagement du site des BULVIS et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil-Malmaison qui en découle.

L'enquête publique se déroulera du 26 octobre 2026 à 9 heures au 27 novembre 2026 à 17 heures, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Les informations relatives au projet peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement – Hôtel de Ville - 13 boulevard du Maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison – Tél. : 01 47 32 67 57 – estelle.cuille@mairie-rueilmalmaison.fr

Article 2 Commissaire enquêteur et permanences

Monsieur François DECLERCQ, désigné en qualité de commissaire enquêteur, par ordonnance du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 31 juillet 2026, conduira l'enquête publique. Par la même ordonnance, Madame Josiane RIOLACCI est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à l'hôtel de ville de Rueil-Malmaison, aux dates, heures suivantes :

- Lundi 26 octobre 2026, de 9h à 12h ;
- Samedi 7 novembre 2026, de 9h à 12h ;
- Jeudi 19 novembre 2026, de 17h à 20h ;
- Vendredi 27 novembre 2026 de 14h à 17h.

Article 3 Publicité de l'enquête

Un avis d'enquête informera le public dans les conditions prévues aux articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement. Cet avis sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné.

Cet avis sera affiché en mairie de Rueil-Malmaison ainsi qu'aux lieux habituels d'affichage administratif dans la commune et sur le lieu du projet, dans le quartier « Les Bulvis », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée. L'accomplissement de cette mesure sera attesté par le maire de Rueil-Malmaison.

Il sera également publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pour toute la durée de celle-ci sur le site internet de la ville : <https://www.villederueil.fr/> et sur le site de l'EPT Paris Ouest La Défense : <https://www.parisouestladedefense.fr/>.

Article 4 Contributions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête publique établi sur support papier et tenu à la disposition du public à la mairie de Rueil-Malmaison, Hôtel de Ville, 13 boulevard du Maréchal Foch, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de 8h30 à 18h ;
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : enquete-publique-7664@registre-dematerialise.fr
- Par courriel : enquete-publique-7664@registre-dematerialise.fr
- En les adressant par voie postale à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur

Enquête publique relative à la déclaration de projet « LES BULVIS » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil-Malmaison

13 boulevard du Maréchal Foch, 92500 RUEIL-MALMAISON.

Article 5 PV de synthèse des observations

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dans un délai de huit jours courant à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés et après clôture dudit registre, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 6 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur transmettra après la clôture de l'enquête au Président de l'EPT Paris Ouest La Défense son rapport et ses conclusions motivées dans les conditions prévues par les articles R. 123-19 et suivants du code de l'environnement.

Il transmettra une copie du rapport et des conclusions au Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Dès leur réception, le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public pendant un an, dans les conditions prévues par l'article R. 123-21 du Code de l'environnement, notamment à la mairie

de Rueil-Malmaison, à la préfecture des Hauts-de-Seine et sur le site internet de l'autorité compétente pour organiser l'enquête.

Affiché le 29/09/2026

Ils seront également consultables au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Article 7 Coordonnées du maître d'ouvrage

Le projet immobilier est réalisé sous maîtrise d'ouvrage du bailleur BATIGERE, dont les coordonnées sont :

BATIGERE

2 rue Voltaire – cs 70175
92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX

L'EPT Paris Ouest La Défense est la personne publique responsable du PLU mis en compatibilité. Ses coordonnées sont les suivantes :

Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense

Immeuble Le Luminis - 91 rue Jean Jaurès
CS 30050 – 92 806 Puteaux Cedex

Article 8 Exécution de l'arrêté

Le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense est chargé de l'exécution des dispositions du présent arrêté dont copies seront adressées à Monsieur le Maire de la commune de Rueil-Malmaison, Monsieur le Commissaire Enquêteur, ainsi qu'au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 9 Transmission

Une copie du présent arrêté sera transmise au préfet des Hauts-de-Seine.

Article 10 Affichage

Le présent arrêté sera affiché pendant une durée d'un mois, sur le site internet de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et à l'Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison.

Article 11 Frais

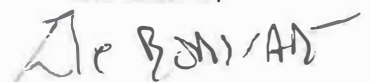
Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge de l'autorité organisatrice : l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Article 12 Délibération du Conseil de territoire

À l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera soumise pour approbation au conseil du territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, qui en délibérera et décidera, par délibération motivée, de l'approuver ou non

Fait à Puteaux, le 29 septembre 2026

Le Président,



Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Délais et voies de recours : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 Bd de l'Hautil, 95000 Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.