

---

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

---

**Enquête publique relative à la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison**

Durée :

Enquête publique menée du lundi 20 septembre au mercredi 20 octobre 2021

---

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Françoise Patrigeon**

---

**Références :**

- Décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 13/07/2021  
N° E21000035/95
  
- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°8 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique en date du 17/08/2021  
N° 43/2021
  
- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense portant modification de l'arrêté N° 43/2021 en date du 7 septembre 2021  
N° 48/2021



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : OBJET, ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>5</b>
1. OBJET, CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	5
1.1. <i>Objet de l'enquête</i> .....	5
1.2. <i>Contexte de la modification</i> .....	10
1.3. <i>Cadre juridique de l'enquête</i> .....	10
1.4. <i>Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme</i> .....	11
2. PRÉSENTATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE .....	11
2.1. <i>Présentation générale</i> .....	11
2.2. <i>Rencontres et échanges avec les représentants du Maître d'ouvrage</i> .....	12
3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....	12
3.1. <i>Désignation du commissaire enquêteur</i> .....	12
3.2. <i>Les arrêtés du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense</i> .....	12
4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	13
4.1. <i>Publicité de l'enquête</i> .....	13
4.1.1. <i>Publication des avis d'enquête publique et du dossier sur les différents sites Internet</i> .....	13
4.1.2. <i>Les affichages légaux</i> .....	13
4.1.3. <i>Les parutions dans les journaux</i> .....	14
4.1.4. <i>Les autres moyens de publicité</i> .....	14
4.2. <i>Documents mis à la disposition du public</i> .....	14
4.3. <i>Siège, ouverture et durée de l'enquête</i> .....	14
4.4. <i>Consultation du dossier d'enquête</i> .....	14
4.5. <i>Organisation et tenue des permanences</i> .....	15
4.6. <i>Concertation</i> .....	15
4.7. <i>Réunion publique</i> .....	15
4.8. <i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i> .....	16
4.9. <i>Clôture de l'enquête et recueil des registres</i> .....	16
4.10. <i>Le procès-verbal de synthèse</i> .....	16
<b>CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU ET ANALYSE DU DOSSIER ...</b>	<b>17</b>
1. LES MODIFICATIONS DU PLU .....	17
2. CONSTITUTION ET EXAMEN DU DOSSIER.....	18
<b>CHAPITRE 3 : AVIS SUR LE PROJET ET RÉPONSES APPORTÉES .....</b>	<b>26</b>
1. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE .....	26
2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET RÉPONSES APPORTÉES .....	26
2.1. <i>Transmission du dossier aux PPA</i> .....	26
2.2. <i>Avis reçus</i> .....	27
3. AVIS DU PUBLIC ET RÉPONSES APPORTÉES .....	28
4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	52
<b>ANNEXES .....</b>	<b>53</b>



---

# Chapitre 1 : Objet, organisation et déroulement de l'enquête

---

## 1. OBJET, CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

### 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport est relative à la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison. Cette modification a été prescrite à la demande de l'Établissement Public Territorial Paris-Ouest La Défense, la Ville faisant partie des onze communes qui le constitue.

#### 1.1.1. *La Ville de Rueil-Malmaison*

Rueil-Malmaison est la ville la plus étendue du département des Hauts-de-Seine (1 454 hectares). Située à l'ouest de l'Île-de-France et établie sur la rive gauche de la Seine, Rueil est limitrophe des villes de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

Rueil-Malmaison compte 77 986 habitants en 2018. Après une croissance régulière, elle enregistre récemment un flux migratoire négatif avec un nombre moyen d'occupants par logement en baisse régulière. Ce mouvement ne devrait pas perdurer et la population rueilloise a vocation à augmenter, de façon maîtrisée et mesurée avec une répartition homogène sur le territoire selon la volonté de la Ville. Cette évolution devrait être accompagnée par la création des infrastructures nécessaires (tramway T1, gare du réseau du Grand Paris Express, construction d'un nouveau complexe sportif, agrandissement de groupes scolaires notamment).

Rueil-Malmaison compte 476 hectares d'espaces verts, soit plus d'un tiers de sa superficie répartie entre la forêt de la Malmaison au sud, l'espace naturel du vallon des Gallicourts à l'ouest et les différents parcs et jardins publics, d'où une forte présence de la nature notamment en partie sud de la Ville. En termes de milieux naturels et de biodiversité, la ville comprend la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des bois de Saint-Cucufa et coteaux des Gallicourts qui constitue un réservoir de biodiversité sur le territoire. Elle abrite également deux réservoirs de biodiversité identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.), la Seine et ses berges. Notons que la présente modification du PLU n'a aucun impact sur la ZNIEFF.

En termes de patrimoine bâti, la ville présente différents sites inscrits, classés, des zones d'archéologie ainsi que des bâtiments préservés au titre du PLU. La présente procédure n'impacte pas le patrimoine bâti rueillois.

Ses réseaux routiers (dont l'A86 et la RD 913) ainsi que son réseau de transports en commun (RER A, 18 lignes de bus) assurent aux habitants et usagers de la ville un accès aux grands pôles urbains de la région et contribue à placer Rueil-Malmaison au cœur de la Métropole du Grand Paris. Le réseau de transport en commun a vocation à se développer dans les années à venir concourant ainsi à améliorer encore la desserte sur la Commune.

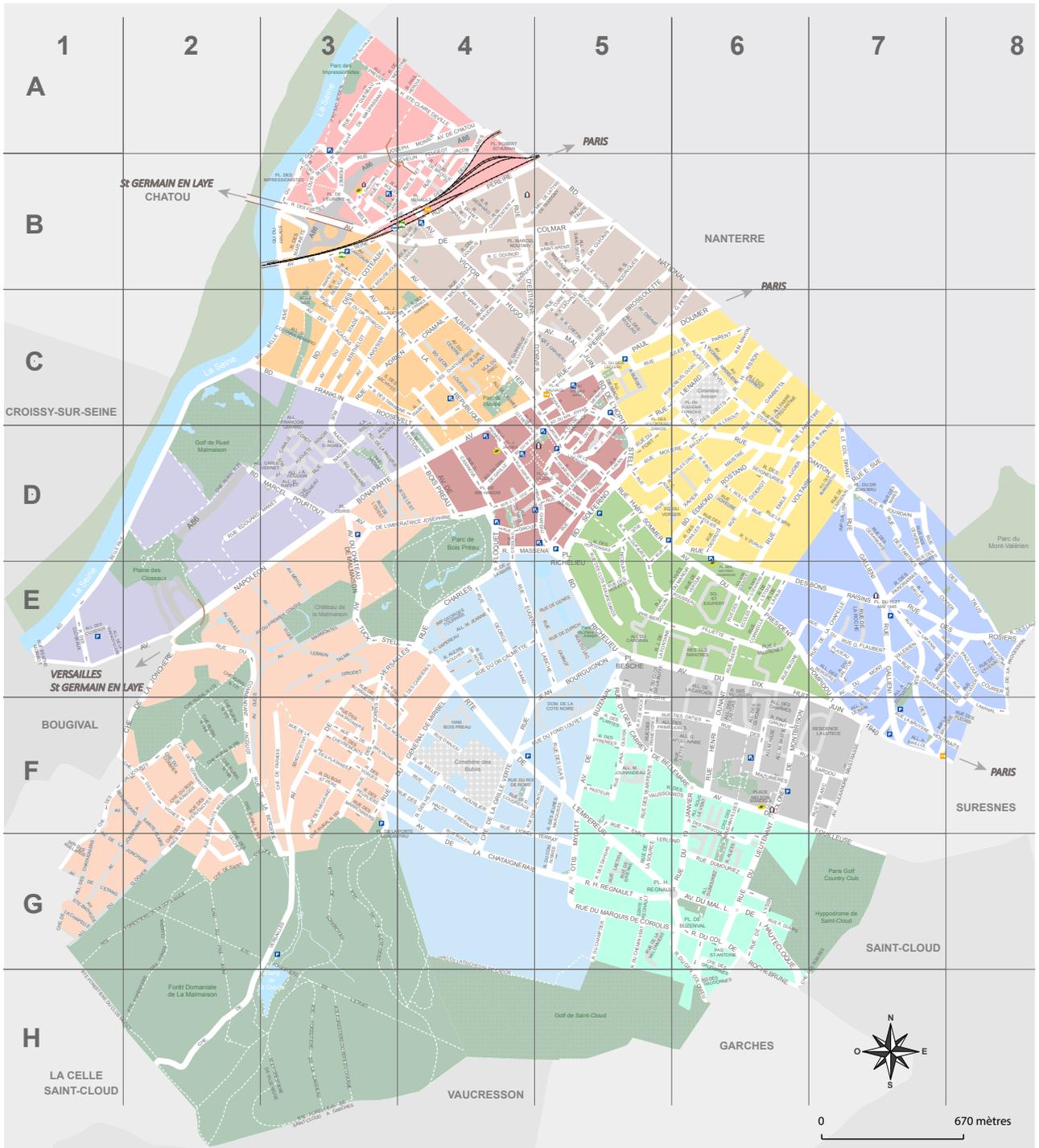
La Ville a adopté son premier Agenda 21 en 2007, reconnu Agenda 21 local France en 2015. Il se décompose en cinq orientations comme suit :

- Améliorer le cadre de vie de ses habitants,

- Favoriser la cohésion sociale,
- S'engager contre le changement climatique,
- Préserver et valoriser les ressources naturelles,
- Sensibiliser au Développement Durable tous les acteurs locaux.

Si depuis le 1er janvier 2016, Rueil-Malmaison est intégrée à l'Établissement Public Territorial Paris Ouest la Défense (POLD), elle est également une des composantes de la Métropole du Grand Paris (MGP), qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace métropolitain en charge d'établir le Schéma de Cohérence Territoriale, actuellement en cours d'élaboration. Comme les onze communes formant POLD, elle fait partie du Territoire n° 4 de la MGP. Au-delà, Rueil-Malmaison est une des villes composant la Région Île-de-France.

L'ensemble des documents liés à l'urbanisme des différentes collectivités territoriales et des établissements publics ont vocation à être établis en cohérence et à répondre à des objectifs partagés.



### Légende

- Sens unique
- ▭ Voie
- ▭ Voie privée
- ▭ Cimetière
- ▭ Parking extérieur
- ▭ Station Taxi
- ▭ Hôtel de ville D5
- ▭ Mairie de village
- 🚲 Station vélo
- 📮 Poste
- 🚉 Gare RER B3
- 🚇 Pont / Tunnel / Passerelle
- 📏 Numéro de rue
- 🌳 Espace vert
- 🌳 Espace vert privé
- 🌳 Espace vert hors territoire communal

### Villages

- 🌊 Bords-de-Seine
- 🌊 Buzenval
- 🌊 Centre-ville
- 🌊 Coteaux
- 🌊 Rueil-sur-Seine
- 🌊 Belle-Rive
- 🌊 Mazurières
- 🌊 Mont-Valérien
- 🌊 Plaine-Gare
- 🌊 Plateau
- 🌊 Richelieu-Châtaigneraie
- 🌊 Jonchère Malmaison-Saint-Cucufa

### Parkings en ouvrage

- 🅐 Arcades D5
- 🅑 Bois Préau D4
- 🅒 Claude Monet A3
- 🅓 Deux Gares B3
- 🅔 Hôtel de Ville D5
- 🅕 Jean-Jaurès D4
- 🅖 Maîtres Vignerons D6
- 🅗 Masséna D5
- 🅘 Mazurières F6
- 🅙 Médiathèque D4
- 🅚 Mobipôle B4
- 🅛 République C4
- 🅜 Théâtre André Malraux C5

Mairie de Rueil-Malmaison - Service SIG - Octobre 2017



Métropole du Grand Paris (LPVinfographie)

### 1.1.2. Historique du PLU

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions :

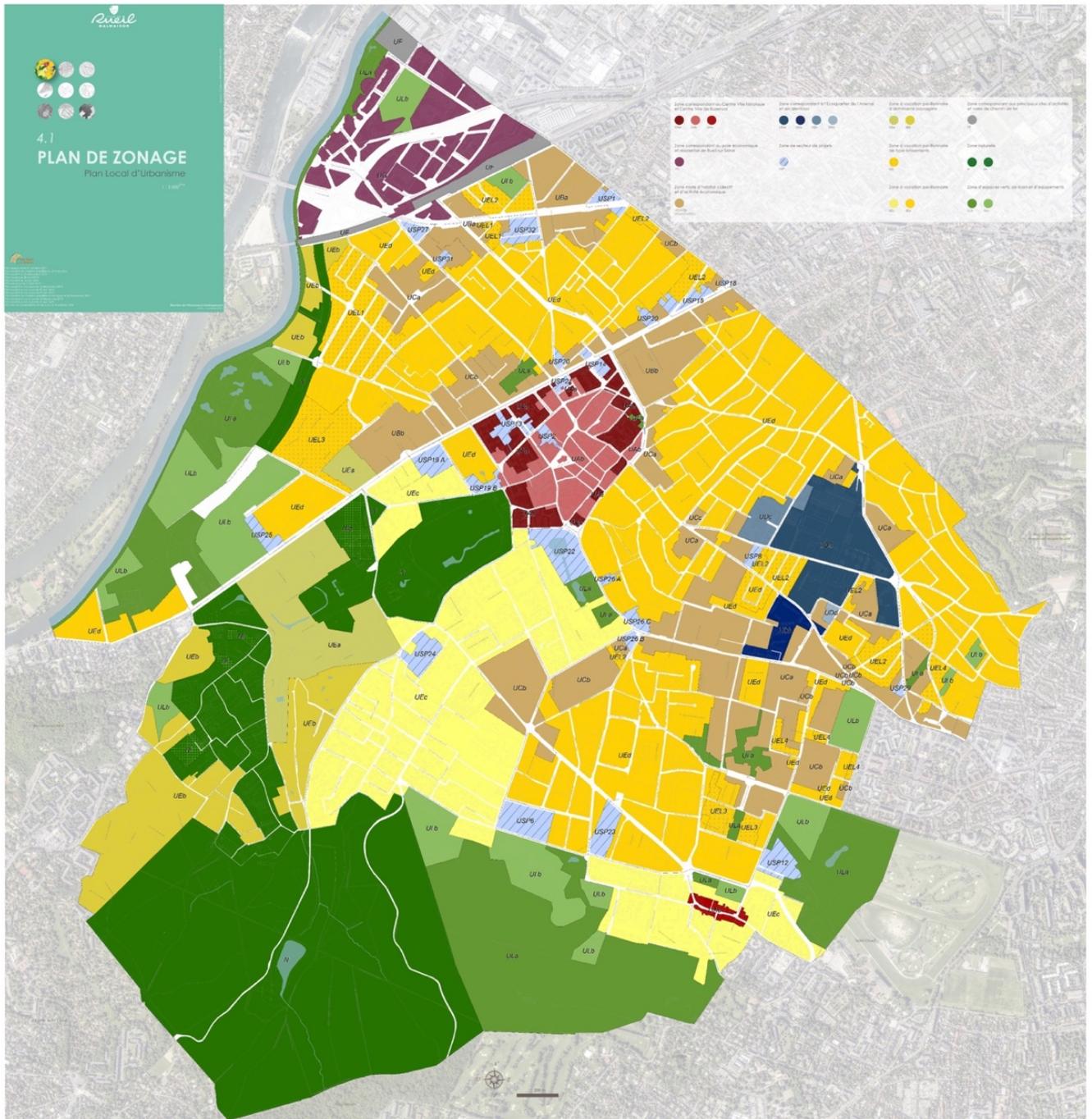
- **Six modifications simplifiées** dont cinq le 29 mars 2012 et la sixième avec une mise à jour le 20 décembre 2017 ;
- **Sept modifications de droit commun** approuvées chacune par délibération séparée ;
  - Modification n°1 a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2012,
  - Modification n°2, approuvée le 28 avril 2014 ;
  - Modification n°3, approuvée le 1er juin 2015 ;

- Mise à jour du PLU le 2 juillet 2015 ;
- Modification n°4, approuvée le 14 décembre 2015.

Avec l'évolution des compétences territoriales, les modifications suivantes ont été approuvées par le conseil de territoire Paris Ouest La Défense :

- Modification n°5, approuvée par délibération de POLD le 30 juin 2016 ;
- Modification n°6, approuvée le 19 juin 2017 ;
- Modification n°7, approuvée le 25 juin 2019.

- **Le PLU a également enregistré une mise en compatibilité** dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1 approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2020. Le plan de zonage actuel est établi comme suit :



Plan de zonage du PLU de Rueil-Malmaison au 20 septembre 2021

## 1.2. Contexte de la modification

Les précédentes évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), composante essentielle des documents accompagnant le PLU. Elles ont de ce fait contribué à protéger plus efficacement l'environnement et le paysage communal. C'est ainsi que l'ensemble des ajustements apportés au document d'urbanisme n'a pas eu pour effet d'entraîner une hausse de la consommation des espaces non bâti et/ou des espaces naturels. En effet, les secteurs mutables avaient été identifiés lors de l'élaboration du PLU. En dehors des zones alors définies, aucun projet immobilier d'envergure n'a été réalisé.

En 2015, à l'occasion d'une mise en conformité du PLU avec la Loi Grenelle, une série d'indicateurs de suivi a été intégré au PLU. Cet outil a permis d'effectuer une évaluation de l'application du PLU et de s'assurer que le cadre réglementaire en vigueur était bien conforme aux orientations communales. Le dossier d'enquête publique présente les incidences des orientations du PLU sur l'environnement.

La finalité de la modification n°8 consiste à répondre aux problématiques urbaines rencontrées aujourd'hui sur le territoire rueillois avec un double objectif : permettre à la Ville de poursuivre les efforts accomplis en termes de production de logements tout en maintenant le cadre de vie apaisé propre à Rueil-Malmaison. Les grands principes fondamentaux du PADD qui guident le PLU en vigueur restent ainsi d'actualité :

- Préserver les paysages et l'environnement avec la création d'espaces verts protégés et la préservation des cœurs d'îlots verts,
- Protéger le cadre de vie et mieux construire avec la conservation du patrimoine bâti pavillonnaire en limitant la densification (restriction de la hauteur des constructions et de l'emprise au sol dans les zones pavillonnaires, mutation de deux zones classées en zone d'habitat collectif en zone pavillonnaire), protection du cadre naturel du hameau de la Jonchère et du parc de la Malmaison et traitement de ruptures urbaines.
- Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois, mieux se déplacer tous modes confondus, mieux vivre en améliorant la convivialité entre les quartiers. A ce titre, la Collectivité projette notamment la création de 12 sites tertiaires protégés.

De plus, la Collectivité ajuste le cadre réglementaire afin de mieux satisfaire aux objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et procède à une mise en conformité du Règlement au regard de la Loi d'Orientations des Mobilités et du Règlement intercommunal d'assainissement.

Par ailleurs, une mise à jour des documents est opérée afin de rendre les documents plus lisibles (glossaire et corrections d'erreurs matérielles).

Dans la droite ligne des précédentes modifications du PLU de Rueil-Malmaison, l'ensemble des évolutions proposées n'a pas vocation à remettre en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Au contraire, elles contribuent à renforcer les objectifs qui y sont fixés.

## 1.3. Cadre juridique de l'enquête

- Code de l'Urbanisme et notamment :
  - Articles L153-36 à L153-44 portant sur la procédure de modification des Plans Locaux d'Urbanisme ;
  - Articles L104-1 à L104-8 et R104-28 à R104-33 relatifs à l'évaluation environnementale notamment des PLU, procédure au cas par cas

- Code de l'Environnement et notamment :
  - art. L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme
  - art. L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique
  - R 123-8 alinéas 1, 2 et 3 concernant les pièces requises pour le dossier d'enquête publique

Plus particulièrement, il ressort des éléments du dossier que les articles suivants sont applicables :

- L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Les modifications apportées par cette modification n°8 n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L151-31 du code de l'Urbanisme.
- L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code de l'urbanisme. De par leur nature, les ajustements réglementaires envisagés correspondent à ceux mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

In fine, il m'apparaît que la procédure adoptée, malgré le nombre de modifications et ajustements apportés, est conforme aux textes en ce que le règlement du PLU proposé s'inscrit dans la droite ligne des orientations définies dans le PADD comme dans les autres documents d'urbanisme qui s'imposent au PLU.

#### 1.4. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

Différents textes et documents d'urbanisme supra communaux s'imposent au PLU de Rueil-Malmaison et notamment :

- Les Lois d'aménagement et d'urbanisme permettant la mise en œuvre des principes généraux énoncés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme
- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d'Ile-de-France
- Le SRACE (Schéma régional du Climat de l'air et de l'énergie) d'Ile-de-France
- Le PDU (Plan de Déplacement Urbain) de la Région Île-de-France,
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)
- Le Plan Climat Énergie Territorial de l'ex. Communauté territoriale du Mont-Valérien

## **2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE**

### 2.1. Présentation générale

L'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD), Maître d'Ouvrage, est compétent, depuis sa création en janvier 2016, pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et conduire les procédures de modification des onze Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux. A ce jour, Paris Ouest La Défense n'a pas prescrit l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme intercommunal. C'est ainsi que le PLU de la ville de Rueil-Malmaison reste le document d'urbanisme en vigueur fixant les règles générales

d'utilisation du sol sur ce territoire ; ses éventuelles modifications constituent une des compétences de l'EPT. En Île-de-France, la majorité des communes s'appuient encore aujourd'hui sur un PLU.

Sur le plan opérationnel, la Ville de Rueil-Malmaison est opérateur pour la modification du PLU qui définit les règles d'occupation de son territoire et établit le lien avec l'EPT. Concernant l'exécutif, mon interlocutrice a été Mme Monique Bouteille, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, des transports et de l'Eco quartier l'Arsenal à Rueil-Malmaison également Conseillère métropolitaine et Conseillère territoriale de POLD. Les référents administratifs, sont le Directeur en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Ville, M. Guillaume Philippe ainsi que la personne en charge du juridique du pôle, Mme Florence Allaire qui se sont toujours rendus disponibles. Cependant, cette dualité EPT prescripteur/Ville instructeur a pu générer un allongement des délais de quelques jours notamment pour la remise des réponses du Maître d'Ouvrage, retard absorbé in fine.

## 2.2. Rencontres et échanges avec les représentants du Maître d'ouvrage

J'ai reçu du tribunal administratif, les éléments relatifs à l'enquête le 8 juillet, puis la décision de nomination le 13 juillet. J'ai immédiatement pris contact avec la personne en charge du suivi à la mairie de Rueil-Malmaison, M. Philippe (cft. Art. 10 de l'arrêté du Président de POLD). Nous avons fait une première réunion, par visio-conférence. J'ai reçu les éléments du dossier d'enquête publique le 30 juillet. Pendant cette période, nous avons calé les modalités pratiques d'organisation de l'enquête et notamment les dates de permanence. J'ai partagé mon avis sur le dossier proposé et les pièces le composant, avec une demande de modification à la marge.

Le 31 août, un rendez-vous en mairie a été organisé avec Mme Bouteille pour partager les enjeux d'aménagement de la Ville, notamment au regard des différentes évolutions législatives et des différentes évolutions proposées dans le cadre de la présente modification qui sont ancrées sur la volonté de préserver l'équilibre urbain en termes d'habitat/Espaces verts/Emploi. J'ai également rencontré cette dernière lors de la réunion publique et en visio-conférence pour la remise du procès-verbal de synthèse.

Le 31 août également, j'ai effectué une visite de la ville avec M. Philippe ce qui m'a permis de comprendre le contexte du projet et ses incidences au regard de différentes zones. Faisant suite à des interrogations, nous avons regardé concrètement les différents points de modification.

Par la suite, et pendant toute la période liée à l'enquête, j'ai eu des échanges téléphoniques et des courriels réguliers pour toutes les questions qui le nécessitaient avec M. Philippe et Mme Allaire.

Les échanges ont toujours été fluides et mes interlocuteurs se sont montrés disponibles et attentifs à mes demandes.

## **3. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### 3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E21000035/95 en date du 13/07/2021, la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a nommé Madame Françoise Patrigeon, Administratrice Territoriale en retraite, commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (Annexe n°1).

### 3.2. Les arrêtés du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense

L'arrêté N° 2021-43 en date du 17 août (Annexe n°2) prescrivant la modification n° 08 du Plan Local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture de l'enquête publique précise notamment les dates, lieux et modalités de celle-ci. Il indique

également les sites physiques et dématérialisés de consultation du dossier d'EP. Il énonce les règles d'affichage. Enfin, il rappelle les modalités intervenant à la clôture de l'enquête publique afférentes au rapport et aux conclusions motivées.

Une réunion publique a été organisée pendant le déroulement de l'enquête publique. Le président de POLD a pris un arrêté modificatif N° 48/2021 en date du 7 septembre relatif aux modalités et à la date de cette réunion organisée à l'initiative de la Ville (Annexe n°3).

## **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.1. Publicité de l'enquête**

L'article L123-10 du code de l'environnement arrête les dispositions relatives à l'information du public. La publicité de l'enquête publique a été réalisée en prenant en compte ces dispositions.

#### **4.1.1. Publication des avis d'enquête publique et du dossier sur les différents sites Internet**

Conformément aux articles 4 et 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête publique initial ainsi que le dossier étaient consultables sur et via le site Internet : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Les avis et le dossier d'enquête étaient également accessibles via

- Le site Internet de l'EPT Paris Ouest La Défense :  
<https://www.parisouestladefense.fr/pold/indexf867.html>
- Le site Internet de la ville de Rueil-Malmaison :  
<https://www.villederueil.fr/fr/actualites/enquete-publique-relative-la-modification-ndeg8-du-plu-de-rueil-malmaison>

L'arrêté prescrivant l'enquête publique ainsi que l'arrêté modificatif relatif à la réunion publique étaient également accessibles via les sites Internet.

Un avis d'enquête publique modificatif a été pris concernant l'organisation d'une réunion publique conformément à l'article 10 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique. L'avis modificatif a été publié sur les sites de la Ville et de POLD.

#### **4.1.2. Les affichages légaux**

Ils ont été effectués à Rueil-Malmaison, de façon assez large sur 49 points dont la Mairie et dans les locaux de l'Établissement Public territorial Paris Ouest La Défense.

Un constat d'huissier (Annexe n° 4a) en date du 2 septembre relate chacun des points vérifiés. Cinq points d'affichage n'avaient pas reçu d'affiche, les services de la mairie ont fait le nécessaire comme l'atteste un certificat administratif en date du 9 septembre (Annexe n°4b).

Un certificat d'affichage (Annexe n°5a) en date du 15 novembre du Maire de Rueil-Malmaison atteste de l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur tous les points d'affichage du 1<sup>er</sup> septembre au 21 octobre, sur une période couvrant toute la durée de l'EP (Annexe n°5b).

Un constat d'huissier du 20 septembre (Annexe n°6) atteste de l'affichage de l'avis modificatif d'enquête publique qui est joint au constat. Un certificat du Maire de Rueil-Malmaison en date du 15 novembre (Annexe n°7) atteste également de l'affichage en mairie et sur tous les points d'affichage du 16 septembre au 21 octobre, soit sur une période couvrant toute la durée de l'enquête.

Un certificat du Président de POLD en date du 17 novembre (Annexe n°8) atteste de l'affichage dans les locaux de l'EPT.

Ces affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête publique comme en atteste les deux certificats administratifs.

Lors de mes différentes permanences, j'ai également pu constater le respect des règles afférentes à l'affichage en Mairie.

#### 4.1.3. Les parutions dans les journaux

Un premier avis d'enquête publique a été publié le 30 août dans Le Parisien92 et les Échos. Un rappel a été effectué le 20 septembre dans les Échos et le 21 septembre dans le Parisien 92.

L'avis modificatif d'enquête publique concernant la réunion publique a été publié dans ces deux journaux le 4 octobre.

Une copie de ces parutions figure en Annexe n° 9 du présent rapport.

#### 4.1.4 Les autres moyens de publicité

Au-delà des affichages et publications réglementaires, l'information a été relayée comme suit par POLD et la Ville :

- *Paris Ouest La Défense* :
  - Site Internet, en première page « Actualités », avec un lien vers le site dédié et donc l'accès à toutes les informations ;
- *Mairie de Rueil-Malmaison* :
  - Affichages sur les panneaux administratifs y compris à l'hôtel de Ville ;
  - Site Internet de la Ville Actualités/Urbanisme ;
  - Message d'information sur les panneaux lumineux de la Ville ;
  - Communication sur les réseaux sociaux (twitter, Instagram y compris pour la réunion publique).

Il n'y a pas eu d'information dans le bulletin municipal Rueil infos, ceci au regard de la densité de l'information liée à la rentrée après la pause estivale, ce qui me semble toutefois dommage. Quelques remarques ont été faites lors de mes permanences sur une certaine difficulté à trouver les informations. Cependant, le site de la Ville intègre un moteur de recherche qui assure un accès aux différents documents d'urbanisme dans de bonnes conditions.

En prenant en compte ces différents éléments, au regard des supports de communication mobilisés, il m'apparaît que l'information apportée aux administrés a été satisfaisante.

### 4.2 Documents mis à la disposition du public

Les documents obligatoires ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Rueil-Malmaison aux jours et heures habituels d'ouverture des services : registre d'enquête sous forme papier permettant de déposer toute remarque ou observation, dossier d'enquête publique.

Le registre a été coté et paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête publique, soit le 31 août.

### 4.3 Sièges, ouverture et durée de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Rueil-Malmaison.

Elle s'est déroulée sur une durée de 31 jours du lundi 20 septembre à partir de 9 h 00 jusqu'au mercredi 20 octobre 2021 à 18 h 00.

### 4.4 Consultation du dossier d'enquête

Les dispositions de l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ont été respectées. Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public.

Lors des permanences que j'ai effectuées, j'ai pu vérifier la complétude du dossier d'enquête publique.

Le dossier était consultable sur le site Internet du projet. Un lien avec ce dernier a été fait sur les sites de POLD et de la Ville.

Sur ce site, il a été possible de consulter et déposer les observations comme de prendre rendez-vous avec le commissaire-enquêteur.

#### 4.5 Organisation et tenue des permanences

**Trois permanences en présentiel** ont été tenues à Rueil-Malmaison - Hôtel de ville Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement. 13 Bd du Maréchal Foch, 92500 Rueil-Malmaison :

- Jeudi 23 septembre de 17 h à 20 h,
- Samedi 2 octobre de 9 h à 12 h 30,
- Mercredi 20 octobre de 14 h à 18 h.

Je me suis également tenue à la disposition du public lors de **deux permanences téléphoniques** sur rendez-vous et à réserver via le site dédié à l'enquête publique les :

- Jeudi 7 octobre de 14 h 00 à 18 h,
- Mercredi 13 octobre de 09 h à 12 h.

J'ai été bien reçue à la Mairie de Rueil-Malmaison, un bureau a été mis à ma disposition me permettant de recevoir le public dans de bonnes conditions. Les documents étaient disponibles pour le public sur un bureau dédié disposant d'un écran permettant également d'accéder au site dédié à l'enquête également dans de bonnes conditions.

J'ai reçu, lors de mes permanences en présentiel 10 visites dont celles d'un représentant de 14 copropriétaires et d'une Présidente d'association (Rives de Seine). Concernant les permanences téléphoniques, j'ai eu 5 rendez-vous. Les questions évoquées ont été dans leur plus grande part reprises en tant qu'observations.

L'ensemble est détaillé dans le procès-verbal de synthèse (chapitre 5 – Permanences).

#### 4.6 Concertation

Il n'y a pas eu de concertation préalable au titre de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, conformément au § 2 de l'article 2 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

#### 4.7 Réunion publique

L'arrêté prescrivant l'enquête publique prévoit, article 10, qu'à l'initiative de la commune une réunion publique d'information sera organisée. Compte tenu du nombre de modifications, il m'apparaît que cette initiative a permis de partager avec les habitants, de façon précise, le projet de PLU modifié.

Par un arrêté modificatif (Annexe n°3) la date, soit le 6 octobre, ainsi que les modalités d'organisation de la réunion ont été définies. Au regard du contexte, la Ville a souhaité qu'elle se tienne en visio-conférence.

L'information concernant cette réunion a été donnée via :

- Un avis d'enquête publique modificatif affiché sur l'ensemble des sites d'affichage initiaux.
- Une information à la rubrique « Actualités » du site de la Ville : <https://www.villederueil.fr/fr/actualites/enquete-publique-relative-la-modification-ndeg8-du-plu-de-rueil-malmaison>
- Une information à l'adresse suivante sur le site de l'EPT Paris Ouest La défense : <https://www.parisouestladefense.fr/pold/indexf867.html>
- Les réseaux sociaux twitter et facebook

J'y ai assisté en présentiel aux côtés de l'Élue en charge du suivi de l'enquête publique et du

représentant des services concerné.

44 participants ont été enregistrés. Le climat de cette réunion a été de bonne tenue. Après une présentation par Mme Bouteille des modalités de l'enquête, du calendrier et de ses enjeux et objectifs au regard des textes, un échange autour de questions s'est déroulé. Pour l'essentiel, les questions ont reflété les observations portées aux registres : pression immobilière exercée par des promoteurs, problèmes de stationnement dans certains quartiers, autopartage, transports en commun et difficulté de circulation, alignement route de l'Empereur, exceptions de restriction de construction autorisées pour les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), effets négatifs pour l'environnement de la Loi ALUR, protection d'arbres remarquables non-inscrits en espaces verts protégés).

Je me suis placée en observatrice et n'ai donc pas participé aux échanges n'étant pas organisatrice de la réunion.

#### 4.8 Incidents relevés au cours de l'enquête

Il n'y a pas eu d'incidents pendant le déroulement de l'enquête publique qui s'est tenue dans un climat respectueux.

#### 4.9 Clôture de l'enquête et recueil des registres

Clôturant l'enquête publique avec une permanence au siège de l'enquête publique à la mairie de Rueil-Malmaison le 20 octobre, j'ai clos et récupéré le registre papier après 18 h 00, heure de clôture.

#### 4.10 Le procès-verbal de synthèse

J'ai rédigé le procès-verbal de synthèse relatant le contexte de l'enquête publique, les modalités du déroulement de l'enquête publique et de dépôt des observations, les observations écrites et orales du public ainsi que celles des personnes publiques associées (PPA) qui ont répondu auxquelles j'ai ajouté des questions (Annexe n° 11).

Hors doublons, ce sont 27 observations avec pièces jointes qui ont été déposées via la plateforme Internet, par courriers ou directement sur le registre papier ; elles sont reprises au procès-verbal de synthèse. Parmi ces observations, notons que trois d'entre elles émanent d'associations et une a été déposée par un groupe de propriétaires (14 signataires). S'y ajoutent les 2 observations des PPA ainsi que mes 3 observations.

Le 26 octobre, soit 6 jours après avoir clôturé l'enquête publique, j'ai remis en réunion et transmis par mail le procès-verbal de synthèse au représentant du Maître d'ouvrage qui m'a par la suite retourné le courrier de remise signé attestant de sa transmission. Nous avons eu une réunion de présentation du document en présentiel à la Mairie avec M. Philippe tandis que Mme Bouteille était en visio-conférence. J'ai demandé de me faire retour des réponses dans les 15 jours suivants, conformément aux textes.

J'ai reçu par mail le document, daté du 10 novembre, comportant les réponses apportées aux différentes observations et à mes questions.

---

# Chapitre 2 : Présentation du projet de modification du PLU et analyse du dossier

---

## 1. LES MODIFICATIONS DU PLU

Tel qu'approuvé en 2011, le Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison a posé les bases d'un développement maîtrisé de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une des composantes du PLU, s'articule autour de cinq grands thèmes :

- Préserver les paysages et l'environnement en structurant et embellissant les espaces urbains, en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels et forestiers, tout en renforçant la trame verte et en préservant les corridors écologiques.
- Mieux construire avec la conservation du bâti pavillonnaire tout en favorisant le renouvellement urbain avec des constructions durables.
- Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois grâce à l'accueil ou l'extension de sièges sociaux, la création ou le renforcement des pôles commerciaux et l'accueil de marchés forains.
- Mieux se déplacer tous modes confondus, avec le renforcement des transports collectifs qui doit être complété par la recherche d'un meilleur équilibre des divers modes de déplacement.
- Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers en se fondant sur les quatre grandes centralités de la ville (centre Colmar et gare RER, centre-ville, centre commercial de l'avenue de Fouilleuse et abords de la place du 8 mai 1945) qui structurent la vie de quartier.

Sur la base du diagnostic territorial, la Ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire permette de répondre à plusieurs exigences à savoir :

- Maîtriser le développement urbain, et maintenir une évolution démographique mesurée,
- Conserver les grands équilibres entre les secteurs bâtis et les secteurs plus naturels,
- Offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi,
- Diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale, en réalisant des logements sociaux pour conserver à minima une proportion d'environ 25 % du parc, développer le locatif intermédiaire et l'accession aidée.

Les évolutions proposées respectent les principes ci-dessus et guident le projet porté par la collectivité. La finalité de la modification n° 8 consiste à répondre aux problématiques urbaines rencontrées sur le territoire rueillois. L'objectif poursuivi est double. Il s'agit de poursuivre les efforts accomplis en termes de production de logements tout en maintenant le cadre de vie apaisée propre à Rueil-Malmaison. C'est ainsi que la présente procédure s'appuie sur les objectifs suivants :

- Préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification ;
- Améliorer la qualité des constructions et de leurs abords en complétant le PLU de règles qui permettront d'affirmer les exigences de la Ville sur le plan architectural et paysager ;
- Ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers. La collectivité entend également actualiser les règles d'urbanisme afin de finaliser les projets immobiliers initiés en 2011 qui contribuent au dynamisme ainsi qu'à l'attractivité de la Commune et qui répondent aux besoins en logements ;

- Préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville.
- Ajuster le cadre réglementaire afin de mieux répondre aux exigences de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- Redonner de la lisibilité au dossier en précisant et/ou clarifiant certaines dispositions du document d'urbanisme (mise à jour du glossaire notamment) ainsi qu'en corrigeant les erreurs matérielles identifiées.

Pour cela, plusieurs pièces du PLU doivent faire l'objet de modifications :

- Le plan de zonage,
- Le plan des zones USP,
- Le règlement et ses annexes.

## **2. CONSTITUTION ET EXAMEN DU DOSSIER**

Le dossier comprend 8 pièces ; il est constitué comme suit :

### **0. SOMMAIRE**

1. NOTICE EXPLICATIVE : soit 30 pages. Chaque point indique les pages modifiées correspondant du Règlement. Ce document est organisé selon 7 parties comme suit :
  - I. Préambule : présentation de la Ville
  - II. Cadre réglementaire : historique du PLU, cadre législatif, choix de la procédure et justification de la conformité des modifications aux orientations définies dans le PADD.
  - III. Présentation et justification des modifications apportées au PLU. Cette partie reprend les principaux objectifs :
    1. Préserver le tissu pavillonnaire avec la maîtrise de la densification des zones UEd et UEc (réduction de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions en fond de parcelle), le retour d'expérience et la modification de la zone UE L4 en résultant, les modifications d'ordre graphique (plan de zonage avant/après) afin d'empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles. ;
    2. Des ajustements apportés afin d'améliorer la qualité des constructions et le cadre de vie. Il s'agit ici de :
      - 2.1 : traiter les ruptures urbaines sur les deux sites rue Jules Parent et angle de l'Avenue du Maréchal Juin et de l'Avenue Paul Doumer,
      - 2.2 : préserver le caractère paysager de la lisière de la forêt de la Malmaison (Art. 2 des zones UEa, b et c),
      - 2.3 : protéger le cadre naturel du hameau de la Jonchère et des abords de la forêt de la Malmaison,
      - 2.4 : favoriser le recours à l'autopartage.
    3. Des ajustements apportés aux secteurs opérationnels, zones USP zones de secteur de projet. Il s'agit de faire réaliser la grande majorité des projets développés sur des sites déjà bâtis (essentiellement des sites tertiaires devenus obsolètes ou des zones composées de logements vétustes énergivores) ; ceci afin de limiter le phénomène d'étalement urbain. 3 zones sont ainsi concernées :
      - USP 1 - Secteur de projet Colmar-Dr Guionis : la présente modification porte sur la deuxième phase de ce projet et vise à réduire le périmètre de constructibilité autorisée sur cette tranche et à définir des volumes bâtis mieux adaptés au contexte
      - USP 13 - Secteur de projet Place Jean Jaurès : ce secteur de projet avait pour vocation d'engager un processus de rénovation et de

requalification de la Place Jean Jaurès et de ses abords. Pour finaliser ce projet et poursuivre l'embellissement du centre-ville, il est proposé d'étendre le secteur de plan masse et d'y intégrer 3 bâtiments dégradés afin de les démolir et de les restituer en adéquation avec la morphologie du centre-ville.

- USP 14 – Secteur de projet Place des Arts -Neuve – Noblet : sur l'îlot sud suppression de la constructibilité afin de préserver l'espace liberté jeunesse de nature à conserver une respiration urbaine. Sur l'îlot Nord, évolution du cadre réglementaire afin d'améliorer l'intégration urbaine des futures constructions et de préserver le patrimoine bâti existant. Avenue Paul Doumer, la modification prévoit une réduction de hauteur des gabarits afin de rester en adéquation avec les immeubles voisins.

4. Des ajustements du cadre réglementaire liés aux évolutions des projets immobiliers et au contexte socio-économique :

- Évolutions liées à la volonté de protéger les sites économiques stratégiques (Art. 2 des zones UB UC et UE), aux abords du mobipôle et aux abords de la RD 913. Cette protection conduit à la création au plan de zonage de « sites de protection de l'activité économique à l'intérieur desquels la transformation des surfaces, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie en logements sera interdite (hors ceux liés à l'activité ou pour un CINASPIC) ».
- Préserver les taux de logements sociaux : aujourd'hui, la ville possède un taux de logements sociaux de 24,85 %. Afin de ne pas dégrader le taux de logement sociaux mais également en vue d'assurer une mixité sociale des opérations, il est proposé de supprimer la disposition particulière s'appliquant au projet consistant à la transformation d'immeuble d'activité vers du logement. A compter de l'approbation de la modification n° 8 tout programme de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux.

5. Des précisions réglementaires, il s'agit de clarifications des dispositions, mises à jour et corrections d'erreurs matérielles :

- Clarifier la règle régissant l'agrandissement des constructions situées dans la bande de 50 m en lisière de la forêt (Art. 2 zone UEa,b,c)
- Réorganiser le Règlement : Règle régissant l'implantation des piscines (passage de l'Art. 2 à l'Art. 7 des zones UA, UB, UC, UE et UG)
- Préciser la règle relative aux secteurs d'attente (Art. 2 des zones UC, UEd et UEl)
- Préciser la règle relative au nombre d'accès carrossables par terrain (Art. 3 toutes zones)
- Mettre à jour de la réglementation assainissement (Art. 4 de toutes les zones) : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la MGP dispose de la compétence Assainissement. Un nouveau règlement d'assainissement a été adopté par la MGP en avril 2020. Il s'agit donc de prendre en compte ce nouveau cadre réglementaire.
- Harmoniser le règlement du PLU et celui de l'ASA (association syndicale autorisée) du Hameau de la Jonchère concernant la superficie minimum de terrain constructible, soit 2 500 m<sup>2</sup> (Art. 5 zone UE abc).
- Harmoniser la rédaction des règles applicables aux baies de toit (Art. 7 zones UA et UE). Il s'agit pour plus de clarté de reprendre la rédaction

utilisée en zone UE abc afin de faciliter la réalisation de baies de toit.

- Mettre en cohérence des règles d'implantation des extensions mal implantées (Art. 7 zone UEL) : il s'agit d'assurer l'adéquation entre les dispositions particulières et la règle générale et permettre une extension des bâtiments mal implantés en retrait d'1,90 m au lieu de 3 m.
  - Préciser les modalités d'implantation des escaliers extérieurs (Art. 7 des zones UE). Il s'agit d'appliquer aux escaliers les règles qui régissent les terrasses pour éviter de nombreux contentieux.
  - Préciser la règle relative aux agrandissements autorisés sur les bâtiments mal implantés (Art. 7, zones UA, UB, UC, UE) : il s'agit de préciser la date d'application de la règle relative à un agrandissement d'un bâtiment mal implanté. La limite des 30 % de SDP supplémentaires s'applique à la surface du bâtiment qui existait surélevé à la date d'approbation de la révision du PLU soit le 29 octobre 2011.
  - Encadrer les ouvertures sur les façades de bâtiments mal implantés (Art. 7, zones UA, UB, UC, UE, UG, UL) : seule la création de jours de souffrance sera autorisée pour ce type de bâtiment.
  - Autoriser les agrandissements limités des bâtiments mal implantés en centre-ville (Art. 7 zone UA) : il s'agit d'étendre à cette zone le dispositif d'extensions limitées à 30 % qui s'applique sur le reste du territoire afin de permettre aux propriétaires d'agrandir leur bien au gré de leur projet de vie conformément aux orientations du PADD.
  - Apporter une précision concernant l'obligation pour chaque place de stationnement de présenter un dégagement suffisant (Art. 12, toutes zones).
  - Mettre en conformité le Règlement avec la Loi d'Orientation des Mobilités (Art. 12 toutes zones) concernant les points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable : la mise en œuvre de la Loi LOM étant échelonnée dans le temps, il est proposé de renvoyer directement au cadre législatif en vigueur.
  - Ajuster le Plan de zonage avec la suppression des zones USP obsolètes, la suppression du linéaire commercial du 21, rue du Gué qui est de fait une habitation ainsi que des modifications apportées aux arbres remarquables (mise à jour du plan de zonage avec suppressions et ajouts).
6. Les ajustements apportés aux dispositions générales ainsi qu'au glossaire :
- Préciser les conditions de mise en œuvre de l'art. L151-33 du code de l'urbanisme (acquisition ou concession de place de stationnement. Il s'agit en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement, possibilité d'acquérir ou d'obtenir des places de stationnement sous réserve que ces aires soient situées dans un rayon de 300 m de l'emprise opérationnelle du projet.
  - Dans le glossaire, il s'agit de clarifier la notion de jour de souffrance, préciser la notion d'emprise en sol, clarifier la définition d'« Annexe ».
7. Mise à jour de la liste des emplacements réservés : les modifications sont exposées dans la notice sous forme de tableau ainsi que sur l'atlas du plan de zonage Avant/Après joint au dossier.

IV. Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement : concerne les ajustements qui portent sur les secteurs opérationnels et mutables.

La Collectivité indique que les ajustements ne sont pas de nature à bouleverser la morphologie ou la nature du tissu urbain, au contraire les évolutions apportées aux secteurs concernés visent à réduire la constructibilité afin d'assurer une insertion optimale des projets dans leur environnement. Par ailleurs, la ville n'est pas située dans un secteur à enjeux environnementaux forts (hors : ZNIEFF, Zone concernée par un arrêté de protection de biotope, PNR, zone humide, zone de répartition des eaux, site Natura 2000).

De plus, en ce qui concerne les secteurs USP concernés par la présente modification, la Ville indique que ces derniers ne sont pas situés dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau, dans un périmètre de risque naturel ou technologique, dans un périmètre de risque de mouvement de terrain.

Au regard de leur localisation, de leur programmation et des règles de construction applicables, les projets en tant que tels ne sont pas de nature à :

- engendrer des prélèvements d'eau,
- impliquer des drainages,
- entraîner des perturbations, des dégradations ou des destructions de la biodiversité existante,
- engendrer une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers l'ensemble des sites concernés sont déjà classés en zone opérationnelle (zone USP),
- porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager. De manière générale les prescriptions architecturales inscrites au PLU associées à la consultation de l'ABF garantissent la protection des environs des sites patrimoniaux,
- Engendrer un risque sanitaire, ou générer une source de nuisances anormales (sonores, olfactives, lumineuses). En raison de leur nature (création de logements), les projets n'ont pas vocation à générer de risques sanitaires ou de nuisances particulières.

Les projets entraîneront des effluents et des déchets ménagers, de façon classique. L'ensemble des bâtiments sera relié au réseau d'assainissement et de collecte mis en place par la Collectivité.

La note explicative est claire et précise. Elle présente les différents points sujets à évolution. A mon sens, elle permet d'appréhender très correctement les enjeux du projet de modification.

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD). Ce document compte 21 pages.

Il reprend les grands enjeux fondamentaux du développement durable puis les enjeux du PADD pour la Ville fondés sur plusieurs exigences : Maîtriser le développement urbain et maintenir une évolution démographique mesurée, conserver les grands équilibres entre secteurs bâtis et naturels, offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi, diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale en réalisant des logements sociaux pour conserver a *minima* une proportion de 25 % du parc, développer le logement intermédiaire et l'accession aidée.

Sont ensuite déclinés cinq thèmes principaux :

- Préserver les paysages et l'environnement ;
- Mieux construire ;
- Conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois ;
- Mieux se déplacer ;

- Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers.

Ce document de planification traduit les orientations générales de la Ville en termes d'aménagement conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme modifié par l'art.4 de la Loi n° 2000-1228 du 13/12/2000 puis par l'article 12 de la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003. ; les documents graphiques sont présents, et devraient permettre d'illustrer les propos.

### 3. PLAN DE ZONAGE AVANT/APRES

Ce document en format A3 comporte 34 pages avec les plans des modifications de différentes zones, situations actuelles et futures. Il s'agit :

- Création d'Espaces Verts Protéger (EVP) : Hameau de la Jonchère, secteurs 1 & 2, EVP Secteurs 1 & 2,
- Création d'arbres remarquables (AR) : Boulevard Richelieu,
- Suppression d'un arbre remarquable : Parc de Bois Préau/2, rue Charles Floquet, 15 avenue du château de La Malmaison,
- Mise à jour du zonage : Passage d'une zone d'habitat collectif (UC) en une zone pavillonnaire (UEd), passage d'une zone de secteur de projet (USP12) en une zone pavillonnaire (UEc), passage de la zone USP 26B en une zone d'habitat collectif (UCa), passage de la zone USP24 en zone UEc, passage de la zone USP25 en zone d'habitat pavillonnaire (UEd),
- Création de sites tertiaires protégés (STP) : AX0331, AS0611, AS0012, AS0033, AS0034, AS0647, AW0389, BP004, BP005, BP006 BP0083, AD022, AD0456, AD457, AD0463, AD066, AD0506, AD0081, AH0621, AH0503,
- Création d'une implantation autorisée en limites séparatives,
- Création d'une implantation autorisée à l'alignement
- Suppression d'un linéaire de commerce ou service obligatoire en RDC, 21, rue du Gué,
- Suppression d'un emplacement réservé (ER), pour mixité sociale avenue du 18 juin 1940,
- Réduction d'un emplacement réservé pour la voirie Route de l'Empereur,
- Création et réduction d'emplacements réservés pour la voirie n°16 rue Danton,
- Suppression d'emplacements réservés pour la voirie : n°17 avenue de Colmar, n°33 avenue de Versailles, n° 51 rue de Beaumarchais,
- Réduction d'emplacements réservés pour la voirie n°57 rue des Seigneuries, n°69 Chemin des vignes, n°89 rue du Colonel De Rochebrune, n°136 rue des bons raisins,
- Suppression d'un emplacement réservé pour les équipements n° 151 avenue Gabriel Péri,
- Extension d'un emplacement réservé pour la voirie n° 196 rue Henri Sainte-Claire Deville en vue de la création d'une placette publique et modification de la catégorie en emplacement réservé pour les équipements n° 124,
- Suppression d'emplacements réservés à la voirie : n° 198 avenue Paul Doumer et n°211 avenue du 18 juin 1940.

### 4. PLAN DES ZONES USP AVANT/APRES

Ce document en format A3 comporte 6 pages avec les plans en vigueur et après modification. Il concerne pour partie les zones USP1, USP13 et USP14.

### 5. REGLEMENT

Ce document contient 459 pages y compris les annexes. Y figure l'ensemble des zones du PLU, selon le code couleur suivant : noir = pas de modification, rouge barré =

suppression/modification, bleu = modifications. On retrouve aisément les modifications portées dans la notice explicative. Il est ainsi structuré :

- **DISPOSITIONS GENERALES**
- **Zones UA** : correspondent aux centralités historiques de Rueil Malmaison. Il s'agit de zones de forte densité d'habitation, de commerces, de services et d'activités ou les bâtiments sont construits en ordre continu. Elles se décomposent comme suit :
  - Zone UAa correspondant à la première couronne du centre historique,
  - Zone UAb correspondant au centre historique proprement dit.
  - Zone UAe correspondant à l'ancien Village de Buzenval.
- **Zones UB** : correspondent à une zone mixte composées de bâtiment d'habitation et d'activités économiques :
  - Zone UBa, située principalement le long de l'avenue de Colmar ; il s'agit d'une zone mixte d'habitat et d'activités économiques.
  - Zone UBb, située en bordure des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, il s'agit d'un secteur mixte d'habitat et d'activités économiques mais de moindre densité.
- **Zones UC** : correspondent à des zones d'habitat collectif, semi-dense :
  - Zone UCa située majoritairement dans le secteur du Plateau où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.
  - Zone UCb correspond à des secteurs de moindre hauteur.
  - Zone UCc située dans le secteur des Coteaux-Edmond Rostand.
- **Zones UD** : correspondent à l'écoquartier de l'Arsenal et ses secteurs alentours. Ces zones sont destinées à évoluer rapidement dû à la réalisation d'une opération d'aménagement :
  - Zone UDa correspond aux secteurs opérationnels de l'écoquartier de l'Arsenal
  - Zone UDb correspond au secteur dit des Godardes
  - Zone UDC correspond au secteur dit Voltaire
  - Zone UDD correspond au projet Notre Dame de la Compassion
- **Zones UE a, b et c** : correspondent à des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au Sud-Ouest de la Ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.
- **Zone UE d** : correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.
- **Zone UE L** : correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire
- **Zone UF** : Il s'agit des principaux sites d'activités de la commune. Sont concernés le Village du Plateau Mont Valérien et les franges du Village de Rueil-sur-Seine
- **Zone UG** : La zone UG correspond au pôle économique et résidentiel de Rueil-sur-Seine
- **Zones UL** : correspondent aux zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 2 sous-secteurs :
  - Zone ULa : Zone paysagère comprenant les parcs, les berges de seine et les espaces de loisir à caractère paysager (hippodrome, Golf).
  - Zone ULb : Zone comprenant les équipements sportifs et de loisirs, les espaces récréatifs, les établissements hôteliers et les établissements scolaires.
- **Zones USP : Dispositions communes**
- **Zone USP 1** : « Colmar-National-Docteur-Guionis » est destinée à créer une entrée de Ville sur la route départementale 991 et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
- **Zone USP 2** : « Passage-Place-de-l'Église-Médiathèque ») est destinée à dynamiser le centre-ville et à accueillir des commerces, des logements, une place publique. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur
- **Zone USP 6** : «Lionel-Terray », correspond à une zone mixte d'activité, logement et de commerce. Le

- respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
- **Zone USP 8** : « Pompidou-Bons-Raisins » est destiné à dynamiser le pôle "Place des Maîtres-Vignerons / Marché des Godardes" le village du Plateau-Mont-Valérien en accueillant des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 12** : « Rue de L'Yser », proche du Clos des Terres-Rouges, est destinée à accueillir de nouveau logements et de bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 13** : « Place-Jean-Jaurès », proche du marché Jean-Jaurès, est destinée à accompagner la dynamisation du secteur et à accueillir des logements, des commerces, et des équipements publics. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 14** : « Place-des-Arts-Neuve-Noblet ») est destinée à restructurer le pôle culturel et à accueillir des équipements municipaux, ainsi que des logements, des commerces et des bureaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 15** : « Gabriel-Péri », est destinée à rénover un petit secteur commercial, situé sur l'avenue Gabriel-Péri, et à accueillir des logements et des commerces. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur
  - **Zone USP 18** : « entrée de ville », se situe au croisement de la rue National et l'avenue Paul Doumer en entrée de ville. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 19** : « rue de l'Est », est destinée à accompagner la requalification et l'extension d'une partie des bâtiments de bureaux sur le site. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 20** : « Brossolette / d'Estienne d'Orves », est destinée à accompagner la requalification de la place Nicolas-Sauvage et de l'îlot D'Estienne-d'Orves. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 21** : « Béquet / Mouillon / Maurepas », est une zone mixte (bureaux et/ou logements, commerces) située entre l'avenue Paul Doumer, la rue Becquet, la rue Maurepas et la rue Mouillon. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 22** : « Masséna / Richelieu », est une zone mixte de logements, commerces et équipements de loisirs. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 23** : « Empereur » correspond à une zone de bureaux\* située route de l'Empereur. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 24** : « Carrières » est une zone d'habitation située avenue de Versailles et rue des carrières. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 25** : « Bonaparte / Manet » correspond à une zone mixte de logement et de commerce située avenue Napoléon Bonaparte, où le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 26** : « Bd Richelieu / Place Besche » correspond à une zone mixte située place Besche et Boulevard Richelieu destinée à développer l'offre de logement et à accompagner l'aménagement urbain du boulevard Richelieu et de la place Besche. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé sur ce secteur.
  - **Zone USP 27** : « Colmar / Alsace Lorraine » est une zone mixte située avenue Albert 1er, avenue de Colmar et avenue Alsace Lorraine, face à la gare RER et au pôle multimodal. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 29** : « Gallieni / Coquelicots » est une zone mixte située rue Gallien destiné à développer l'offre de logement notamment par la transformation de bureaux obsolètes en logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 30** : « Doumer / Allée Des Moulins » est une zone mixte destiné à assurer la requalification d'un tissu hétéroclite par la construction de logements. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 31** : « Albert 1ER » est une zone mixte située avenue Albert 1er. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zone USP 32** : « Colmar / Charles Gounod » est une zone mixte située avenue de Colmar et rue Charles Gounod destinée à assurer la requalification d'un ensemble de logements sociaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.
  - **Zones N et NL** : zones naturelles ou peu équipées, présentant des sites et paysages de qualité (forêt domaniale de Malmaison et sa liaison à travers les coteaux des Gallicourts jusqu'à la RD 913, ainsi que le château de la Malmaison et ses abords).

Le règlement se conclue avec **un glossaire et des annexes** (secteur ou la reconstruction à l'identique suite à la démolition est interdite, plan et fiche d'information relative à la canalisation de gaz, périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées et les secteurs d'attente).

Chacune des zones est décomposée par article, ces derniers portent sur le même objet quelle que soit la zone et décrivent les prescriptions propres à chaque zone :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- AERTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets
- ARTICLE 5- Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9- Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- ARTICLE 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- ARTICLE 14- Coefficient d'Occupation du Sol
- ARTICLE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales
- ARTICLE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## 6. REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT

La nouvelle version du plan d'assainissement qui se substitue aux règles par zone du PLU actuel a été adoptée par l'exécutif de POLD le 24 septembre 2019. Il est applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020. Il contient 38 pages. Le fait d'y faire référence pour chaque zone permettra lors des modifications à venir de ne pas avoir à modifier le PLU, ce qui me semble tout à fait judicieux.

Il est composé de 7 chapitres et 3 annexes : Dispositions générales, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales, installations sanitaires intérieures, incorporation de réseaux au réseau public territorial et dispositions d'application.

## 7. LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Sont listées :

- Les notifications obligatoires, soit 10 institutions et structures. La liste correspond à l'article L.153-40 et L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- 11 envois additionnels.

Le détail figure au chapitre 3, § 2.1 « Transmission du dossier aux PPA ».

Au regard de la date de retour des avis émis par 4 des PPA (Ville de Garches, SGP, CD92 et CCI), ils n'ont pas matériellement pu être joints au dossier d'enquête publique. Ils ont été agrafés au registre papier au fur et à mesure de leur arrivée.

## 8. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Est ici reprise la décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de la modification du PLU de Rueil-Malmaison après examen au cas par cas, n° MRAe IDF-2021-6428. Elle est jointe en annexe n°10 du présent document.

La décision reprend l'objet de la modification n° 8. Compte tenu des évolutions proposées, la MRAe considère que les modifications :

- Permettent de réduire la densification dans des zones pavillonnaires et qu'elles permettent par ailleurs une plus faible imperméabilisation des sols ainsi qu'une meilleure infiltration en favorisant les espaces de pleine terre,
- N'engendrent pas de consommation de nouveaux espaces naturels en délimitant des secteurs de projet destinés à la densification,
- Permettront notamment de protéger le caractère paysager de la lisière de forêt domaniale.

Pour la MRAe, au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments du dossier étudiés, des connaissances disponibles à la date de la décision, compte tenu que la modification n°8 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Globalement, ce dossier très technique est bien structuré. Les documents graphiques sont particulièrement bien réalisés ; il aurait juste pu être fait un renvoi vers le plan de zonage du PLU dans sa version actuelle. L'ensemble des documents, malgré la complexité du sujet, permet d'appréhender le projet de modification dans de bonnes conditions.

---

## **Chapitre 3 : Avis sur le projet et réponses apportées**

---

### **1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Comme évoqué dans la description du dossier d'enquête publique, la présente modification porte sur différents aspects du PLU sans en remettre en cause l'économie générale. La Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, a ainsi délibéré par décision n° MRAe IDF-2021-6428 et dispensé la modification N°8 du PLU d'évaluation environnementale. La disposition de l'article R.151-3, relative au rapport de présentation de l'évaluation environnementale, du Code de l'urbanisme n'est donc pas applicable au présent projet. L'avis est joint au présent rapport en annexe n° 10.

### **2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES APORTEES**

#### **2.1. Transmission du dossier aux PPA**

Vingt et une personnes publiques associées ont été consultées par envoi du dossier par courriel le jeudi 26 août suivi d'un envoi du dossier par clef USB. Parmi celles-ci, 10 notifications obligatoires et 11 envois additionnels.

Concernant *les notifications obligatoires*, il s'agit de :

- Le Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine,
- Le Préfet, Direction des Affaires Juridiques et de l'Administration Locale (DAJAL) et Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEA),
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale des Hauts-de-Seine
- Le Maire de la Ville de Rueil-Malmaison,
- Le Président de la Métropole du Grand Paris,
- La Présidente du Conseil Régional d'Île-de-France,
- La Présidente d'Île-de-France Mobilités,
- Le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- Le Président de la Société du Grand Paris.

Concernant *les envois additionnels*, il s'agit des :

- Maires de Bougival, Chatou, Croissy-sur-Seine, Garches, La Celle-Saint-Cloud, Nanterre, Saint-Cloud, Suresnes, Vaucresson, communes limitrophes de Rueil-Malmaison, soit les communes jouxtant Rueil-Malmaison,
- Directeur du service économique, Financière, de l'investissement et du Patrimoine, de l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris,
- Directrice Générale de la Société Publique Locale Rueil aménagement.

## 2.2. Avis reçus

Les PPA ont reçu le dossier dans la semaine du 23 août. Quatre avis ont été reçus avant la clôture de l'enquête publique :

- La ville de Garches : les ajustements envisagés étant sans influence sur le cadre urbain garchois, a émis un avis favorable sur le projet de modification n°8 du PLU. Réponse en date du 15 septembre 2021 et agrafée au registre papier d'enquête publique.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine : Compte tenu de la nature des évolutions du PLU, avis favorable sur le projet de modification n° 8. Réponse reçue le 8 octobre et agrafée au registre papier d'enquête publique.
- Le Département des Hauts-de-Seine : attire l'attention sur un point qui porte sur « l'article 4 du règlement relatif aux réseaux d'assainissement et qui intègre la mise à jour du règlement d'assainissement de POLD adopté en septembre 2019 et applicable depuis avril 2020 pour les raccordements sur les réseaux territoriaux. Cependant les raccordements sur les réseaux départementaux situés à Rueil-Malmaison doivent respecter le règlement du service départemental d'assainissement. A cet effet, il conviendrait de le mentionner au même titre que le règlement d'assainissement du territoire. Par ailleurs, le règlement complet n'étant pas présenté dans le dossier de modification, il n'a pas pu faire l'objet d'une analyse des services départementaux ». Courrier reçu le 20 octobre et agrafé au registre papier de l'enquête publique.

### **Réponse de POLD**

Après vérification le dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme comportait le règlement d'assainissement en vigueur ainsi que le projet. La Ville prendra en considération la remarque du Département et complétera l'article 4 du document d'urbanisme afin d'assurer la conformité des projets au règlement d'assainissement Territorial et Départemental.

L'article 4 de toutes les zones disposera que tout projet devra être conforme au règlement d'assainissement départemental.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

La réponse, qui vaut engagement de POLD, correspond bien à mes attentes.

- La Société du Grand Paris : l'observation porte sur les éléments suivants. Dans le cadre de la ligne 15 Ouest du réseau de transport public du Grand Paris, la commune de Rueil-Malmaison sera desservie par la gare Rueil-Suresnes-Mont-Valérien et deux ouvrages annexes s'implanteront sur le territoire de la commune. L'accès à ces ouvrages situés en zone UD, sont touchés par la présente modification, l'actuel PLU prévoit une largeur minimale d'accès à 3,5 m sans prescrire de largeur maximale. La modification n° 8 prévoit une largeur des accès entre 3 m minimum et 4 m maximum, largeur qui pourrait être incompatible pour des accès aux ouvrages aux camions.

La SGP demande que soit inséré à la fin de l'article 3-3 « Disposition commune » du Règlement des zones UD et UL : « La largeur maximale des accès n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport du Grand Paris ».

### **Réponse de POLD**

Suite à la remarque de la Société du Grand Paris, le règlement du Plan Local d'Urbanisme des zones UD et UL sera modifié. La Ville souhaite en effet prendre toutes les mesures nécessaires afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

A cet égard la règle proposée par la Société du Grand Paris sera intégrée aux articles 3 des zones UD et UL

**Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je note cet engagement de l'EPT.

### **3. AVIS DU PUBLIC ET REPONSES APORTEES**

Le public a pu s'exprimer :

- Lors de mes permanences en présentiel soit 10 visites et 5 rendez-vous téléphoniques,
- Lors de la réunion publique : 44 personnes se sont connectées en visioconférence,
- Via le site Internet mis à sa disposition : le site Internet du registre dématérialisé a enregistré une bonne fréquentation. Si on se réfère aux connexions :
  - Page Accueil : 1 094 consultations,
  - Information : 173 consultations,
  - Dossier de consultation : 2 298 consultations. Dans le dossier les pièces les plus consultées sont les plans de zonage avant/après, le Règlement et le plan des zones USP avant/après
  - Consulter les observations : 556 consultations,
  - Déposer une observation : 159 consultations,
  - Rendez-vous : 100 consultations

Sur la durée de l'enquête publique, la répartition en termes de consultation enregistre quatre pics : début d'enquête, puis 28 septembre, 5/6 octobre puis sur les tous derniers jours.

Concernant le dossier d'enquête publique accessible en mairie, une quinzaine de personnes est venue le consulter hors permanences.

L'information du public tous supports confondus me paraît donc satisfaisante.

**Concernant les observations, elles sont au nombre de 27** hors avis des PPA. Parmi ces observations, une émane d'un collectif de 15 propriétaires de la route de l'Empereur signataires, et trois d'associations (Associations Rives de Seine, Chataigneraie Eco-citoyens et Bellerive Malmaison).

**Le procès-verbal de ces observations** (Annexe n° 11) **a été transmis le 26 octobre** par mail et en présentiel avec les représentants du Maître d'ouvrage. La réponse m'a été retournée datée du 10 novembre par courriel (Annexe n°12).

Le détail de ces observations est exposé ci-dessous, suivies des réponses de Paris Ouest La Défense et de mon positionnement. La codification a ainsi été établie :

- Observations avec un numéro : correspondent à des enregistrements sur le registre dématérialisé,
- Observations avec un numéro suivi d'un « P » : correspondent à des observations portées au registre papier ou déposée par oral à compter de l'observation n° 10.

**> Observation n° 1** : Demande d'informations, dans le cadre de l'enquête publique afférente, il écrit « j'aurais aimé avoir plus d'information sur le projet de modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison. Pourriez-vous me communiquer notamment le règlement et les documents graphiques prévisionnels ? »

*Pour cette demande d'information, les services de la Ville et la société Publilegal ont appelé le déposant pour lui expliquer comment ces informations pouvaient être*

*récupérées sur le site ou en Mairie.*

**> Observation n° 2 :** concerne la zone PLU UEc : est écrit « je constate les dégâts environnementaux causés par des constructions “anarchiques” dans la mesure où les densités sont aberrantes : le cas le plus notable concerne les rues Hourlier et Millet. Quant aux constructions sur les tennis de l’EDF (chemin des Gallicourts) on aurait pu penser vouloir préserver cette zone boisée (PNU). Il n’en n’a rien été, hélas. Le laxisme du Maire, Patrick Ollier, reste incompréhensible.

Le futur : page 113 du règlement on apprend, un peu stupéfait, “Dans les autres secteurs de la zone UE (donc ni a ni b) “ que finalement les surfaces minimales des terrains constructibles suivront (sic) la loi ALUR c’est à dire tout ce que l’on veut ... Il est inacceptable de ne pas appliquer à la zone UEc une surface minimale cf. UEa & UE b »

### **Réponse de POLD**

La préservation du parc naturel urbain (PNU) et de ses caractéristiques est une priorité pour la Ville de Rueil-Malmaison. A cet égard, les secteurs du territoire compris dans le périmètre du PNU (tels que les rues Hourlier et Millet ainsi que le chemin des Gallicourts) disposent d'un cadre règlementaire plus strict en comparaison du reste du territoire. En effet, les règles d'emprises au sol, les modalités d'implantation, le pourcentage d'espace vert et de pleine terre à respecter par projet sont particulièrement exigeants.

L'absence de surface minimale de terrain constructible en zone UEc est une des conséquences de la Loi Alur. Si la Ville ne peut s'y opposer, il convient de rappeler que depuis 2015 plusieurs modifications ont été apportées au document d'urbanisme afin de protéger les zones pavillonnaires et le cadre de vie des Rueillois. La présente modification en est l'illustration parfaite puisqu'elle enrichit le PLU de dispositifs permettant de mieux encadrer les constructions dans les secteurs de maisons individuelles.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

**Je prends note de la réponse apportée qui explicite les objectifs en termes d'aménagement et rappelle le cadre juridique.**

**> Observations n° 3 et 3P :** concernant l’observation n° 3 est écrit « j’habite un pavillon au 10 sentier des hortensias depuis 1993. Il était prévu à l’époque un alignement des différentes propriétés donnant sur la voie pour en faciliter l'accès. A la demande des riverains une réunion sur place a été organisée par la mairie le 18 Décembre 2007 (document joint). Depuis nous n'avons plus de nouvelles de la part de la mairie.

J'insiste sur les problèmes rencontrés par les riverains concernés (3 pavillons situés au 3, 10 et 12, sentier des hortensias) : difficulté d'accès avec un véhicule de type courant, un poteau électrique réduisant le passage à une largeur très faible, impossibilité d'accès pour les véhicules des entreprises, problème de sécurité manifeste (accès véhicules pompiers, ambulances, ...).

De nombreux travaux d'embellissement du quartier et d'enfouissement des câbles électriques ont eu lieu ces dernières années. Les habitants de la sente ont été totalement oubliés ...

Dans le cadre de la modification du PLU nous demandons l'alignement des terrains afin de permettre un accès enfin normalisé. »

Sur la même question, et les mêmes arguments l’observation n° 3P demande également que le sentier des Hortensias retrouve un alignement qui permettrait aux véhicules de livraison de pouvoir accéder au sentier. 1 pièce jointe : courrier Mairie 2007.

### **Réponse de POLD**

La mise en place d'un emplacement réservé nécessite la réalisation d'études. Cette phase préparatoire doit permettre d'analyser les impacts techniques et juridiques mais également financiers que pourrait avoir l'instauration d'une réserve tant pour la Ville que pour les

riverains.

En effet, cet outil implique pour les riverains impactés la perte d'une partie de leur terrain moyennant un dédommagement financier.

Si actuellement la Ville ne peut pas répondre favorablement à cette demande dans la mesure où aucune étude préalable n'a été engagée, un ajustement du PLU pourrait être envisagé à l'occasion d'une prochaine modification du document d'urbanisme.

#### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

J'en déduis la volonté de la Ville d'engager, à terme, une étude d'alignement du sentier des Hortensias. Je suggère toutefois d'examiner et de solutionner le point lié à l'implantation du poteau électrique ce qui peut se faire hors modifications de PLU. Ceci favoriserait l'accès à la voie des véhicules de sécurité dans de bonnes conditions.

> **Observation n°4** : est écrit : « je souhaiterais avoir davantage de détails sur les projets de transports en commun entre Rueil sur Seine (rue Marcel Pagnol) et les établissements scolaires publics de la ville (Lycées Gustave Eiffel et Richelieu ; Collège Jules Verne).

Actuellement le trajet à pied ou en bus est de 45-50 minutes vers ces établissements. En vélo il n'est pas sécurisé. Je trouve que de tels trajets de 45-50 minutes réalisés à par des collégiens ou lycéens s'apparentent à des trajets "d'adultes". Plusieurs accidents impliquant des enfants ont été à déplorer sur des trajets scolaires, notamment en venant de Rueil-sur-Seine, car les carrefours aux abords de la gare et sur les grands axes sont dangereux. Cette requête concerne le service public et l'aménagement du territoire, l'équité entre les quartiers. En effet elle ne répond pas à un "caprice" de parents souhaitant scolariser ses enfants dans des établissements privés. Je parle bien ici des établissements publics qui se situent tous littéralement à l'opposé de la ville pour un habitant de Rueil sur Seine. La proximité de la gare de RER (argument souvent avancé) n'est en rien un atout pour un enfant qui se rend à l'école : marcher 12 minutes jusqu'à la gare, attendre le bus, courir entre les différents arrêts pour prendre le bus qui part le 1er. Les horaires ne sont pas toujours respectés. Certains bus partent en avance, obligeant les enfants à courir, ce qui est dangereux. Pour un enfant, vivre 1h30 de trajets par jour et un véritable stress des transports en commun, n'est pas très juste à mon avis. Si les lignes ne sont pas rentables pour la RATP, quid d'envisager des navettes, un transport scolaire ou autre système, en demandant même le cas échéant aux parents, caisses des écoles, autres acteurs, de contribuer à leur financement. ».

#### **Réponse de POLD**

L'observation de Mme LANFRANCHI ne relève pas de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, M. SGARD, Conseiller municipal délégué Mobilités (Transport, Circulation, stationnement) - Suivi des chantiers, qui avait également été sollicité par courriel sur ce même sujet avait apporté la réponse suivante le 5 octobre 2021 :

"Chère Madame,

On m'a bien fait suivre votre courriel concernant les aménagements insuffisants en transports scolaires depuis le bas de Rueil vers les lycées.

C'est un problème tout à fait réel que nous étudions de près.

J'ai bien pris note du non-respect des horaires et nous allons faire remonter l'information auprès de la RATP. Mais il est évident que cela n'est pas suffisant. Nous avons un problème de topologie sur la ville, avec un seul axe Nord-Sud qui n'est pas du tout suffisant par rapport au trafic actuel et donc saturé. Même en ajoutant des bus, leur temps de parcours serait toujours trop important.

Je retiens votre idée de navettes mais je pense qu'elles seraient vite saturées.

Nous allons proposer des itinéraires mieux sécurisés pour les vélos, et soutenons fortement l'achat des vélos à assistance électrique (de même que l'implantation de nouvelles stations Vélib); je vais voir avec les écoles si nous pouvons obtenir un accroissement des aires de stationnement vélos dans les établissements afin de répondre partiellement à la demande.

Plus globalement, c'est un sujet qui demande une réponse multiforme que je vais étudier avec mes collègues."

#### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Je note que la question n'est pas du ressort d'une modification de PLU. La réponse apportée me paraît appropriée.

> **Observation n°5 :** M. Marc Aragier, a écrit « Dans le document 3 Plan de Zonage Avant/Après, Secteur 2, il y a un seul EVP créé dans la partie entre Av de Versailles et Av du Gal de Miribel, alors qu'il y a dans ce secteur peu d'espaces « sauvages » (cf. PJ EVP1). En particulier, l'espace entre les rues de Bretagne et rue des Vosges 'cf. PJ EVP2) qui contient une cinquantaine d'érables de grande hauteur (entre 15 et 25m) et abrite une importante biodiversité n'est pas considéré EVP. Pourquoi ce choix ? ».

#### **Réponse de POLD**

La Ville et/ou le Département peuvent décider de classer un arbre comme remarquable en raison de son histoire, son essence et/ou sa forme.

Les espaces verts inscrits au PLU ne comprennent pas nécessairement d'arbre dit remarquable. Cette disposition graphique vise essentiellement à protéger les cœurs d'îlot qui s'entendent comme les fonds de jardin des propriétés. Mis bout à bout ces espaces, qui ne présentent pas nécessairement un caractère boisé, forment des zones non bâties qui contribuent non seulement à l'aération du tissu urbain, mais également à sa qualité paysagère. Cette prescription graphique empêche la réalisation de toute nouvelle construction.

Il convient de préciser que le site mentionné par M. ARAGIER est déjà protégé au document d'urbanisme. En effet, les parcelles BW 98, 559 et 792 qui abritent un massif boisé sont couvertes par un Espace vert Protégé.

#### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends note de la réponse apportée qui explicite clairement les enjeux des deux types de classement que sont les arbres remarquables et les espaces verts protégés. Elle répond également à la question relative à la protection de la zone concernée.

> **Observations n°6 et 17 :** pour le n° 14, rue des marguerites, zone UED. Les deux observations ont le même objectif, je reprends le texte de l'observation n° 17. Il est écrit :

- ARTICLE UEd 3.3 : Il est regrettable que la largeur du portail ou de la porte de garage soit à nouveau limitée à 4m, cela empêche de mettre deux voitures l'une à côté de l'autre, ce qui est nettement plus pratique que l'une derrière l'autre. Cela a été fait au 40 rue Lakanal (ils ont je crois 5,5m de large, pièce jointe), et c'est à la fois esthétique et pratique pour eux.

#### **Réponse de POLD**

Comme précisé dans la notice explicative, la présente modification a pour objet de préciser la dimension minimale et maximale des accès carrossables. Il convient néanmoins de préciser que la largeur des portails était déjà fixée à 4 mètres. Aucune modification n'a donc été apportée sur ce point.

#### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La réponse apportée me paraît satisfaisante : 4 m de portail, tel que déjà prévu au PLU me semble en effet suffisant en ville.

- Classement en UEd : Il est indiqué page 80 du « Rapport de présentation volet 2.1 », que seuls 25% des terrains sont inférieurs à 500m<sup>2</sup> dans les zones UEd, ce qui est complètement faux dans mon secteur. Sur la feuille AL01 du cadastre (mon quartier), j'ai pointé l'ensemble des parcelles de ma zone « Rosiers ». J'ai compté 119 parcelles, dont seules 28 étaient supérieures à 500m<sup>2</sup>, soit 24%, l'exact opposé de ce que vous annoncez. La taille moyenne du terrain est ici de 378m<sup>2</sup>.

Je n'ai pas pris le temps de faire le calcul sur l'ensemble d'AL01, mais il est très probable que

le résultat soit similaire.

### **Réponse de POLD**

Après analyse sur les 1 601 parcelles qui composent la zone UEd, 28% sont supérieures à 500m<sup>2</sup> et donc 72% inférieures à 500m<sup>2</sup>. Si les informations contenues dans le rapport de présentation doivent être mises à jour, les ratios annoncés demeurent cohérents.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends note de la réponse apportée.

- Beaucoup de maisons sont mitoyennes de chaque côté, sur d'anciens terrains maraichers étroits. Si tous les terrains étaient nus, ils seraient pour la plupart inconstructibles avec les règles actuelles d'implantation. On ne parle donc même pas ici de densifier, mais d'avoir des règles qui correspondent à l'existant.

Il apparaît donc que l'erreur est que AL01 soit en zone UEd, qu'il devrait être en UEI, plus permissif, ce qui correspondrait à l'existant. Est-il possible que la zone soit basculée en UEI ? Où à minima la zone entre la rue du Mont Valérien, la rue des Rosiers et la rue Chateaubriand. »

### **Réponse de POLD**

Les abords de la Rue des Marguerites se composent d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne. Si des pavillons mitoyens peuvent être recensés sur le secteur, la majeure partie des constructions présente un retrait par rapport aux limites séparatives. Cette forme urbaine a conduit la ville à classer ce secteur en zone UEd dont le règlement permet la protection de ces espaces tampon entre les constructions.

Une évolution du zonage et un passage en zone UEI comme suggéré par M. GOULARD entraînerait une densification du tissu urbain existant. En effet, ce zonage correspond aux secteurs pavillonnaires composés de maison en bande où par définition l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée.

Conformément à l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au regard des objectifs poursuivis par cette modification, nous ne pouvons répondre favorablement à cette demande.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Il est en effet indispensable de respecter les orientations définies dans le PADD. La réponse apportée me paraît donc cohérente au regard de celui-ci et des orientations réaffirmées par la Collectivité.

> **Observations n°7** : Le Président de l'ARBM, Association Bellerive Malmaison\_a écrit « Il y a lieu de modifier le « PLU 08 » car la transformation de bureaux en habitation est interdite dans le lit majeur de la Seine.

Dans le but de limiter la population vulnérable aux inondations de la Seine et de protéger les habitants en cas de crue, le Règlement du PPRI du 9 janvier 2004 (avec modif. du 07/07/2017 qui n'a rien changé au règlement ni à la notice de présentation) interdit la transformation de bureaux en logements (cf. PJ) dans le lit majeur de la Seine.

Comme la Ville favorise la transformation de bureaux en logements (Nota 1), il y a lieu de rappeler cette interdiction à tous les interlocuteurs. Il est nécessaire de préciser dans cette Modification 08 du PLU de Rueil que les transformations d'immeubles de bureaux en habitations envisageables ne concernent pas les zones inondables (respect des buts du PPRI). En particulier en page 20 § 4.2 de la Notice Explicative (et dans les § correspondants du règlement qui sont cités) où il est dit p21 : "...En effet, la transformation d'immeubles de bureaux en logements risque d'augmenter dans les prochaines années...", donc ce § doit exclure les zones du PLU étant toutes ou en partie en zone inondable, c'est-à-dire les zones UB, UC, UE, UG, et USP1 pour être en conformité avec le PPRI. En conclusion, cette page est à modifier ainsi que le projet de règlement correspondant.

Nota 1

Cf. Notice explicative Transformation des bureaux en logements §4.1 p20 :

« ...Si la Ville a favorisé la transformation des bâtiments tertiaires obsolètes en logements, il convient désormais d'encadrer ces mutations et cela notamment en vue de préserver une mixité urbaine et fonctionnelle à l'échelle des quartiers... ». 2 pièces jointes : Inventaire libre de projets immobiliers sur la crue de 1910, 1 extrait du PPRI 2005

### **Réponse de POLD**

La Préfecture a engagé en 2020 une modification du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Cette procédure vise à clarifier certaines dispositions dont la possibilité de transformer les locaux de bureaux en logements dès lors que ces derniers sont situés au-dessus de la côte de crue.

Dans l'optique de maîtriser le développement de son Territoire, la Ville a souhaité instaurer un garde-fou supplémentaire afin d'endiguer un éventuel phénomène de transformation de bureaux en habitation.

Cette démarche permettra comme précisé dans la notice explicative de conserver la visée économique des sites stratégiques Rueillois et cela afin de préserver une mixité urbaine et fonctionnelle à l'échelle des quartiers.

Grace à cette stratégie, la Ville prend le temps nécessaire pour évaluer l'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier d'entreprise. L'objectif est de mesurer les conséquences de la COVID sur le marché et comprendre les besoins futurs des sociétés afin définir un cadre réglementaire adapté à leurs attentes.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Je comprends, par la réponse apportée, que la réglementation adopte une mesure « garde-fou » qui limite les éventuelles possibilités offertes par un nouveau PPRI favorisant la transformation de bureaux en logements. Ceci rejoint les préoccupations formulées dans l'observation.

> **Observations n°8** : Le Président ARBM : Demande d'un plan de protection contre les inondations à Rueil ainsi qu'un Moratoire dans le PADD. Il a écrit :

« Dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) il manque un paragraphe sur la protection contre les inondations alors que le lit majeur de la Seine couvre un tiers de la surface de la ville et que peu d'habitants sont conscients des risques encourus. Les crues de la Seine ont toujours existé et les dernières crues de 2016 puis 2018 nous rappellent la réalité.

La crue centennale (réf. Janvier 1910), donc d'occurrence de 1% tous les ans, est quasi certaine, pourrait être amplifiée par le dérèglement climatique. Elle agira sur une zone dont la densité est en constante augmentation cf. carte ci-jointe et nota.

Pour protéger la population, il y a lieu d'établir un plan d'action pour atténuer les conséquences de ce phénomène naturel en informant davantage sur les risques encourus car il ne faudra pas compter sur l'aide des communes avoisinantes qui seront aussi débordées que nous.

Par exemple, nous proposons ces actions pour la PADD (pièce n°2 du projet de modification n°8 du PLU 08) :

1. l'information des rueillois sur les bons réflexes à prévoir avec l'aide de EPISSeine comme à Issy les Moulineaux cf. article ci-joint du Parisien du 04-10-2021.
2. et la signalisation très fréquemment et lisiblement dans Rueil du niveau de la crue de 1910 en généralisant la pose de cocardes comme sur l'ancien octroi près du RER (où siège le Conseil de Village Belle Rive). A signaler : l'information à l'extrémité du Bd Bellerive sous le pont du RER A est erronée et n'a pas été remplacée !
3. enfin pour limiter ce risque, nous proposons un Moratoire sur les constructions d'habitations dans le lit majeur de la Seine.

Pour informer sur ces risques, nous pouvons suivre l'exemple d'un voisin et prévoir un Moratoire à Rueil : 3 documents sont joints :

1. Article du Parisien du 4 octobre 2021 sur la sensibilisation des habitants des bords de Seine aux inondations à Issy-les-Moulineaux où nos voisins résument clairement les risques qui nous guettent et rappellent les bons gestes en cas de crue.

2. En complément le Bulletin ABRM daté de janvier-février 2018 avec la carte des aléas de la crue de 1910 où sont indiqués les nouveaux permis.

3. Enfin, le Moratoire.

Les élus de Rueil et notre Maire sont-ils conscients des risques qu'ils prennent pour notre cité lorsqu'ils accordent des permis de construire immobiliers pour des habitations dans le lit majeur de la Seine ?

Comment protégeront ils les 8 000 habitants (ou plus ?) qui dorment dans ce lit lors d'une crue de type 1910 ?

Que feront ils lors de la prochaine crue centennale ? Arrêteront-ils les flots tel Moïse pour traverser la Mer Rouge ? ».

3 pièces jointes : article du Parisien-92 habitants du bord de Seine et inondations, Inventaire libre de projets immobiliers crue de 1910, Densification en zone inondable/Extrait motion Environnement 92. 3 pièces jointes : article du Parisien-92 habitants du bord de Seine et inondations, Inventaire libre de projets immobiliers crue de 1910, Densification en zone inondable/Extrait motion Environnement 92.

### **Réponse de POLD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'a pas pour fonction d'alerter la population sur les risques naturels. Pour rappel, ce document est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui permet de formuler et spatialiser à l'échelle du territoire, les ambitions politiques de la Ville en matière d'aménagement.

Bien que la remarque de M. DURAND ne relève pas de la présente modification, la Ville souhaite néanmoins lui rappeler :

- Que lors du conseil municipal du 5 octobre dernier, la ville a délibéré sur son inscription au Plan d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) porté par l'EPTB Seine Grands Lacs. Au sein de ce plan d'action, la ville s'est engagée à la sensibilisation des citoyens sur les risques liés aux crues de la Seine via notamment le dispositif Episeine de l'EPTB.
- Que dans le cadre du PAPI, la ville s'est également engagée à compléter l'information relative aux crues sur son territoire avec l'ajout de nouveaux repères de crue, et de panneaux pédagogiques associés. Cette action sera également menée en collaboration avec l'EPTB Seine Grands Lacs. Le repère de crue disposé sous le pont du RER A est aujourd'hui inscrit à la base de données nationale des repères de crue et fait preuve d'une expertise valable : (<https://www.reperesdecruces.developpement-durable.gouv.fr/site/sous-le-pont-sncf-rer-0>) . Compte-tenu de son ancienneté et des interpolations nécessaires à sa pose, il est prévu de vérifier sa côte et de le déplacer le cas échéant.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Je prends note de la réponse apportée qui est également l'occasion pour POLD de rappeler le travail engagé sur la question des risques liés aux crues et inondations.

> **Observation n°9** : Il est écrit : « Le terme CINASPIC est utilisé à de nombreuses reprises dans le dossier mis en enquête et notamment dans le règlement alors que cette catégorie a été supprimée par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 venant en application de la Loi ALUR (modifié par le Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020).

Il conviendrait donc de la remplacer par celle des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP).

Cela étant, cette catégorisation reste très floue et peut recouvrir un spectre d'équipements très large dont certains sont totalement incompatibles avec la nature des zones UEc. Permettre la construction de "CINASPIC" sans plus de précisions dans les zones classées UEc (zones pavillonnaires à forte présence végétale) n'est donc pas cohérent avec la volonté affichée dans la notice explicative de "préserver le tissu pavillonnaire" et "d'améliorer le cadre de vie".

Cela d'autant plus que nombre des règles édictées dans le règlement ne sont pas applicables aux dits CINASPIC.

En conséquence, il conviendrait :

- soit d'interdire purement et simplement la construction de CINASPIC en zone UEc,
- soit préciser explicitement pour chaque Secteur de Projet quels sont les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont projetés.

En outre, dans les zones où la construction de CINASPIC resterait autorisée, les prescriptions générales édictées devraient être respectées par principe.

Des dérogations pourraient être accordées de façon tout à fait exceptionnelle sur présentation d'un dossier justificatif et après consultation et enquête publique. »

### **Réponse de POLD**

A titre liminaire, il convient de préciser que L'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dispose que : « Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Ensuite, il est nécessaire de rappeler, que cette réforme législative n'a pas supprimé la catégorie des CINASPIC mais a donné une définition précise de cette destination. Cette évolution a pour conséquence de ne plus permettre aux collectivités de définir en fonction des besoins et du contexte local les constructions entrant dans cette catégorie.

En d'autres termes, le décret précédemment évoqué n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison.

Concernant la réglementation applicable aux CINASPIC, il est nécessaire de rappeler que cet acronyme désigne les équipements d'intérêt général tels que des écoles, les hôpitaux etc., il est donc normal que des règles plus souples s'appliquent pour favoriser les projets qui répondent à un besoin de la population.

A titre d'exemple, un collège ou un hôpital pour des raisons techniques ou de sécurité ne répondent pas aux mêmes exigences qu'un pavillon ou un immeuble de bureaux, ce qui justifie une réglementation adaptée.

Concernant la suggestion de M. MARCY de "*préciser explicitement pour chaque Secteur de Projet quels sont les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont projetés*". Cet exercice s'avère délicat. Si la Ville doit anticiper les besoins futurs de ses administrés, elle n'a pas nécessairement connaissance des projets qui à long terme seront réalisés, que ce soit sur du foncier privé ou communal. Figurer une programmation pourrait obérer la réalisation d'un projet dont la nécessité n'avait pas pu être identifiée.

Malgré les dérogations dont bénéficie ce type de construction, la Ville souhaite rappeler que, lors des échanges avec les porteurs de projet, tout est mis en œuvre pour assurer une bonne intégration de ces équipements dans leur environnement. Enfin, il convient de rappeler que pour chaque projet d'ampleur une concertation est organisée avec les riverains.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La réponse apportée permet de clarifier le cadre législatif aujourd'hui encore applicable aux CINASPIC ainsi que les objectifs poursuivis quant au maintien de cette catégorie de construction dans les documents d'urbanisme. Elle explicite également les raisons d'un cadrage plus précis, ce qui se comprend au regard des règles relatives aux opérations

destinées à l'intérêt public.

> **Observations n° 10, n°2 P, 4 P, 6P** (doublon de obs. 10) **et 7 P** : Suppression de l'emplacement réservé n°8 « Route de l'Empereur ».

- Obs. 10, déposée par un collectif de 15 propriétaires en collectif est écrit : « ... nous vous prions donc par la présente de supprimer définitivement l'emplacement réservé numéro 8 sur la route de l'empereur. Notre requête s'appuie sur deux arguments principaux.

Tout d'abord la présence de cet emplacement réservé sans qu'aucun projet concret n'y soit officiellement rattaché constitue une atteinte au droit à la propriété de vos concitoyens résidant de la route de l'Empereur. D'autant plus que cette servitude est maintenue depuis plus de quarante ans. En premier lieu, la valeur des biens immobiliers grevés par cet emplacement réservé, dans un quartier très recherché, se voit fortement dépréciée. Sur un second plan, les propriétaires se trouvent dans la quasi-impossibilité d'entretenir correctement leur patrimoine, la restauration des clôtures et portails constituant un véritable cauchemar administratif faisant croître le sentiment d'insécurité vis-à-vis des cambriolages et intrusions. Troisièmement, les projets d'extension pour adapter les maisons aux besoins des familles sont fortement pénalisés. En effet, les règles du PLU ne permettent pas de prendre en compte les emplacements réservés pour le calcul de l'emprise au sol et des espaces verts. Enfin quatre d'entre nous vivent sous l'angoisse de l'expropriation, les parcelles cadastrales 19, 85, 398 et 113 continuant de voir leur maison alignée.

D'autre part la conservation de cet emplacement réservé va à l'encontre de la première orientation du projet urbain promu dans le PLU : « préserver les paysages et l'environnement », « repérer et protéger les espaces verts ». Nous partageons pleinement votre objectif de tout faire pour préserver les espaces verts. Pourtant l'emplacement réservé numéro 8 est constitué dans sa grande majorité d'espaces verts peuplés de jardins et d'arbres.

En particulier, il empiète, à l'angle de la route de l'empereur et de la rue Charles Floquet, sur un espace boisé classé (art L130-1). L'élargissement de la route de l'empereur tel que dessiné aujourd'hui dans les annexes au PLU (cf. annexe 4.2 du PLU Atlas du plan de zonage et des prescriptions règlementaires Richelieu – Châtaigneraie) implique la destruction de tous ces espaces verts. Au regard de l'investissement nécessaire au rachat des terrains et des maisons et à la réfection de la chaussée, nous pensons qu'il serait profitable pour les rueillois de conserver ce budget pour d'autres actions d'aménagement urbain et de réhabilitation urbaine plus prioritaires.

En conclusion, la réglementation donne le pouvoir à la collectivité de limiter le droit de propriété à raison de l'existence d'un projet d'intérêt général. L'absence de cet intérêt général rend incompréhensible le choix de la mairie et nourrit un sentiment d'injustice auprès des familles concernées. »

- Concernant les observations n°2P, 4P et 7P : ils estiment qu'il n'existe aucun projet qui justifie de conserver cet alignement vieux de plus de 40 ans au PLU, alors que la Ville ne préempte pas lors des ventes et que des travaux d'enfouissement ont même été réalisés au milieu de l'alignement.

Pour les déposants de l'observation n°2P, la présente modification intègre une réduction limitée de l'alignement à la parcelle n° 114. Ils ont demandé lors de la permanence qu'a minima la parcelle 113, bénéficie du même traitement que la n° 114 et au mieux que l'alignement soit purement supprimé rejoignant en cela, le collectif ainsi que les déposants des observations n°4P et 7P.

### **Réponse de POLD**

**Comme évoqué précédemment, une Commune se doit d'anticiper les usages et besoins futurs**

de ses administrés. Les emplacements réservés (ER) font partie des outils réglementaires qui permettent de répondre à des stratégies d'aménagement à plus ou moins long terme. Ces ER ont effectivement des impacts juridiques pour les propriétaires des terrains concernés. L'atteinte portée au droit de propriété fait néanmoins l'objet d'un dédommagement financier proportionnel au dommage subi.

En l'occurrence, le projet qui, en 1994, avait justifié l'instauration au PLU de l'emplacement réservé n°8 était porté par le Département, qui, à titre d'information, est toujours gestionnaire de cette voie. Pour des raisons financières le Département a souhaité abandonner au profit de la Ville certains projets d'aménagement de voiries dont celui de la Route de l'Empereur.

Les emplacements réservés existants destinés à l'élargissement de voies départementales ne sont au bénéfice de la Ville que depuis 6 ans. Le projet déjà pré-déterminé par le Conseil Départemental a par ailleurs été réduit à deux reprises lors de modifications du PLU antérieures afin d'affiner au mieux ledit projet d'élargissement de voirie.

Une étude réalisée en 2007 avait démontré que la largeur de cette voie n'était pas suffisante pour apaiser la circulation sur cet axe et y développer des voies dédiées aux modes actifs. A cet égard, la Ville a souhaité reprendre ce projet. Cette décision s'inscrit dans la politique de Rueil en matière de mobilité et de déplacement. Comme exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable le P.L.U. doit prévoir l'aménagement de l'espace public pour donner de la place aux piétons, aux deux-roues, aux transports en commun, et à la voiture. Cette ambition consiste notamment à :

- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée,
- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires,
- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels.

Si la Ville a conscience de l'impact qu'aura la mise en œuvre de cette réserve, ce projet présente un caractère d'intérêt général qui justifie son maintien.

Néanmoins, les observations émises par les riverains du secteur seront, dans la mesure du possible prises en compte afin d'ajuster le tracé de l'ER et réduire les nuisances liées à cette opération.

Il convient néanmoins de préciser :

- Que la Ville n'a jamais procédé à l'acquisition de terrains par voie d'expropriation. L'achat de parcelle ou tènement foncier étant exclusivement effectué dans le cadre de vente d'un bien immobilier.
- Que la Ville a déjà procédé à l'acquisition de parcelle Route de l'Empereur en vue de mettre en œuvre cette réserve.
- Que la partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé est destiné à intégrer l'espace public. A cet égard l'application des règles de construction (emprise au sol, implantation par rapport à la voie et aux limites séparative etc.) doit s'effectuer sans prendre en considération la surface de l'ER. Cette approche permet d'anticiper la modification de l'assiette foncière et assure une forme urbaine en cohérence avec l'état futur d'une parcelle.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Il me paraît en effet judicieux, comme cela est d'ailleurs indiqué dans la réponse qu'un ajustement soit étudié au tracé de l'emplacement réservé pour faire droit, dans la mesure du possible, aux demandes de riverains.

> **Observation n°11** : le Président ARBM : Demande d'un plan de développement global de la circulation à Rueil dans le PADD. Il a écrit : « Dans le dossier n°2 de l'Enquête Publique, il est écrit dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) que «... ? La maîtrise des déplacements motorisés ...» est un des Enjeux Fondamentaux du

Développement Durable. Or dans le dossier présenté à l'Enquête Publique, la circulation n'a pas été prise suffisamment en compte dans « ...la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U... ».

Les rueillois se plaignent des attentes dans les embouteillages de leur ville : Il est très difficile d'aller, par exemple, de la ZAC de l'Arsenal à la gare du RER. Mais ce n'est pas étonnant : la population est passée de 63416 en 1982 à 79 455 habitants en 2020 (+ 25%), bientôt 100 000 habitants sans une nette amélioration des voies de circulation correspondant à cette arrivée massive de population. Des actions ponctuelles ont bien eu lieu pour réduire ces blocages mais Il manque un plan d'envergure pour les transports car ceci impacte l'environnement des rueillois. Des aménagements significatifs sont indispensables :

1. dans les transports en communs
2. ainsi que pour les piétons, les vélos et les automobiles.

Il y a lieu d'envisager un plan global de circulation associant tous les acteurs : associations, acteurs économiques, élus... pour permettre la circulation harmonieuse de 100 000 rueillois. Il faudrait inclure cet objectif dans le PADD ou ailleurs à l'occasion de la modification n°8 du PLU. » 2 pièces jointes : Inventaire libre des projets immobiliers à RM entre 2016 et 2022.

### **Réponse de POLD**

Il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme est conforme aux exigences du PDUIF. Au-delà de l'aspect règlementaire, le Territoire POLD étudie la réalisation d'un plan de déplacements et mobilités afin que cette thématique soit traitée à l'échelle Territoriale. Les réponses apportées à Mme LEGUERN permettent de mesurer les actions menées par la ville en matière de politique de déplacement ces dernières années.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La Loi s'Orientation des Mobilités (LOM) a fait évoluer au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les Plans de Déplacements Urbains en Plans de Mobilités portés par les Régions, en l'occurrence la Région Ile-de-France. Ces nouveaux plans ont vocation à être déclinés par les EPCI en Plans Locaux de Mobilités.

La réponse apportée montre que l'EPT POLD s'engage aujourd'hui vers la réalisation de ce nouveau plan, ce qui permet de répondre à la préoccupation formulée.

> **Observations n°12** : il est écrit « J'habite un pavillon dans la zone résidentielle de la rue des hauts Fresnays/Léon Hourlier qui fait face aux désordres suivants :

- implantation d'une ""décharge publique"" sauvage rue Léon Hourlier qui à ma connaissance ne dispose pas à ce jour des autorisations de la préfecture nécessaires pour ce type d'implantations classées,
- trafic de camions lié à cette déchetterie entourée d'établissements scolaires accueillant près de 6 000 élèves,
- mélange des activités entre l'entrepôt municipal et la déchetterie
- pollution de particules fines pour des jardins familiaux en face de cette déchetterie,
- niveau de bruit généré par la déchetterie et plus particulièrement la base vie utilisée par la société SRBG toujours dans cette même rue,
- niveau de bruit lié à la cantine centrale dès 6h le matin toujours,
- pollution visuelle de cette cantine centrale éclairée tout la nuit,
- trafic routier non anticipé avec la réalisation de centaines de logements rue Lionel Terray qui ne va qu'amplifier le trafic existant.

Pour répondre à la densification du quartier avec les programmes en construction rue Lionel Terray, je souhaiterais que la révision du PLU soit l'opportunité de mettre un peu d'ordre dans les règles d'urbanisme qui gouvernent cette zone. On a en effet laissé s'implanter des activités qui n'ont rien à faire dans un quartier résidentiel.

Ne serait-il pas logique de redonner à cette zone son caractère résidentiel en évacuant ces

activités qui s'y sont progressivement greffées sans légalité et génèrent des dangers pour la santé des riverains (bruit, pollution, risque d'accident) ? Pourquoi ne pas sanctuariser les zones ""vertes"" de ce quartier ?

### **Réponse de POLD**

La déchèterie Hourlier est déclarée en tant qu'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès des services de la préfecture. A cet égard, son installation ne peut donc être qualifiée de "sauvage" dans la mesure où elle a fait l'objet de toutes les démarches administratives liées aux ICPE. Il convient également de rappeler que suite aux demandes des riverains, des mesures acoustiques ont été réalisées sur le site en octobre 2020. Ces analyses attestent du respect de la réglementation associée.

La Ville est consciente des nuisances pouvant être générées par de tels équipements. Toutefois la municipalité a systématiquement pris les mesures adaptées pour limiter les désagréments liés à la présence de services publics dont la légalité ne peut être contestée et qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des administrés.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Les activités dont il est question sont d'intérêt public pour les rueillois et hébergées sur des terrains appartenant à la Ville. Il me paraît que celle-ci est attentive aux éventuelles nuisances que ces activités peuvent générer. Je note que lorsque cela s'avère nécessaire, la Ville prend les mesures ad 'hoc pour en contrôler les effets négatifs.

> **Observations n°13** : pour l'Association Chataigneraie Eco-citoyens a écrit « Lors de la modification n° 8 du PLU révisé nous vous demandons ainsi qu'à M. le Maire de Rueil Malmaison de conserver en espaces verts les terrains situés entre la rue des Hauts Fresnays et la rue Raymond Hourlier.

Ces terrains sont actuellement occupés par des jardins familiaux particulièrement utiles, des espaces réservés pour les chevaux de la police municipale et une base "espace vert" utilisée par les services techniques de la mairie. L'association Chataigneraie Eco-citoyens veillera au maintien de ces espaces. »

### **Réponse de POLD**

La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme n'a aucune conséquence sur le devenir des jardins familiaux situés entre la rue des Hauts Fresnays et la rue Raymond Hourlier.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Les terrains concernés sont inscrits au PLU en zone classée UEc, classement qui n'évolue pas dans le cadre de la présente modification. Le règlement précise qu'il s'agit, pour cette catégorie, « d'habitats pavillonnaires qui se caractérisent notamment par une forte présence végétale ». La Ville est propriétaire des terrains hébergeant les jardins familiaux. La modification de l'affectation des terrains n'entre pas dans le champ de réglementation afférente au PLU. Il s'agit là d'une question de politique plus globale de la Ville relative à la gestion de son patrimoine, cette dernière n'ayant pas montré à ce jour de volonté de modifier le type d'occupation du site.

> **Observation n°14** : il est écrit : « J'ai rencontré le commissaire enquêteur à qui j'ai soulevé mes interrogations quant à la signification du point 2.4 : favoriser le recours à l'auto-partage. Je lui ai fait part de mon étonnement sur la formulation employée " ce mécanisme mal connu se révèle être en phase avec les problématiques urbaines contemporaines".

En effet, l'autopartage est un système bien connu de flotte de véhicules mis à disposition des usagers qui louent un véhicule et payent cette location en fonction de la durée du trajet et de la distance parcourue.

Les véhicules de la société Autolib ont été proposés par la Ville de Paris pendant plus de 10 ans et des stations ont été installées dans les villes limitrophes, Rueil-Malmaison en faisait

partie et a proposé des véhicules en autopartage pendant près de 7 ans.

Le modèle de commercialisation s'est avéré non rentable et l'expérimentation a été arrêtée en 2018.

Plusieurs questions :

“le code de l’urbanisme prévoit que les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites dans l’hypothèse où les constructeurs mettent à disposition des véhicules en autopartage “ pouvez-vous nous partager ce texte pour comprendre ce que le code de l’urbanisme entend précisément sur l’autopartage.

En effet, lors de la réunion publique en ligne du 6 octobre dernier, vous avez dit que plutôt que de l’autopartage, ce serait plutôt “du partage de places de parking”, dans ce cas, le code de l’urbanisme s’applique-t-il même s’il ne s’agit pas d’autopartage ?

La réduction évoquée par le code de l’urbanisme évoque-t-elle un % du nombre de places de stationnements ?

Ou le code est-il bien spécifique sur la réduction uniquement si mise à disposition de véhicules en autopartage ?

Si ce n’est pas le cas, sur quelle base et pour quelles raisons la ville de Rueil-Malmaison octroie un avantage de réduction de 15% des places de stationnement imposées par le PLU aux promoteurs ?

Cette mesure fait-elle écho aux difficultés de stationnement évoquées par les riverains du quartier de l’arsenal suite à la densification de la Zac (construction de plus de 2500 logements) qui ne disposent pas de parking souterrain comme dans les nouveaux immeubles construits dans la Zac ?

Sur le point 1.3 les modifications d'ordre graphique, "empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles”

Pouvez-vous expliquer ce point qui n’est pas clair et dont je ne comprends pas l’objectif ni les bénéfices pour Rueil-Malmaison.

Enfin, on peut s’étonner que lors de la modification du PLU ne soit pas pris en compte les enjeux de Mobilité dans la ville de Rueil-Malmaison, qui est confrontée à un trafic de plus en plus dense du fait de l’augmentation de la population.

On pourrait imaginer que le PLU évoque les mobilités propres, sachant qu’en 2025, tous les bus franciliens seront électriques, GNV ou hybrides.

Quelles infrastructures prévoyez-vous pour accueillir les stations de recharge, et comment organisez-vous l’espace actuel pour tenir compte de ces changements à venir dans 3 ans ? Est-il envisagé d’avoir des voies réservées pour les Bus afin d’encourager les Rueillois à se déplacer prioritairement en transport propre ?

Même question pour la circulation à vélo, quelle place donnez-vous aux pistes cyclables dans le PLU ?

Le nombre d’habitants dans la ville de Rueil-Malmaison a augmenté de 25% en 20 ans, mais aucune voie de circulation n’a été rajoutée pour permettre à tous les acteurs de la mobilité de circuler harmonieusement et en toute sécurité. »

### **Réponse de POLD**

La possibilité de réduire le nombre de places de stationnement imposé aux porteurs de projet a été introduite par l'article L151-31 du code de l’urbanisme. Ce dernier dispose : "Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

La Ville a souhaité appliquer ce dispositif sur l'écoquartier pour plusieurs motifs.

Actuellement le Plan Local d'Urbanisme impose un nombre de places de parking selon la typologie de logements. La stratégie en matière de mobilité et déplacement mise en place sur l'Arsenal, consiste à réduire le nombre de parkings à réaliser en fonction de la date de livraison

de la gare du Grand Paris Express.

L'article L151-31 du code de l'urbanisme participe de cette stratégie. Ce dispositif s'inscrit dans une stratégie plus générale qui consiste à favoriser le développement de différents services et systèmes mutualisés. Cette démarche répond à des impératifs tant économiques qu'environnementaux. A titre d'exemple, les places de stationnement inutilisées dans les parkings privés ou sociaux pourront être mises en location ou à disposition de véhicules en auto-partage.

Le partage de places de parking non utilisées et l'auto-partage sont deux mécanismes distincts mais complémentaires.

Toutefois, la décision a été prise de ne pas aller au-delà du minimum de 15% imposé par le législateur. En effet, si la volonté de favoriser le recours à l'auto-partage s'inscrit dans la stratégie de la Ville, l'application de L151-31 du code de l'urbanisme ne doit pas entraîner une baisse significative du nombre de places de parkings attribuées aux résidents de l'Arsenal entraînant ainsi des difficultés de stationnement. L'enjeu était de trouver un juste équilibre entre tous les modes de déplacement.

Les modalités de fonctionnement de la mise à disposition des véhicules en auto partage, ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qui s'impose au permis de construire et dont l'objet est de fixer les règles d'occupation des sols et non de prévoir les modalités de gestion d'un service de mobilité. Cet état règlementaire est notamment rappelé par la réponse ministérielle publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6519.

Le législateur a estimé qu'il était préférable de laisser le porteur de projet et la collectivité concernée de régir en fonction des circonstances locales les conditions d'utilisation d'un tel service.

Toutefois, si le PLU ne peut être mobilisé, il convient de souligner que la Ville a souhaité faire application de de l'article L151-31 du code de l'urbanisme uniquement au sein de la ZAC de l'écoquartier de l'Arsenal. Pour rappel, la réalisation d'un projet immobilier au sein d'une ZAC est conditionnée au respect d'une fiche de lot établie par l'aménageur. Par le biais de ce document, la Ville pourra poser les conditions d'application de ce dispositif et conditionner sa mise en œuvre à la présentation par le pétitionnaire d'une notice explicative sur l'offre prévue (durée, nombre de véhicules).

Sur la préservation du tissu pavillonnaire, la notice explicative dispose "qu'il est proposé de procéder à un ajustement des dispositions graphiques afin d'empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles. »

La préservation du caractère pavillonnaire de ces îlots présente un intérêt sur le plan urbain dans la mesure où elle permet de faire cohabiter des zones d'habitat collectif avec des secteurs moins denses assurant ainsi une aération du tissu et une mixité des formes urbaines. Concernant la remarque de Mme LE GUERN sur les enjeux de mobilité dans le PLU. De prime abord, il convient de préciser que si cette thématique n'était pas au cœur de la procédure en cours, elle n'en demeure pas moins traitée à l'échelle communale.

Au cours de ces dernières années, la Ville a, par l'intermédiaire de diverses actions, engagé un processus afin d'anticiper l'évolution des modes de transport ainsi que des pratiques de déplacement des administrés.

Sur les infrastructures pour la recharge des bus hybrides, au gaz ou électriques, il est nécessaire de préciser que les transporteurs sont en train de moderniser leur centre bus, en particulier pour la RATP les centres de Nanterre (pour le GNV).

Quant aux véhicules légers, près d'une centaine de bornes de recharge (dispositif Métropolis) ont été mises en place depuis le début de l'année et d'autres bornes devraient être déployées en 2022/2023 dans la plupart des parkings en ouvrage gérés par la société Indigo.

Rueil dispose de voies de faible largeur ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins. C'est pour cette raison que le PLU intègre depuis de nombreuses années des emplacements réservés sur plusieurs voies afin de permettre leur élargissement et aménager des trottoirs confortables, des pistes cyclables, des places de stationnement et des

plantations d'arbres.

Cette politique s'est concrétisée par de récents aménagements tels que ceux réalisés rue Masséna, rue des Bons Raisins, avenue G. Anthonioz de Gaulle (voie nouvelle à Rueil/Seine partiellement aménagée). D'autres opérations sont également en passe d'être lancées par le Département sur la route départementale 39 (boulevards Stell, Solférino et Richelieu jusqu'à la rue de Gênes, l'enquête publique va être lancée au printemps 2022).

La Ville travaille d'ailleurs avec le Département pour aménager des pistes cyclables pérennes sur l'avenue de Colmar et des propositions sur plusieurs axes de la ville sont en cours d'étude par nos services.

Sur le vélo, il faut souligner le développement d'un "plan vélo" qui intègre l'ensemble des problématiques. Si peu de voies ont la largeur nécessaire pour la création de pistes cyclables, la ville aménage l'ensemble de son système de voirie afin de favoriser l'utilisation des deux roues qui est en augmentation très importante ces dernières années (point d'accroches, itinéraires vélo, panneaux M12 etc.) Malgré des difficultés techniques, les services de la Ville s'investissent pour trouver des solutions, telles que la création de contre-sens vélo, pour répondre aux demandes des usagers et faciliter l'usage des cycles sur la Ville.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La réponse apportée me paraît répondre à l'ensemble des remarques émises pour cette observation.

Notamment sur la question de l'autopartage, la Ville ne peut aller au-delà de ce que le législateur a permis. J'observe toutefois, que la seule partie de la Ville concernée par cette question est située en zone UD et correspond à l'éco quartier de l'Arsenal, qui est une ZAC. Dès lors, comme l'indique la réponse, par le biais des fiches de lots, la Ville à tout moyen pour réglementer et surtout préciser la définition de l'autopartage.

Quant aux autres points évoqués, concernant les enjeux relatifs à la préservation du tissu pavillonnaire, la réponse nous éclaire quant aux objectifs qui sous-tendent les documents d'urbanisme. Je prends également note de l'argumentaire détaillé dans la réponse concernant les questions de mobilité alors que ce point n'est pas au cœur de la modification du PLU.

> **Observation n° 15** : concerne le 55 avenue de Versailles. (Référ. Cadastre 687), propriété classée en zone UEc « zone urbaine constructible d'habitat de type pavillonnaire situées au sud-ouest de la ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

Je synthétise comme suit sa demande (6 pages) : Il a eu la surprise de constater que dans le cadre de la présente révision sa parcelle fait l'objet d'un nouveau classement secteur de création d'espaces verts à protéger (secteur 2).

De ce fait, une partie de la parcelle devient inconstructible. Il estime que la teneur de sa parcelle ne répond pas à la définition des Espaces verts à protéger au regard des dispositions notamment du code de l'Urbanisme. Contrairement aux zones UEa et UEb, la zone UEc n'a pas de vocation paysagère, elle est entourée d'habitations. La partie de sa propriété destinée à être classée est un bout de jardin sur lequel ne se situe aucune végétation remarquable ni même présentant un intérêt particulier par la nature des espèces, leur taille ou leur âge. La mesure de protection n'est par ailleurs pas précise. Comme dans le quartier de nombreuses propriétés possèdent les mêmes



caractéristiques, sans faire l'objet de cette procédure de classement il estime qu'il y a là une rupture d'égalité.

Quant à son inscription dans le PADD, la parcelle se situe dans la partie de la commune dans laquelle l'objectif est d'embellir l'espace urbain. Elle n'est située ni sur la Trame verte, ni dans le corridor écologique, ni dans la zone de préservation et de protection de l'environnement.



Photos du déposant

Pour l'intéressé, « Il est donc clair que ce classement, tel qu'il est motivé, ne répond aucunement aux objectifs du PADD compte tenu de l'emplacement de la parcelle de terrain concernée ».

Il demande le maintien de la parcelle dans la zone UEc et la suppression de la protection au titre des Espaces Verts à protéger.

### **Réponse de POLD**

Il est nécessaire de préciser que les cœurs d'îlot nouvellement protégés ont été étudiés afin de ne pas obérer le potentiel d'agrandissement des constructions existantes. Il convient également de rappeler l'importance de ces espaces paysagers dans le tissu urbain et le paysage rueillois. Si l'essentiel des espaces verts communaux se compose de grandes entités paysagères telles que la forêt domaniale de Saint Cucufa, le domaine de Bois Préau ainsi que l'ensemble des parcs du territoire, les jardins du tissu pavillonnaire sont également supports des continuités écologiques locales et de la biodiversité.

Ces espaces privés concourent à la régulation du climat urbain et des ruissellements pluviaux ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air. Le rôle écologique prépondérant joué par les jardins du tissu pavillonnaire justifie qu'une attention particulière leur soit portée.

Si jusqu'à présent le PLU parvenait à garantir la pérennité des cœurs d'îlots non bâtis, les réformes législatives récentes (loi ALUR – mars 2014) ont contribué à les fragiliser. En effet, depuis la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie Minimale de Terrains Constructible (SMTC) un phénomène de division parcellaire et de construction en cœur d'îlots a pu être observé sur la commune. La disparition de ces espaces végétalisés et de facto la densification du tissu pavillonnaire, ne correspond pas à la stratégie urbaine mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale.

Pour lutter contre la diminution de ces éléments écologiques et paysagers au profit d'emprises bâties, il a été décidé de protéger les cœurs d'îlots les plus vulnérables, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette mesure est en adéquation avec les ambitions du PADD puisqu'elle :

- Participe à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.
- Contribue à mettre en valeur le paysage végétal de la ville.
- Participe, avec les espaces verts publics, à la protection et au développement de la

- trame verte communale et du Biotop.
- Participe aux objectifs climatique en conservant des aires de rafraîchissement.

Toutefois afin de ne pas impacter trop fortement les droits à construire des propriétaires concernés, le tracé de l'EVP sera revu.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La volonté de la ville de préserver les cœurs d'îlots qui abritent des espaces verts me paraît en effet en adéquation avec les enjeux définis dans le PADD et détaillés dans les différents documents relatifs au PLU. Pour ce cas précis, je prends note de l'engagement de la Ville de revoir le tracé de l'EVP.

> **Observations n° 16 également déposée au registre papier n°5P**(doublon) : déposée par la présidente de l'Association Belles Rives de Seine, soit 13 pages. Je résume l'observation. Elle écrit notamment ... « La modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison, inquiète les résidents du quartier de Rueil-sur-Seine qui ne veulent pas faire les frais dans leur quartier d'une politique de poursuite de la densification engagée par la ville et de surproduction de logements collectifs et de bureaux, alors même que la Mairie affirme vouloir préserver ses zones pavillonnaires en créant notamment des espaces verts protégés et qu'elle envisage également de créer des sites tertiaires protégés proches du centre-ville (entreprises situées Bd Franklin Roosevelt, Av N. Bonaparte, Av Victor Hugo, Av Albert 1er, Av Paul Doumer). En creux, c'est donc bien dans notre quartier que la densification et la transformation de bureaux se fera. La conséquence paradoxale de cette modification de PLU est que le quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine risque d'être le seul quartier où l'on verra la transformation de bureaux en logements ! ». ... « Les habitants du quartier mixte d'affaires de Rueil-sur-Seine, subissent suffisamment de nuisances, maintes fois signalées, notamment dans des enquêtes précédentes : artificialisation des sols, pollutions de l'air, pollution de l'eau de la Seine, embarras de circulation compte tenu de l'étriquetage incompréhensible des voiries pour un quartier récent et de l'enclavement du secteur, îlots de chaleur insupportables, insuffisance d'arbres dans certaines rues devenues trop minérales (rue Sainte Claire Deville par exemple), insuffisance de la fréquence du réseau de bus inter-quartier (notamment bus scolaires), RER A saturé, futur tramway TRAM 1 dont le tracé ne desservira pas la gare du RER, ligne 18 du Grand Paris Express – GPE - qui devait relier Versailles à Nanterre Université, dont le projet risque de ne jamais voir le jour, compte tenu du gouffre financier que représente la construction du Grand Paris Express GPE. »

Elle *demande* :

- Le maintien dans l'actuelle écriture de l'article UG2 paragraphe 8
- La diminution de la hauteur maximale des constructions actuellement de 62,10m NGF qui permet de construire des immeubles de 10 étages de bureau mais aussi .... d'habitation
- La diminution de la hauteur et du nombre d'étages des bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation, y compris ceux issus de la transformation de bureaux en habitation (voir la construction de logements rue Sainte Claire Deville à 9 étages sans recul par rapport à la rue, sans plantation d'arbres ni façades végétalisées.
- Le renforcement de la trame bleue et verte et inscription en « espace vert réservé » de terrains quai Giquel, à l'angle de la rue du port devant l'ancien immeuble AMEX et à l'angle du quai Giquel et de la rue Auguste Perret
- L'affirmation de la Place des Impressionnistes et du cours Ferdinand de Lesseps, également comme espaces verts protégés.
- L'interdiction de construire de nouveaux logements en zone inondable.
- La construction des immeubles en retrait par rapport à la voirie, d'au moins 5 mètres

- L'embellissement des espaces urbains (place de l'Europe, rue Sainte Claire Deville, notamment la placette prévue).
- Des plantations d'arbres si possible de pleine terre et renaturation d'espaces trop minéralisés.
- Le Conseil municipal ayant adopté le 5 juillet 2021, la charte des promoteurs (pj jointe à l'observation), elle demande qu'elle soit intégrée dans le règlement du PLU et notamment compléter les prescriptions de la zone UG de : Le conseil municipal du 5 juillet 2021 a adopté une charte promoteur (dont le projet présenté et adopté en conseil municipal est en copie). Certaines dispositions entrent dans le champ d'application du PLU et devraient donc y être intégrées, et notamment les thématiques suivantes : 2 « performances environnementales », 3 « traitement paysager et biodiversité », 4 « qualité du projet et confort d'usage » 5 « confort et composition des logements ».
- Elle interroge aussi le nouveau Règlement d'assainissement (joint au dossier d'EP). « Des épisodes de pollution de la Seine ont été constatés à plusieurs reprises alors que des travaux importants sur les collecteurs du SIAAP viennent d'être effectués. Le nouveau règlement d'assainissement ne règlera pas le problème. Comment une telle pollution, très fréquente peut-elle être évitée sachant qu'avec le dérèglement climatique, on doit s'attendre à des épisodes pluvieux de plus en plus forts. Quel diagnostic et travaux nécessaires pour remédier à la situation ? ».

Elle demande que les riverains du quartier soient mieux informés du devenir de leur quartier. A cet effet, un aménagement doit être pensé globalement avec « L'adoption d'OAP indispensable pour informer convenablement les riverains inquiets quant au devenir incertain de leur quartier, de plus en plus dissocié du devenir des autres quartiers de la Ville, plus protégés et moins concernés par la vacance des bureaux et leur éventuelle transformation en logements ».

1 pièce jointe : Charte promoteur.

- L'association Rives Belle Seine soutient **également les observations N° 7,8 et 11.**

### **Réponse de POLD**

Le Village de Rueil sur Seine est actuellement intégré dans la ZAC dite Rueil 2000 - Rueil 2000 extension. Comme l'impose le législateur, cette ZAC comporte un dossier de réalisation. Ce document constitue le cœur opérationnel de cet outil puisqu'il comporte entre autres un programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Dès lors que ce programme est réalisé, aucune construction ne peut être autorisée au sein du périmètre de la ZAC. En l'occurrence, la programmation qui avait été définie est en passe d'être finalisée. Concrètement, à l'exception de projets de rénovation de bureaux et sous réserve de respecter le programme de la ZAC, il ne pourra être développé de nouveaux projets immobiliers.

Pour permettre une évolution du quartier, il est désormais nécessaire de procéder à la clôture de la ZAC. Cette procédure administrative nécessite plusieurs mois de travail préparatoire.

Le cadre juridique actuel constitue donc un garde-fou qui permet actuellement d'empêcher la réalisation de nouveaux programmes immobiliers.

La Ville est néanmoins consciente de la nécessité de mettre en place une nouvelle stratégie d'aménagement sur le secteur dont les règles seront effectives à la clôture de la ZAC. L'objectif est de parvenir à maintenir l'attractivité de ce quartier tant pour les résidents que pour ses usagers. Le Village de Rueil-Sur-Seine connaît actuellement une importante modification de son paysage urbain.

La crise sanitaire a fragilisé le secteur tertiaire mais également des commerçants. Ces derniers sont d'autant plus impactés car les conséquences du COVID s'ajoutent au départ de plusieurs

entreprises qui constituait un part important de leur clientèle.

Nos études ont également révélé une baisse de la population de l'ordre de 10%, un des taux les plus importants constatés sur la Ville.

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra contribuer à endiguer ces phénomènes et parvenir à définir un nouvel équilibre entre logements commerces et activités.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent parmi les outils juridiques qui seront mobilisés pour encadrer le devenir du Village. En raison de leur nature et de la diversité des thématiques qu'elles permettent de traiter, les OAP sont effectivement le meilleur vecteur de communication d'un projet urbain.

Toutefois, cet outil ne peut à lui seul assurer la maîtrise de développement urbain de Rueil sur Seine. Une évolution du règlement en vigueur est en effet nécessaire. Si la Ville prend note des ajustements suggérés d'apporter à la zone UG, il apparaît plus pertinent de procéder à une réflexion globale de la zone que de procéder à un ajustement sur des thématiques isolées sans que les conséquences de ces modifications n'aient pu être analysées notamment sur la forme urbaine.

Les orientations urbaines prises sur le Village de Rueil sur Seine feront l'objet d'une prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme à laquelle la population sera associée.

Il convient néanmoins de préciser :

- Que l'interdiction de réaliser de nouveaux logements en zone inondable ne peut être inscrite au PLU. Par ailleurs, le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui régit cette thématique n'interdit pas la création de nouvelles habitations dès lors que les prescriptions techniques, qui permettent de protéger la population d'une éventuelle crue de la Seine sont respectées.
- Que Rueil sur Seine doit contribuer, à l'instar des autres Villages, à la production de logements sociaux. A ce titre, il ne peut être envisagé de réglementation particulière sur ce point.
- Que la charte promoteur, qui traite de sujets ne pouvant juridiquement pas être abordés par le Plan Local d'Urbanisme, ne pourra être intégrée dans le règlement de ce dernier.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La réponse de la ville me paraît claire et complète. Les préoccupations de l'association ne pourront toutefois se résoudre qu'après que la clôture de la ZAC ait été effectuée ce qui renvoie à une future modification des documents d'urbanisme à laquelle la Collectivité fait référence.

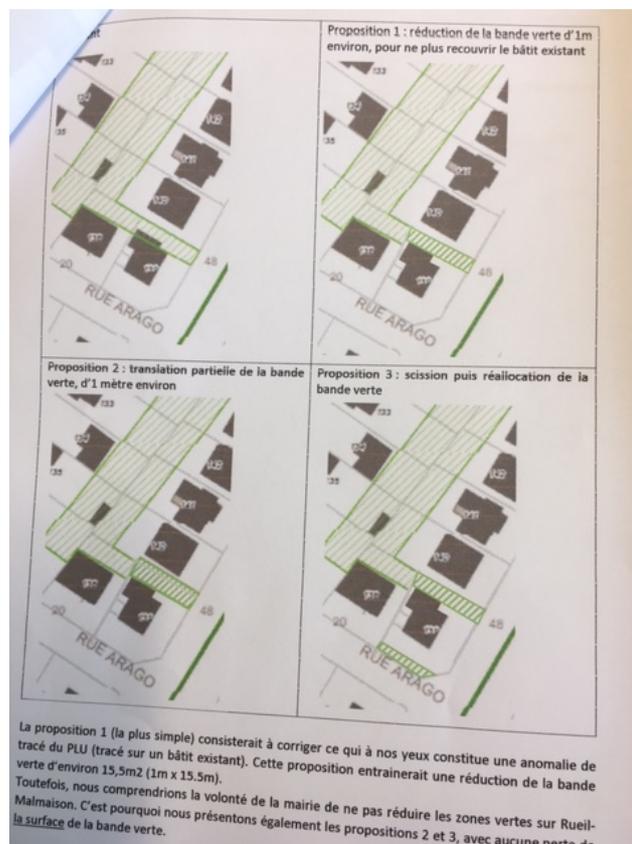
> **Observation n°1 P** : concerne le 48, bld des coteaux, parcelle 139. Zone UEL1. (4 pages dont plans).

Je résume la demande comme suit (4 pages) : la propriété est en partie couverte par une trame verte, zone de prescription paysagère inconstructible qui est liée à la volonté de la Ville de préserver les cœurs d'îlots. A cet endroit, il possède un escalier qu'il souhaiterait couvrir afin d'accéder par l'intérieur au sous-sol et isoler thermiquement la maison par l'extérieur, ce qui est impossible aujourd'hui compte tenu de la trame verte. Il remarque que sur le quartier de Belle-Rive, la largeur de la bande verte varie fortement d'une parcelle à l'autre, voire qu'elle n'existe pas pour des maisons d'implantation similaire sur le même



pâté de maison ou ceux qui le jouxte. Il demande s'il est envisageable de supprimer très partiellement sur 2,3 m<sup>2</sup> cette trame, ou encore de déplacer la partie nécessaire de trame verte par compensation sur un autre emplacement de sa propriété.

Il présente trois propositions (ci-contre) dont deux sans perte de la surface de bande verte (document agrafé au registre).



Plans du déposant

### **Réponse de POLD**

Selon la législation en vigueur la suppression ou la diminution de protections paysagères et/ou écologiques ne peuvent être effectuées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Seule une révision du document d'urbanisme peut permettre une évolution de ce type de dispositions.

Par ailleurs, la présente modification a pour objectif de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage Rueillois. Par conséquent la suppression de mesures et outils règlementaires assurant la pérennité des cœurs d'îlots ne peut être envisagée.

Si la demande de M et Mme Gonzague BECHAUX ne peut être intégrée au PLU à l'occasion de la procédure en cours, elle sera être prise en compte dans le cadre d'une révision future du document d'urbanisme.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

Si le cadre législatif n'autorise pas la modification de cette trame aujourd'hui, il me semble que le règlement actuel peut permettre dans une certaine mesure et sous réserve que le projet respecte les autres règles du règlement, de réaliser une isolation par l'extérieur ainsi que le cloisonnement d'un escalier sur la partie construite située en espace libre à conserver (voir Dispositions particulières des zones UE). Par voie de conséquence, la question doit pouvoir être étudiée par la Ville avec l'intéressé dès à présent, hors modification du PLU.

> **Observation n° 8 P** : concerne le 88, rue Gabriel Fauré. Situé en zone USP1 – secteur de projet Colmar/National/Dr Guionis (voir plan de zonage avant/après). Je résume la demande comme suit : Il existe pour eux un problème concernant la partie hachurée de la zone dite

constructible. Le bâtiment est bien indiqué comme étant à conserver mais la partie qui intègre les commerces (Cuisinella) et les parkings est indiquée comme étant constructible, alors qu'elle est occupée par des commerces et parkings indissociables de leur immeuble. Ils demandent que soit exclue de la zone hachurée le parking et les commerces ces derniers comportant en sous-sol leurs parkings et les caves. Ils ne souhaitent en effet pas vendre leur appartement.



Plan et photos transmis par le déposant



### **Réponse de POLD**

La présence d'un secteur de projet (zone USP) n'entraîne pas nécessairement l'obligation pour M. et Mme GALLICHET de vendre leur appartement. Comme précisé dans l'observation ci-dessus, le projet de recomposition de cet îlot prévoit la conservation de l'immeuble de logements existants.

Les droits à construire définis sur l'emplacement actuel des commerces n'impliquent pas la démolition de ces locaux et des parkings sous-terrain. En effet, une surélévation du bâtiment existant peut être envisagée. Sur le plan urbain la modification apportée au plafond de hauteurs permet de mieux traiter la dégressivité des volumes et des gabarits et ainsi finaliser cet îlot qui marque l'entrée de Ville.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

**Je prends note de la réponse apportée.**

> **Observation n° 9P** : reçue par mail de la Société Publilegal dans les délais mais qui n'a pas pu être intégrée au registre dématérialisé. Elle est donc jointe au registre papier. Concerne le 7, avenue de Buzenval (BD n°4). Situé en zone UEd. Il a écrit : « Jusqu'en 2017, cette parcelle ainsi que celle adjacente (BDn°3) étaient classées en zone UCa. Lors de la révision du PLU, version 2018, ces deux parcelles ont été classées en zone UEd. En 2015, un PC a été accordé à la Sté PITCH sur différentes parcelles donnant sur les rues Jean Bourguignon, Place Besche et avenue Buzenval permettant la transformation de pavillons/jardins en 3 immeubles R+4 et R+5, projet qui fait face aux parcelles BD n°3 et 4 ». Je synthétise la suite comme suit : Par un courrier de 2020, la Ville a répondu que la modification du PLU concernant la parcelle avait pour objectif de préserver les zones pavillonnaires. « Réponse en totale contradiction avec l'autorisation de construire accordée à la Sté PITSCH, qui a bénéficié d'une transformation d'une zone pavillonnaire en immeubles. La modification du PLU n°8 intègre la conversion de l'USP26B en UCa actant définitivement les immeubles construits. Il en résulte que les parcelles section n° BD3 et 4 sont définitivement encadrées sur 3 côtés par des parcelles en zone UCa (immeubles), avec des préjudices associés de sous-valorisation des biens immobiliers »

comme l'a écrit le déposant.

Afin de retrouver la cohérence antérieure, il demande « que les 2 parcelles BD n° 3 et 4 soient à nouveau classées en zone UCa, comme cela a été le cas jusqu'en 2017. »

### **Réponse de POLD**

Rueil-Malmaison se compose d'un tiers de zones pavillonnaires, d'un tiers de zones d'habitat collectif et d'un tiers de zones paysagères. Cette composition harmonieuse du territoire participe au charme de la Ville et assure un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers de la Commune. Le maintien de cet équilibre urbain est un des objectifs majeurs porté par la municipalité et c'est dans cette optique que la présente modification a été engagée.

Comme évoqué précédemment, depuis plusieurs années la Ville de Rueil Malmaison a engagé un processus de protection de son tissu pavillonnaire. Cette démarche, qui se matérialise notamment par des évolutions du zonage, permet d'assurer une mixité et une aération du tissu urbain.

L'objectif étant de contrôler la transformation de plusieurs parcelles composées de pavillons individuels en un ensemble d'habitat collectif. La modification n°8 s'inscrit dans cette démarche. A ce titre, il ne peut être fait droit à la demande de M. JEANNENEY dans la mesure où celle-ci va à l'encontre de la politique de la Ville.

Par ailleurs, la nécessité de maintenir et préserver les zones pavillonnaires sur ce secteur est d'autant plus nécessaire que, comme le souligne M. JEANNENEY, de nouveaux programmes immobiliers ont été réalisés sur la Place Besche et ses abords.

Dans la mesure où le zonage actuel assure le maintien de cet équilibre il ne sera pas modifié.

### **Positionnement du commissaire- enquêteur**

La réponse apportée rappelle les objectifs de la Ville relatifs à la protection de son tissu pavillonnaire et les enjeux de l'équilibre entre zones d'habitat et zones paysagères. Elle s'inscrit dans la continuité des objectifs définis dans le PADD.

> **Observation n°10 P** : concerne la propriété du déposant, classée en zone UEd. Je résume comme suit la demande, faite oralement : Il possède un grand terrain, avec la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire et souhaite y faire construire un second bâtiment d'habitation en prenant en compte les règles d'alignement. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement). Cette nouvelle règle induit une possibilité de construire réduite d'un étage alors que l'emprise au sol resterait la même. L'emprise au sol restant la même pour une construction, la volonté de réduire la hauteur des constructions en fond de parcelle ne lui semble pas fondamentalement de nature à affirmer le caractère paysager des cœurs d'îlots verts. Il demande que le texte en vigueur soit maintenu. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement).

### **Réponse de POLD**

Comme exprimé dans la notice explicative, l'un des objectifs poursuivis par la présente modification consiste à apaiser les cœurs d'îlots. Cette expression s'entend comme la volonté :

- d'affirmer le rôle paysager de ces espaces en limitant la densité et donc l'impact visuel des constructions pouvant y être réalisées.
- de favoriser le développement d'une forme urbaine permettant de limiter les risques de nuisances entre voisins.

En jouant sur la hauteur des constructions, la Ville cherche à limiter les vues directes entre riverains et les troubles de voisinage. Par ailleurs, cet ajustement participe également à limiter

le gabarit des constructions en fond de parcelle et donc à mettre en valeur l'aspect paysager de ces espaces.

Il convient également de souligner que la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme prévoit également de réduire l'emprise au sol des constructions. Cette mesure aura pour effet d'empêcher un étalement du bâti pour compenser la surface perdue en étage.

La combinaison de ces deux règles répond donc à l'objectif fixé par la présente modification. A cet égard, il ne paraît pas opportun de maintenir la réglementation comme suggéré par M. CHARDENOUX.

#### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

La réponse apportée rappelle bien les objectifs définis dans les différents documents d'urbanisme. Les choix adoptés répondent aux enjeux définis.

> **Observation n° 11 P** : concerne la propriété du déposant située avenue des Chateaupieds, Zone UED. Demande par oral une modification de la définition des « Annexes » dans le glossaire que je résume comme suit : Son habitation étant trop petite par rapport à la taille de sa famille, il souhaite réaliser une surélévation sur son garage qui serait par l'occasion enterré. Le garage est accolé à la maison. Toutefois, la définition des « Annexes » telle qu'elle apparaît au Glossaire indique « Constructions *isolées ou non*, telles qu'un garage, etc. », le terme « atelier » étant retiré du règlement du PLU modifié. Si le membre « ou non » était supprimé, il pourrait bénéficier des *Dispositions diverses* figurant p. 141 du règlement avant/après. Si la formulation est maintenue, le paragraphe 3.1.6 de cette page l'exclut de ces dispositions. Il demande donc à revoir la définition en laissant seulement *isolée*.

#### **Réponse de POLD**

Les annexes bénéficient de règles d'implantation plus souples que les autres constructions. A titre d'illustration, le PLU autorise en zone UEd la création d'annexe en limite de propriété au contraire des bâtiments principaux qui, sauf exception, doivent s'implanter en retrait.

Cette souplesse s'explique par le fait que ces constructions ne sont pas susceptibles de générer de troubles de voisinage. En effet, le caractère fonctionnel de ces locaux induit une activité humaine réduite et passagère.

A cet égard, il ne peut être envisagé une modification de la notion d'annexe sous peine d'autoriser des constructions qui pourraient entraîner des nuisances entre riverains.

Toutefois, le service du droit des sols se tient à la disposition de M. Portefaix afin d'étudier un projet conciliant ses intérêts avec le cadre réglementaire.

#### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends note de la volonté de la Ville d'étudier les solutions permettant de résoudre la question posée, tout en restant dans le cadre réglementaire.

> **Observation n° 12 P** : Deux habitants qui demeurent à proximité de l'éco quartier de l'Arsenal. Je résume l'entretien comme suit : Ils font remarquer que la dénomination d'éco quartier ne leur paraît pas approprié la labellisation n'ayant pas été à ce jour obtenue. Quid du bilan de ZAC ? Il existe selon eux un problème de circulation, un déficit de stationnements qui, bien gérés en prenant en compte le mouvement pendulaire travail-résidence, devrait pouvoir se régler. Avenue du Mont-Valérien notamment les véhicules sont garés sur la piste cyclable, de même avec la piscine rue Voltaire, problème de stationnement. Quant aux bornes d'approvisionnement, il en existe très peu  $\frac{3}{4}$  près de la Mairie. Ils estiment qu'il y a également un problème de poubelle rue des bons raisins, qui sont sorties sur le trottoir alors que dans le PLU n°7, est écrit que « les poubelles doivent être stockées préférentiellement à l'intérieur des propriétés. Le pôle de géothermie installé près des logements et d'écoles leur paraît dangereux. Ils estiment que les projets d'aménagement d'aujourd'hui ne prennent pas en

compte les générations futures et le besoin de verdure (par opposition à des aménagements tel que celui du Parc André Malraux) et souhaiteraient donc que la politique d'aménagement de la Ville soit revue pour retrouver des espaces verts, ce qui n'est plus le cas depuis quelques années notamment avec l'application des dernières Lois.

### **Réponse de POLD**

- Sur la labellisation de l'écoquartier :

La labellisation écoquartier est issue d'une volonté municipale forte. Depuis décembre 2014, la ville de Rueil-Malmaison est engagée dans un processus de labellisation de l'écoquartier de L'Arsenal. C'est ainsi que, de sa conception à sa réalisation, le projet est évalué à chaque étape par le Ministère de la Cohésion des territoires. Ainsi, le projet a été labellisé étape 1 en décembre 2014 et étape 2 en décembre 2016. L'étape 3 pourra être obtenue une fois L'Arsenal livré et l'étape 4, 3 ans après la livraison. Aussi, l'écoquartier de l'Arsenal est bien labellisé « étape 2 ».

- Sur les Mobilités et le sujet du stationnement :

Des études sur les mobilités ont été réalisées dès la création de la ZAC de l'Arsenal et mises à jour afin de tenir compte des évolutions du projet. Aussi, les mobilités ont été intégrées dans la conception du projet. Afin de répondre aux besoins en termes de stationnement, chaque immeuble possède ses propres places de stationnement en sous-sol, des places visiteurs sur voiries ont été et seront créées et 300 places supplémentaires en parking sous-sol public géré par Indigo seront réalisées d'ici à fin 2022. Il convient de rappeler qu'un parking de 100 places est déjà disponible au droit du complexe sportif. Par ailleurs, le Carrefour qui ouvrira ses portes au niveau de la place centrale possédera son propre parking ce qui permettra de répondre au besoin de la clientèle, sans incidence sur l'espace public ni sur les places de stationnement prévues pour les logements. Concernant les pistes cyclables, l'aménagement de la rue des Bons Raisins, entre la rue Voltaire et la rue de la Chapelle, sera finalisé dès la fin 2021 et le maillage mode doux sera complété au fur et à mesure de la livraison des espaces publics et des logements et commerces.

- Concernant les Bornes d'apports volontaires (BAV) :

Afin d'optimiser la collecte et la gestion des déchets, un système de bornes d'apport volontaires permettant le tri des déchets a été mis en place sur l'Arsenal. Les bornes regroupées en points d'apports volontaires sont situées à moins de 60 mètres des halls d'entrée afin d'en garantir une bonne utilisation. En complément de ce système de collecte, les immeubles sont pourvus de locaux encombrants. Des guides sur la gestion des déchets et l'utilisation des BAV ont été distribués à chaque nouvel habitant.

- Sur la thématique des espaces verts :

Le projet de l'Arsenal permet la reconversion d'une ancienne friche et donc la création nette d'espaces verts avec notamment le parc traversant Jacques Chirac qui permet à chacun d'être à proximité immédiate d'un espace vert propice à la déambulation et à la détente. Concernant les lots privés, un travail tout particulier est réalisé avec les promoteurs et bailleurs afin d'offrir des cœurs d'ilots paysagers et plantés ainsi que des espaces de pleine terre.

Grace à cette offre en espaces verts variées, l'écoquartier constituera à terme un des maillons de l'armure verte du territoire Rueillois.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

**La réponse très détaillée et complète répond bien aux différentes questions évoquées.**

## **4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

J'ai présenté trois remarques sur le projet :

1. Concernant la réduction de hauteur sur certaines zones, cette mesure possède un effet visuel qui n'est pas inintéressant mais insuffisant pour favoriser la verdure en cœur d'îlots. Il peut même y avoir un effet contraire de consommation d'espaces verts en augmentant l'emprise au sol quand cela est possible.

### **Réponse de POLD**

La remarque de Madame la Commissaire Enquêteur aborde une thématique soulevée par M. CHARDENOUX. Afin d'éviter un phénomène d'étalement du bâti qui viendrait compenser la perte de surface habitable des étages, la Ville a également réduit l'emprise au sol des constructions.

Par ailleurs, il convient de souligner que la distance minimum de 8 mètres, devant être respectée entre les constructions et les limites séparatives, se révèle être un frein conséquent à l'accroissement de l'emprise au sol des constructions.

Au-delà de l'emprise au sol et des modalités d'implantation des constructions, les objectifs de pleine terre imposés par le PLU participent également à empêcher toute dérive réglementaire.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends note de la réponse apportée qui vient apporter un complément à la réponse à l'observation n°10P.

2. Dans les articles U11, suivant les zones, sont souvent interdites les tuiles noires ou anthracites, donc tous panneaux solaires en toiture ou en guise de toit. La précision apportée à l'article 15 "favoriseront l'usage des énergies renouvelables" ne semble pas suffisante pour modérer le premier point ; une réécriture de l'article paraît nécessaire pour autoriser, voire encourager la mise en place de toitures solaires.

### **Réponse de POLD**

La remarque de Madame la Commissaire Enquêteur a retenu toute notre attention. En effet, le développement des énergies renouvelables est un des axes majeurs de la politique urbaine de la collectivité. A cet égard, une modification de la rédaction de l'article 11 sera effectuée afin d'éviter un éventuel frein au développement de dispositifs d'énergies renouvelables.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends acte de la réponse apportée. La modification du règlement permettra de répondre à un des nombreux objectifs liés à la question des énergies renouvelables.

3. Par ailleurs, il y a lieu de corriger les coquilles suivantes, pour éviter les confusions :
  - Page 117. § 2- Dans toutes les zones remplacer le terme « entre » par « à »,
  - Zone UG, le haut de page vise la zone UL,

### **Réponse de POLD**

Les erreurs relevées par Madame la Commissaire Enquêteur seront corrigées.

### **Positionnement du commissaire-enquêteur**

Je prends acte de la réponse apportée.

Globalement, je note la qualité et la complétude des réponses apportées par l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La défense qui traduit son écoute aux remarques opérées par les différentes parties prenantes.

Le 20 novembre 2021  
Le Commissaire-enquêteur,  
Françoise PATRIGEON



---

## ANNEXES

---

- **Annexe n° 1** : Décision N° E21000035/95 de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 13/07/2021 nommant Madame Françoise PATRIGEON, commissaire-enquêteur,
- **Annexe n°2** : Arrêté N° 43/2021 du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°8 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique,
- **Annexe n°3** : Arrêté N° 48/2021 du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense portant modification de l'arrêté N° 43/2021 et relatif à la réunion publique,
- **Annexes n°4** :
  - o **4a** : Constat d'huissier pour l'affichage de début d'enquête publique,
  - o **4b** : Certificat du Maire concernant l'affichage,
- **Annexes n°5** :
  - o 5a : Certificat d'affichage du Maire de Rueil-Malmaison,
  - o 5b : Avis d'enquête publique,
- **Annexe n°6** : Constat d'huissier pour l'affichage de l'avis d'EP modificatif, y.c. avis
- **Annexe n° 7** : Certificat d'affichage du Maire de Rueil-Malmaison concernant l'avis d'enquête publique modificatif
- **Annexe n° 8** : Certificat d'affichage du Président de l'Établissement Publique Territorial Paris Ouest La Défense,
- **Annexes n°9** : Copie de l'information de l'Enquête Publique dans les journaux (Le parisien 92 et les Échos),
- **Annexe n°10** : Décision délibérée du 29/07/2021 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU,
- **Annexe n° 11** : Procès-verbal de synthèse
- **Annexe n°12** : Réponse de POLD aux observations portées au procès-verbal de synthèse.

**Annexe n° 1** : décision N° N° E21000035/95 en date du 13/07/2021 de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise nommant Madame Françoise PATRIGEON, commissaire-enquêteur.

# Annexe N° 1

DECISION DU 13/07/2021

N° E21000035 /95

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
CERGY-PONTOISE

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

## Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 07/07/2021, la lettre par laquelle l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reuil-Malmaison. ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : Madame Françoise Patrigeon est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** :La présente décision sera notifiée à l'établissement Public territorial et à Madame Françoise Patrigeon.

Fait à Cergy, le 13/07/2021

La présidente,



Nathalie Massias

**Annexe n° 2** : Arrêté N° 43/2021 du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°8 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique



Établissement public territorial  
Métropole du Grand Paris  
Immeuble Le Luminis - 91, rue Jean Jaurès  
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX  
Tél. 01 55 69 31 50  
www.parisouestladefense.fr

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

**Arrêté  
prescrivant la modification n°08 du Plan Local  
d'Urbanisme révisé de la commune de Rueil-  
Malmaison et portant ouverture d'enquête publique**

N° 2021/43

**DATE D’AFFICHAGE : 17 AOÛT 2021**

**LE PRÉSIDENT,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5219-5,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-44,

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 les délibérations n°71, 72, 73, 74, 75 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 29 mars 2012 approuvant cinq modifications simplifiées du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°314 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 20 décembre 2012 approuvant la modification n° 01 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°107 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 28 avril 2014 approuvant la modification n°02 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°123 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 1<sup>er</sup> juin 2015 approuvant la modification n°03 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté municipal n°3260 du 2 juillet 2015 portant mise à jour du plan local d'urbanisme révisé et modifié de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°319 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 14 décembre 2015 approuvant la modification n°04 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°12 (60/2016) du conseil de territoire du 30 juin 2016 approuvant la modification n°05 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°16 (37/2017) du conseil de territoire du 29 juin 2017 approuvant la modification n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°24 (81/2017) du conseil de territoire du 20 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°21 (85/2018) du conseil de territoire du 18 décembre 2018 approuvant la modification n°07 du plan local d'urbanisme révisé et modifié et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°32 (92/2019) du conseil de territoire du 25 juin 2019 approuvant la modification n°07 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine DCPA/BEICEP n°2020-148 du 8 octobre 2020 portant déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Nanterre et de Rueil-Malmaison au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités et du département des Hauts-de-Seine, du projet de prolongement du Tram 1 de Colombes vers Nanterre et Rueil-Malmaison,

Vu la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 13 juillet 2021 désignant Madame Françoise PATRIGEON, en qualité de commissaire-enquêteur,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n°MRAE IDF 2021-6428 de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas du 29 juillet 2021,

Vu l'arrêté n° 36/2021 du Président portant subdélégation à Monsieur Philippe Juvin, 8ème Vice-Président, du 02 au 27 août 2021 inclus, pour la signature des décisions relevant des attributions déléguées par le conseil de territoire au Président,

Vu les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique,

### ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup> – La modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison est engagée.

Cette modification a pour objet essentiellement de :

- préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification,
- améliorer la qualité des constructions et de leurs abords,
- ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers,
- préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville,
- ajuster le cadre réglementaire afin de mieux répondre aux exigences de la loi Solidarité et renouvellement Urbain,
- préciser certaines dispositions du PLU.

Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs pièces du PLU doivent faire l'objet de modifications :

- Le plan de zonage
- Le plan des Zones USP (Secteur de projet)
- Le règlement et ses annexes.

L'enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs, **du lundi 20 septembre 2021**, à partir de 9h00, **au mercredi 20 octobre 2021** jusqu'à 18 h00.

Article 2 - La présente enquête publique est régie par les articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Elle est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente.

Article 3 - La Présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné le 13 juillet 2021 Madame Françoise PATRIGEON, administratrice territoriale en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 4 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique au public sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.  
Cet avis sera affiché à l'Hôtel de Ville de la commune de Rueil-Malmaison et au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et publié par tout autre procédé.

Une copie de ces avis sera annexée au dossier d'enquête, avant l'ouverture d'enquête pour la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 5 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de la commune de Rueil-Malmaison, Hôtel de Ville, 13, boulevard du Maréchal Foch, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement :

**du lundi 20 septembre 2021 à partir de 9h00 au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18 h00,**

**et mis à la disposition du public du lundi au vendredi de 9h00 à 12h le matin et de 13h30 à 18h l'après-midi, sauf le jeudi où cet horaire est porté jusqu'à 20h, ainsi que le samedi matin de 8h30 à 12h30 ; exceptés les samedis après-midis, les dimanches, les jours fériés.**

Ces horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Le dossier d'enquête sera également consultable à partir d'un poste informatique situé à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune.

Dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront également accessibles sur le site internet dédié :

<http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

et consultable sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison : [www.villederueil.fr](http://www.villederueil.fr) ainsi que sur le site de l'EPT Paris Ouest La Défense : [www.parisouestladefense.fr](http://www.parisouestladefense.fr)

Article 6 - Chacun pourra prendre connaissance du dossier et présenter ses observations, soit en les consignand directement sur le registre d'enquête, soit en les adressant par écrit à l'attention personnelle de « Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de Ville - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison Cédex », qui les annexera au registre d'enquête.

Le public pourra également inscrire ses observations sur le site internet dédié :

<http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

et à l'adresse de courriel suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

Article 7 - Le commissaire-enquêteur se tiendra 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, les jours suivants :

- le **jeudi 23 septembre 2021 de 17h à 20h,**
- le **samedi 2 octobre 2021 de 9h à 12h30,**
- le **mercredi 20 octobre 2021 de 14h à 18h.**

Ces horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

De plus, le commissaire-enquêteur assurera également des permanences téléphoniques sur rendez-vous à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

- le **jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 18h,**
- le **mercredi 13 octobre 2021 de 9h à 12h.**

Article 8 - Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'EPT Paris Ouest La Défense son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif.

Ce rapport et ces conclusions seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Préfecture des Hauts-de-Seine, à la mairie de Rueil-Malmaison (Direction de l'urbanisme et de l'aménagement) ainsi que sur le site Internet de la commune, au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Copie sera adressée à toute personne qui en fera la demande écrite à Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Article 9 - La modification n°08 du plan local d'urbanisme de la commune de Rueil-Malmaison a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas.

Article 10 - L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la mairie de Rueil-Malmaison – Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison Cédex - Tél. : 01.47.32.67.57 –

Dans le cadre de l'enquête publique, une réunion publique d'information et d'échange, dont les modalités seront définies ultérieurement, sera organisée à l'initiative de la commune.

Article 11 – Le Président de l'établissement public territorial 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, Madame le Commissaire Enquêteur, ainsi qu'au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à Puteaux, le

**17 AOUT 2021**



Pour le Président, par délégation,

Philippe JUVIN

8<sup>ème</sup> Vice-président

Maire de La Garennes-Colombes

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 dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en Préfecture.

**Annexe n° 3** : Arrêté N° 48/2021 du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense portant modification de l'arrêté N° 43/2021, relatif à la réunion publique



DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

**Arrêté  
modificatif à l'arrêté n°43/2021 du Président de  
l'établissement public territorial Paris Ouest La  
Défense prescrivant la modification n°08 du plan  
local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-  
Malmaison et portant ouverture d'enquête publique**

Date d'affichage: 08 SEP. 2021

N° 48/2021

**LE PRÉSIDENT,**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-44,

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 les délibérations n°71, 72, 73, 74, 75 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 29 mars 2012 approuvant cinq modifications simplifiées du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°314 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 20 décembre 2012 approuvant la modification n° 01 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°107 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 28 avril 2014 approuvant la modification n°02 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°123 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 1<sup>er</sup> juin 2015 approuvant la modification n°03 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté municipal n°3260 du 2 juillet 2015 portant mise à jour du plan local d'urbanisme révisé et modifié de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°319 du conseil municipal de Rueil-Malmaison du 14 décembre 2015 approuvant la modification n°04 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°12 (60/2016) du conseil de territoire du 30 juin 2016 approuvant la modification n°05 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°16 (37/2017) du conseil de territoire du 29 juin 2017 approuvant la modification n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°24 (81/2017) du conseil de territoire du 20 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°06 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu la délibération n°21 (85/2018) du conseil de territoire du 18 décembre 2018 approuvant la modification n°07 du plan local d'urbanisme révisé et modifié et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Accusé de réception en préfecture  
052-200057982-20210907-AR48\_2021-CC  
Date de télétransmission : 07/09/2021  
Date de réception préfecture : 07/09/2021

Vu la délibération n°32 (92/2019) du conseil de territoire du 25 juin 2019 approuvant la modification n°07 du plan local d'urbanisme révisé et modifié de manière simplifiée et mis à jour de la commune de Rueil-Malmaison,

Vu l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine DCPA/BEICEP n°2020-148 du 8 octobre 2020 portant déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Nanterre et de Rueil-Malmaison au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités et du département des Hauts-de-Seine, du projet de prolongement du Tram 1 de Colombes vers Nanterre et Rueil-Malmaison,

Vu la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 13 juillet 2021 désignant Madame Françoise PATRIGEON, en qualité de commissaire-enquêteur,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n°MRAE IDF 2021-6428 de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas du 29 juillet 2021,

Vu l'arrêté n°43/2021 du 17 août 2021 du Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°08 du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique

Vu la demande exprimée par courrier du 1er septembre 2021 de Madame Françoise PATRIGEON, commissaire-enquêteur, qui souhaite que la tenue de la réunion publique d'informations et d'échanges avec le public soit organisée par visio-conférence en raison du contexte sanitaire,

Vu les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique,

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** Dans le cadre de l'enquête publique, une réunion publique d'information et d'échange est prévue et organisée à l'initiative de la commune.

Compte tenu du contexte sanitaire, cette réunion se tiendra par visio-conférence et ne pourra avoir lieu en présentiel comme initialement prévu. Les modalités d'organisation seront définies ultérieurement.

**Article 2** Au plus tard 15 jours avant la date retenue pour cette réunion publique, un avis précisera au public les nouvelles modalités d'organisation de cette réunion. Il sera publié par voie d'affiches, aux endroits habituels et notamment à l'Hôtel de Ville de la commune de Rueil-Malmaison et au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Cet avis sera également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et publié par tout autre procédé.

**Article 3** Le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et le directeur général des services sont chargés de l'exécution des dispositions du présent arrêté. Des copies de cet arrêté seront adressées à Monsieur le Maire de la commune de Rueil-Malmaison, à Madame le Commissaire Enquêteur, ainsi qu'au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à Puteaux, le

07 SEP. 2021



Le Président,  
*Jacques Kossowski*  
Jacques KOSSOWSKI  
Maire de Courbevoie

**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 dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en Préfecture.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057982-20210907-AR48\_2021-CC  
Date de télétransmission : 07/09/2021  
Date de réception préfecture : 07/09/2021

#### **Annexes n° 4 :**

- **4a** : Constat d'huissier concernant l'affichage 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique (Art. L. 123-10 du code de l'Environnement), Procès-verbal du 02/09/2021
- **4b** : Certificat du Maire concernant l'affichage de l'avis d'enquête publique, complément du PV du 02/09/21

**JUDICIUM**  
Huissiers de Justice Associés

**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**



Office de SAINT-CLOUD  
169, Bd de la République  
B.P.43 92210 SAINT-CLOUD  
Tél. : 01 46 02 69 64  
Constats 24/7 : 06 80 62 01 75  
etude@ml-huissier-92.fr

Office de SEVRES  
5, rue de la Garenne  
92310 SEVRES  
Tél. : 01.45.34.00.26  
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81  
justloe@oode-huissier.fr

Office de VERSAILLES  
98 bis, Bd de la Reine  
78000 VERSAILLES  
Tél. : 01 30 84 98 33  
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81  
justice@oode-huissier.fr

**EXPÉDITION****SCP JUDICIUM**

Yves DE FORCADE LA ROQUETTE - Luis BOUTANOS - Gaëlle CONTENTIN  
Huissiers de Justice Associés

Marine BRAGHIZZI - Hélène PERELLI  
Huissiers de Justice salariés

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
ET LE DEUX SEPTEMBRE**

**A LA REQUETE DU :**

**L'EPT POLD** dont le siège social est Immeuble Le Luminis 91, rue Jean Jaurès CS 30050 à 92806 PUTEAUX Cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux demeurant audit siège en cette qualité prise en la personne de son Maire en exercice, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville sis à Clichy-la-Garenne (92110), 80 Boulevard Jean Jaurès,

**LESQUELS M'ONT FAIT EXPOSER :**

- Qu'ils ont fait procéder à l'apposition de cinquante exemplaires d'un avis d'enquête publique relative à la modification n°8 du plan local d'urbanisme révisé sur la commune de RUEIL-MALMAISON ainsi qu'en Mairie de RUEIL-MALMAISON.
- Que pour la sauvegarde de leurs droits, ils ont le plus grand intérêt à faire constater l'affichage de cet avis dans les 50 panneaux administratifs de la commune de RUEIL-MALMAISON ainsi qu'en Mairie de RUEIL-MALMAISON.
- Qu'en conséquence, ils me requéraient à cet effet afin de me transporter sur place pour, de mes constatations, dresser procès-verbal de constat.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je soussigné Luis BOUTANOS, membre de la Société Civile Professionnelle JUDICIUM, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à 92210 SAINT-CLOUD, 169, bd de la République, d'un Office d'Huissier de Justice à 92310 SEVRES, 5, rue de la Garenne et d'un Office d'Huissier de Justice à 78000 VERSAILLES, 98 bis, Boulevard de la Reine, exerçant dans l'Office de SAINT-CLOUD,**

- Me suis rendu ce jour aux endroits ci-après indiqués, où étant sur la voie publique,

**J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Il m'est préalablement remis les documents suivants que j'annexe au présent procès-verbal de constat :

- Un exemplaire de l'avis d'enquête publique dont j'établis copies et que je joins à chaque exemplaire du présent procès-verbal de constat.
- Un document reproduisant la liste des 50 points d'affichage dans les panneaux administratifs dont j'établis copies que je joins à chacun des exemplaires du présent acte.

Ce dernier document recense les cinquante points d'affichage et les adresses qui leur correspondent sur la commune de RUEIL-MALMAISON.

Je me rends aux cinquante points dont les adresses figurent sur le document où, là étant, je constate la présence dudit avis à l'exception des points suivants :

- L'affiche n'est pas présente dans le panneau numéroté 7 sur la liste,
- Les points 2 et 49 correspondent à la même adresse,
- L'affiche du point 10 n'y est pas (Mairie de Village de Buzenval, Mme CALVY agent d'accueil ainsi déclarée à qui j'expose mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission me confirme ne pas avoir reçu l'affiche),
- L'affiche n'est pas présente dans le panneau numéroté 11 sur la liste,
- Le point 23 parle d'un angle des chemins de la Jonchère et des Vignes qui n'existe pas, aucune affiche n'est visible sur le chemin des Vignes,
- L'affiche n'est pas présente dans le panneau numéroté 27 sur la liste,
- L'affiche n'est pas présente dans le panneau numéroté 30 sur la liste,
- L'affiche n'est pas présente dans le panneau numéroté 32 sur la liste.

Je prends des photographies et je retranscris leur numéro devant chacune des adresses correspondantes.

Je prends également des photographies des adresses où l'affiche ne s'y trouve pas pour les points 10, 11, 27, 30 et 32.

J'insère ci-après les photographies prises ainsi que la liste des 50 points avec leur numéro de photographie correspondants :

Liste des panneaux municipaux par village

*Mairie de Rueil 9278*

N°	Localisation	Village	
1	Angle avenue Albert Ier et avenue de Seine	Bellerive	9241
2	Avenue de la République (devant le Stadium)	Bellerive	9242
3	Place Jacques Lagache (entrée du Square de l'Orangerie)	Bellerive	9243
4	Quai Adolphe Giquel (sous le pont de Chatou)	Bellerive	9244
5	Angle Boulevard Bellerive et rue des Closeaux	Bords-de-Seine	9245
6	Angle rue Edouard Manet et boulevard Marcel Pourtout	Bords-de-Seine	9246
7	Avenue Napoléon Bonaparte au droit du N°292	Bords-de-Seine	X
8	Angle Place Henri Régnault et Route de l'Empereur	Buzenval	9249
9	Angle rue Henri Régnault et rue Otis Mygatt	Buzenval	9250
10	Mairie de Village de Buzenval	Buzenval	X (92898)
11	Rue de Buzenval - angle rue des Pyrénées	Buzenval	X (9251+52)
12	Place de l'Eglise devant école Jules Ferry	Centre Ville	9253
13	Place du 11 Novembre 1918 - parking Ancienne Mairie	Centre Ville	9254
14	Angle rue Auguste Neveu et rue Jules Parent	Coteaux	9255
15	Angle rue des Folies et rue Diderot	Coteaux	9256
16	Angle rue Haby Sommer et Boulevard Edmond Rastand	Coteaux	9257
17	Angle rue <sup>DANTON</sup> Liénard et Boulevard Hôpital Stell	Coteaux	9258
18	Rue Danton - angle rue Diderot	Coteaux	9259
19	Rue des Bons Raisins, entrée Maternelle des Bons Raisins	Coteaux	9260
20	Rue Gambetta - angle rue des Belles Vues	Coteaux	9261
21	Angle Avenue de Bois Préau et Avenue Impératrice Joséphine	Jonchère - Malmaison - St Cucufa	9262
22	Angle Avenue de Versailles et Route de l'Empereur	Jonchère - Malmaison - St Cucufa	9263
23	Angle Chemin de la Jonchère et Chemin des Vignes	Jonchère - Malmaison - St Cucufa	X (angle)
24	Avenue du Château - Face Atelier Grogard	Jonchère - Malmaison - St Cucufa	9264
25	Angle avenue du 18 juin 1940 et rue Henri Dunant	Mazurières	9265
26	Angle rue Galliéni et rue Gustave Flaubert	Mont Valérien	9267
27	Place du 08 mai 1945 (face à la mairie de Village)	Mont Valérien	X (9268)
28	Rue des Rosiers, devant la crèche "Les Coccinelles" X	Mont Valérien	9269
29	Rue Roger Jourdain angle Place Jean Bru	Mont Valérien	9270
30	Angle avenue d'Estienne d'Orves et rue Charles Gounod	Plaine Gare	X (9274+2)
31	Angle rue Pierre Brossolette et boulevard National	Plaine Gare	9273
32	Avenue Paul Doumer /angle rue Gabriel Péri	Plaine Gare	X (9274)
33	Rue André Lachaud	Plaine Gare	9275
34	Rue Prudent Neel (à la sortie école Tuck Stell)	Plaine Gare	9276

*50 Ave NAL Juin / Rue docteur Guionis Plaine gare 9277*

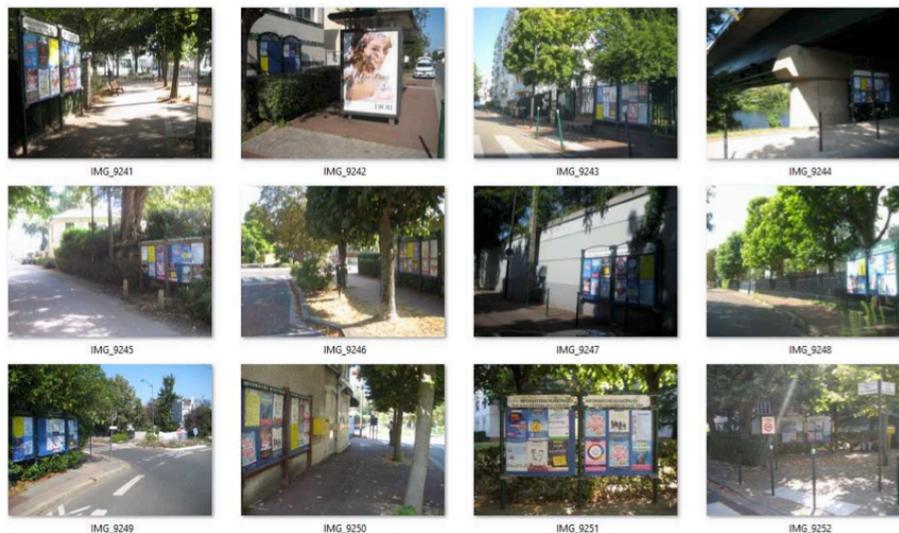
20/01/2015  
17:00:37

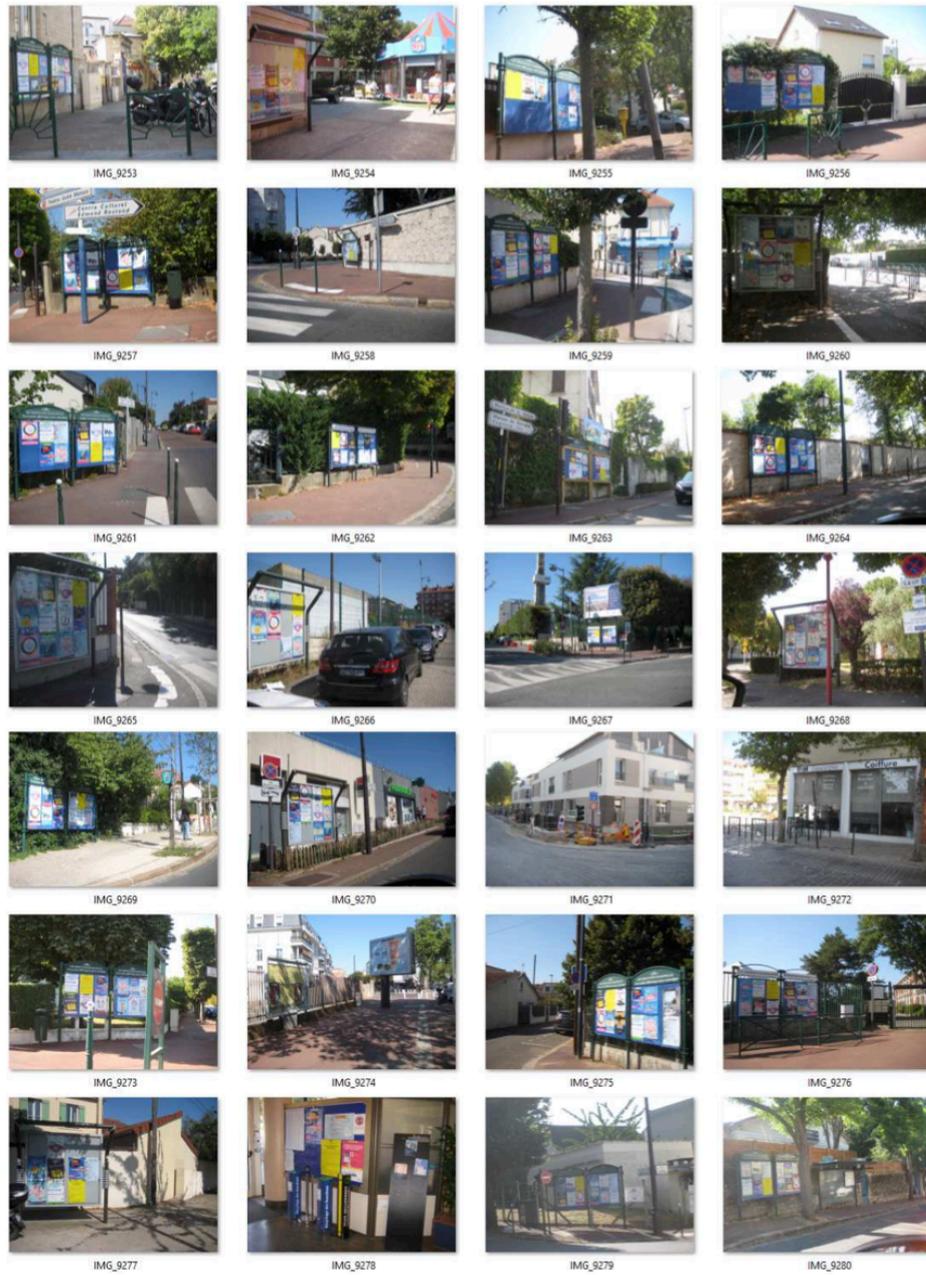
N°	Localisation	Village	
35	Angle avenue du Président Pompidou et avenue du Mont Valérien	Plateau	9279
36	Angle rue Haby Sommer et Boulevard Solférino	Plateau	9280
37	Place Louis François Besche	Plateau	9287
38	Rue des Tartres, angle Panoramas	Plateau	9287
39	Rue Fillette Nicolas Philibert (au droit école Jean de la Fontaine)	Plateau	9282
40	Route de l'Empereur - Centre Commercial Iéna	Richelieu - Châtagneraie	9284
41	Route des Longs Boyaux, entrée Madeleine Daniélou †	Richelieu - Châtagneraie	9287
42	Rue Eugène Labiche (face école George Sand)	Richelieu - Châtagneraie	9288
43	Rue des 2 Gares face sortie RER Nord	Rueil-sur-Seine	9289
44	Rue François Jacob, angle rue de Broglie	Rueil-sur-Seine	9291
45	Rue Guy de Maupassant (face école Claude Monet)	Rueil-sur-Seine	9290

46 Avenue de Seine Bord Seine \ 9247  
 47 Rue Nadar Bord Seine \ 9248  
 48 Rue Victorien Sardou Marguerites \ 9266  
 49 Avenue de la République Bord de Seine 9242  
 (Stadium) ↳ même point que le n°2

T63 rue du Gal de Mombel

20/01/2015  
17:00:37







Il est inséré au présent Procès-verbal de Constat 51 photographies qui sont la juste reproduction de mes constatations.

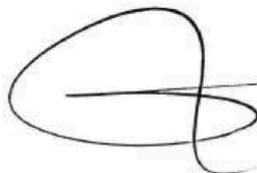
Madame Monique BOUTEILLE, Première Maire Adjointe déléguée à l'Urbanisme et à l'Ecoquartier de la Mairie de RUEIL MALMAISON, me fait parvenir un document attestant que les affiches constatées comme faisant défaut lors de mon opération du 02.09.2021 ont fait l'objet d'un affichage complémentaire par les services de la Ville en date du 07.09.2021.

J'annexe au présent procès-verbal de constat cette attestation ainsi que les photographies correspondantes et jointes à ce courrier.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS,**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE  
PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET  
VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Luis BOUTANOS  
Huissier de Justice Associé**



Hôtel de Ville, le 10 SEPT 2021

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT

Affaire suivie par :  
Mme ALLAIRE  
M. PHILIPPE  
tél. : 01.47.32.65.80

**Maître Luis BOUTANOS**  
**SCP JUDICIUM**  
**169, bd de la République**  
**92210 SAINT-CLOUD**

Maître,

Dans le cadre de l'affichage de l'avis d'enquête publique relatif à la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme, je vous confirme que les affiches constatées comme faisant défaut lors de votre visite du 2 septembre dernier ont fait l'objet d'un affichage complémentaire par les services de la Ville.

Veillez trouver ci-joint les photographies correspondantes en date du 7 septembre 2021.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.



**Monique BOUTEILLE**  
Première Maire Adjointe  
déléguée à l'Urbanisme et à l'Ecoquartier  
Conseillère Métropolitaine

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT

**ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION N°08 PLU – AFFICHAGE 07/09/2021**

**Panneau 11 :**



**Panneau 10 :**



Panneau 32 :



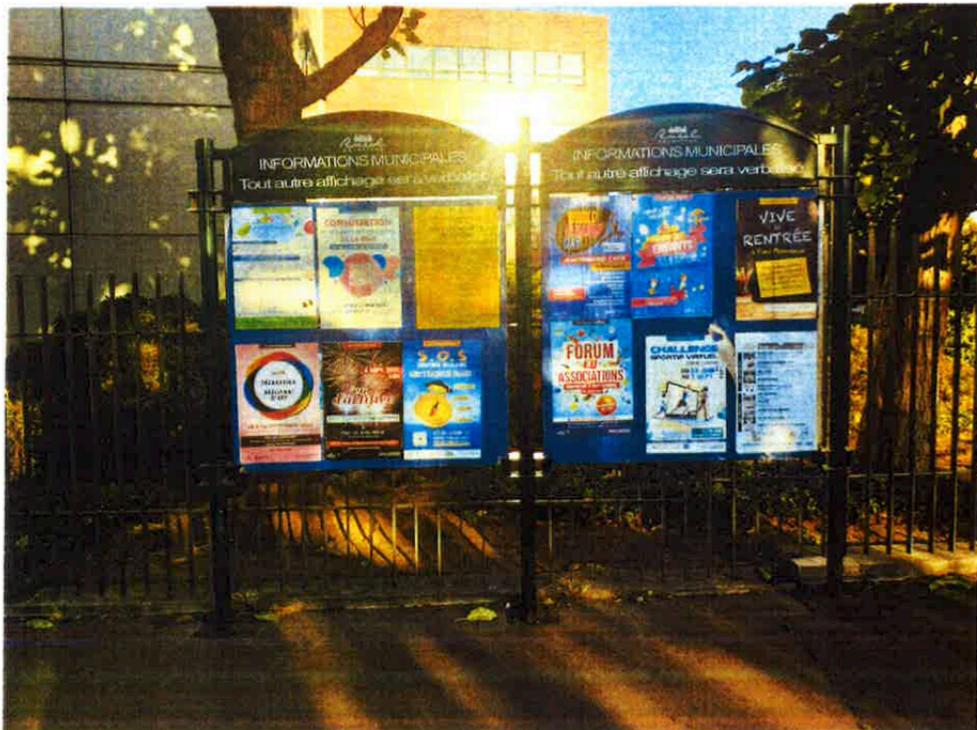
Panneau 23 :



**Panneau 30 :**



**Panneau 47 :**



**Annexes n° 5 :**

- **5a** : Certificat d’affichage du Maire de Rueil-Malmaison
- **5b** : Avis d’enquête publique



PÔLE AFFAIRES JURIDIQUES & ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Service Réglementation

GK/SV/EN-2021-259

## PROCES VERBAL D’AFFICHAGE

Le Maire de Rueil-Malmaison atteste :

Que l’Avis d’Enquête Publique relative à la modification n°8 du Plan Local d’Urbanisme révisé, a fait l’objet d’un affichage en Mairie du :

**1<sup>er</sup> septembre 2021 au 21 octobre 2021**

Attester du contrôle de l’affichage en continu pendant toute la durée de l’enquête sur les différents points d’affichage administratif.

Fait à Rueil-Malmaison, le 15 NOV. 2021

  
**Ghania KEMPF**  
Conseillère Municipale  
Déléguée à l’Administration Générale



Hôtel de ville, 13 boulevard Foch, Rueil-Malmaison 92501 cedex - Tél. : 01 47 32 65 95  
Télécopie : 01 47 32 67 50



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE**  
**VILLE DE RUEIL-MALMAISON**  
**(Hauts-de-Seine)**

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## RELATIVE A LA MODIFICATION N°08 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, **du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00**, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement – Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil- Malmaison cedex – Tél. : 01.47.32.67.57.

Une **réunion publique** d'information et d'échange se tiendra le **lundi 27 septembre 2021 à 19h30** à l'Hôtel de ville – 13, bd du maréchal Foch – 92500 Rueil-Malmaison.

Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison : [www.villederueil.fr](http://www.villederueil.fr) ou sur le site de l'EPT POLD : [www.parisouestladefense.fr](http://www.parisouestladefense.fr) ou sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison – Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement- **du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30**, (exceptés les samedis après-midis, dimanches, et jours fériés - Les horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19) ainsi que sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et à l'adresse de courriel suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

**Madame Françoise PATRIGEON**, administratrice territoriale en retraite, a été désignée **commissaire-enquêteur**. Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison :

- **jeudi 23 septembre 2021 de 17h à 20h**
- **samedi 2 octobre 2021 de 9h à 12h30**
- **mercredi 20 octobre 2021 de 14h à 18h**

et assurera également des permanences téléphoniques :

- **jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 18h**
- **mercredi 13 octobre 2021 de 9h à 12h**

sur rendez-vous à réserver par le biais du site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch – 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui l'annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**JACQUES KOSSOWSKI**  
**PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**  
**PARIS OUEST LA DEFENSE**

**Annexe n° 6** : Constat d'huissier pour l'affichage de l'avis d'Enquête Publique modificatif comprenant l'avis d'enquête publique modificatif

# EXPEDITION

## SCP PASCAL NUNES, GWENAELE RENAULT, ETIENNE POULET HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

17 Boulevard Richelieu  
92500 RUEIL MALMAISON

31 Rue Alcide Vellard  
93000 BOBIGNY

Tél : 01 47 49 00 36

Fax : 01 47 49 56 08

Email : [contact@nrp-justice.com](mailto:contact@nrp-justice.com)

### PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN  
ET LE VINGT SEPTEMBRE

L'Etablissement Public Territorial **PARIS OUEST LA DEFENSE – EPT POLD**, domicilié  
Immeuble le Luminis – 91 rue Jean Jaurès – CS 30050 – 92806 PUTEAUX CEDEX

**LEQUEL M'A FAIT EXPOSER PAR MADAME FLORENCE ALLAIRE JURISTE A LA  
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT, SERVICE DROIT DES  
SOLS, DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON :**

Qu'en application de l'arrêté territorial N° 2021/43 du 17 Aout 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 Septembre 2021 à partir de 9 h 00 au mercredi 20 Octobre 2021 jusqu'à 18h, à une enquête publique concernant la modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la Commune de RUEIL-MALMAISON qui a pour objet essentiel de préserver ce tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Ruellois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Qu'un avis d'enquête publique modificatif a été affiché sur l'ensemble des panneaux d'affichage administratif existant sur la commune de RUEIL-MALMAISON.

Qu'elle me requiert de me transporter sur place aux lieux où sont situés les panneaux à l'effet de dresser un procès-verbal de constat de l'affichage dudit avis d'enquête publique.

**C'EST POURQUOI,  
DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, Gwénaëlle RENAULT, Huissière de Justice Associée au sein de la SCP Pascal NUNES, Gwénaëlle RENAULT, Etienne POULET, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office à la Résidence de Bobigny situé au 31 rue Alcide Vellard – 93000 – BOBIGNY et dont le siège social est situé à la Résidence de RUEIL-MALMAISON (HAUTS-DE-SEINE), 17, Boulevard Richelieu, soussignée**

Me suis transportée ces jours à partir de 10 heures 00 à RUEIL-MALMAISON (92500) et j'ai pu constater que sur les panneaux situés aux emplacements indiqués ci-dessous est apposée une affiche jaune comportant les mêmes indications que sur celle annexée au présent procès-verbal de constat et qui a pour titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATIF – relative à la modification n°08 du plan local d'urbanisme révisé »

*Des photographies prises lors du présent constat sont annexées au présent procès-verbal.*

1. Angle Avenue Albert 1<sup>er</sup> et Avenue de Seine. *(Voir les photographies N° 1 et 2. annexées au présent procès-verbal de constat)*
2. Quai Adolphe Giquel (sous le pont de Chatou). *(Voir les photographies N°3 et 4 annexées au présent procès-verbal de constat).*
3. Rue Guy de Maupassant (face à l'école Claude Monet). *(Voir les photographies N° 5 et 6 annexées au présent procès-verbal de constat).*
4. Rue des 2 gares face à la sortie RER Nord *(Voir les photographies N° 7 et 8 annexées au présent procès-verbal de constat).*
5. Angle rue François Jacob et rue de Broglie *(Voir les photographies N° 9 et 10 annexées au présent procès-verbal de constat).*
6. Angle de la rue d'Estienne d'Orves et Avenue du Maréchal Juin. *(Voir les photographies N° 11 et 12, annexées au présent procès-verbal de constat).*
7. Rue André Lachau *(Voir les photographies N° 13 et 14 annexées au présent procès-verbal de constat).*

8. Rue Prudent Neel, à la sortie de l'école Tuck Stell. *(Voir les photographies N°15 et 16, annexées au présent procès-verbal de constat).*
9. A l'angle du Boulevard National et de la rue Pierre Brossolette *(Voir les photographies N°17 et 18, annexées au présent procès-verbal de constat).*
10. A l'angle de l'Avenue Paul Doumer et de la rue Gabriel Péri *(Voir les photographies N°19 et 20, annexées au présent procès-verbal de constat).*
11. Place Jacques Lagache à l'entrée du square de l'Orangerie. *(Voir les photographies N°21 et 22 annexées au présent procès-verbal de constat).*
12. 15 Avenue de la République *(Voir les photographies N° 23 et 24 annexées au présent procès-verbal de constat).*
13. Angle de la rue Nadar et du Boulevard Franklin Roosevelt *(Voir les photographies N° 25 et 26, annexées au présent procès-verbal de constat).*
14. A l'angle de la rue Edouard Manet et du Boulevard Marcel Pourtout. *(Voir les photographies N° 27 et 28 annexées au présent procès-verbal de constat).*
15. Angle Boulevard de Bellerive et rue des Closeaux. *(Voir les photographies N° 29 et 30 annexées au présent procès-verbal de constat).*
16. Avenue du Château de la Malmaison, face à l'atelier Grogard. *(Voir les photographies N° 31 et 32, annexées au présent procès-verbal de constat).*
17. A l'angle de l'Avenue du Bois Préau et de l'Avenue de l'Impératrice Joséphine. *(Voir les photographies N°33 et 34, annexées au présent procès-verbal de constat).*
18. Place de l'Eglise devant l'école Jules Ferry. *(Voir les photographies N° 35 et 36, annexées au présent procès-verbal de constat).*
19. A l'angle de la rue Danton et du boulevard de l'hôpital Stell. *(Voir les photographies N° 37 et 38, annexées au présent procès-verbal de constat).*
20. Angle rue Auguste Neveu et rue Jules Parent. *(Voir les photographies N° 39 et 40, annexées au présent procès-verbal de constat).*
21. Rue Gambetta, à l'angle de la rue des Belles Vues. *(Voir les photographies N° 41 et 42, annexées au présent procès-verbal de constat).*
22. Rue Danton, angle de la rue Diderot. *(Voir les photographies N°43 et 44, annexées au présent procès-verbal de constat).*
23. Rue Roger Jourdain, angle de la Place Jean Bru *(Voir les photographies N°45 et 46 annexées au présent procès-verbal de constat)*

24. A l'angle de la rue des Tartres et de la rue du Panorama. *(Voir les photographies N° 47 et 48 annexées au présent procès-verbal de constat).*
25. Place du 8 Mai 1945 (face à la Mairie de Village). *(Voir les photographies N°49 et 50. annexées au présent procès-verbal de constat).*
26. Rue des rosiers, devant la crèche « Les Coccinelles ». *(Voir les photographies N° 51 et 52, annexées au présent procès-verbal de constat).*
27. Rue Gallieni, à l'angle de la rue Gustave Flaubert *(Voir les photographies N° 53 et 54, annexées au présent procès-verbal de constat).*
28. Angle Avenue du Président Pompidou et de la rue du Mont Valérien. *(Voir les photographies N°55 et 56, annexées au présent procès-verbal de constat).*
29. Angle rue Victorien Sardou et rue Edmond Blanc *(Voir les photographies N°57 et 58. annexées au présent procès-verbal de constat).*
30. Angle Avenue du 18 juin 1940 et de la rue Henri Dunant. *(Voir les photographies N° 59 et 60, annexées au présent procès-verbal de constat).*
31. Au 141 Avenue Fillette Nicolas Philibert, au droit de l'école Jean de la Fontaine *(Voir les photographies N° 61 et 62, annexées au présent procès-verbal de constat).*
32. Place Besche, à l'angle du Boulevard Richelieu. *(Voir les photographies N° 63 et 64, annexées au présent procès-verbal de constat).*
33. Angle de la rue Haby Sommer et du Boulevard Solferino. *(Voir les photographies N° 65 et 66, annexées au présent procès-verbal de constat).*
34. Angle rue Haby Sommer et Boulevard Edmond Rostand. *(Voir les photographies N°67 et 68, annexées au présent procès-verbal de constat).*
35. A l'angle de la rue des Folies et de la rue Diderot. *(Voir les photographies N° 69 et 70. annexées au présent procès-verbal de constat).*
36. Rue des Bons Raisins, à l'entrée de l'école Maternelle des Bons Raisins. *(Voir les photographies N° 71 et 72, annexées au présent procès-verbal de constat).*
37. A l'angle rue Henri Régnauld et de la Route de l'Empereur, sur le rond-point. *(Voir les photographies N° 73 et 74, annexées au présent procès-verbal de constat).*
38. Dans le panneau d'affichage sur la façade de la Mairie de Village de Buzenval 40 rue du Colonel de Rochebrune. *(Voir les photographies N° 75 et 76, annexées au présent procès-verbal de constat).*
39. Angle rue Henri Régnauld et de la rue Otis Mygatt. *(Voir les photographies N° 77 et 78, annexées au présent procès-verbal de constat).*

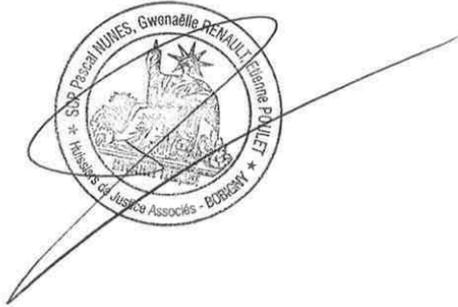
40. Rue de Buzenval, à l'angle de la rue des Pyrénées. *(Voir les photographies N° 79 et 80, annexées au présent procès-verbal de constat).*
41. Route de l'Empereur - près du centre Commercial Iéna et du rond-point. *(Voir les photographies N°81 et 82, annexées au présent procès-verbal de constat).*
42. Route des Longs Boyaux, entrée du Lycée Madeleine Daniélou au bout de la rue du Général de Miribel. *(Voir les photographies N° 83 et 84, annexées au présent procès-verbal de constat).*
43. Angle Chemin des Pincès Vins et chemin des Vignes. *(Voir les photographies N° 85 et 86, annexées au présent procès-verbal de constat).*
44. Angle rue Charles Floquet et Avenue de Versailles *(Voir les photographies N° 87 et 88, annexées au présent procès-verbal de constat).*
45. Rue Eugène Labiche, face à l'école Georges Sand *(Voir les photographies N° 89 et 90, annexées au présent procès-verbal de constat).*

TELLES SONT LES CONSTATATIONS AUXQUELLES J'AI PROCÉDÉ.

*J'annexe au présent procès-verbal de constat un exemplaire de l'affiche apposée sur les panneaux d'affichage administratif ainsi que les photographies prises lors du présent constat.*

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-  
VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

**Maître Gwénaëlle RENAULT**  
**Huissier de Justice**



**COÛT :**

<b>Transport.....</b>	<b>7,67</b>	<b>Euros</b>
<b>Article 16.....</b>	<b>1.292,00</b>	<b>Euros</b>
	<hr/>	
<b>Total H.T.....</b>	<b>1.300,00</b>	<b>Euros</b>
<b>T.V.A 20,00%.....</b>	<b>260,00</b>	<b>Euros</b>
	<hr/>	
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>1.560,00</b>	<b>Euros</b>



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE**  
**VILLE DE RUEIL-MALMAISON**  
(Hauts-de-Seine)

# **AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATIF**

**RELATIVE A LA MODIFICATION N°08 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ**

## **ORGANISATION DE LA REUNION PUBLIQUE**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, **du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00**, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement – Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil- Malmaison cedex – Tél. : 01.47.32.67.57.

En application de l'arrêté territorial modification n°2021/48 du 7 septembre 2021, **une réunion publique** d'information et d'échange se tiendra **le 6 octobre 2021 à 19h** en lieu et place de la réunion envisagée initialement à l'Hôtel de Ville le lundi 27 septembre 2021 à 19h30.

**En raison du contexte sanitaire, à l'initiative de la Ville,**  
**cette réunion se déroulera en visioconférence.**

Les informations ci-après permettront au public de se connecter à la visioconférence sur la plateforme zoom :

- Lien : <https://us06web.zoom.us/j/84110306506?pwd=TW03RkdjcTrYVIGOXd3VzZWwFBIZzO9>
- ID de réunion : 841 1030 6506
- Code secret : 827007

Le public pourra obtenir ces informations en adressant un email à l'adresse suivante : **modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net**

**JACQUES KOSSOWSKI**  
**PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**  
**PARIS OUEST LA DEFENSE**



Publlegal - 1 rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS - Tél. 01.42.96.96.58 - contact@publlegal.fr



Photographie (1)



Photographie (2)



Photographie (3)



Photographie (4)



Photographie (6)



Photographie (8)



Photographie (5)



Photographie (7)



Photographie (9)



Photographie (11)



Photographie (10)



Photographie (12)



Photographie (13)



Photographie (14)



Photographie (15)



Photographie (16)



Photographie (17)



Photographie (18)



Photographie (19)



Photographie (20)



Photographie (22)



Photographie (24)



Photographie (21)



Photographie (23)



Photographie (26)



Photographie (28)



Photographie (25)



Photographie (27)



Photographie (30)



Photographie (32)



Photographie (29)



Photographie (31)



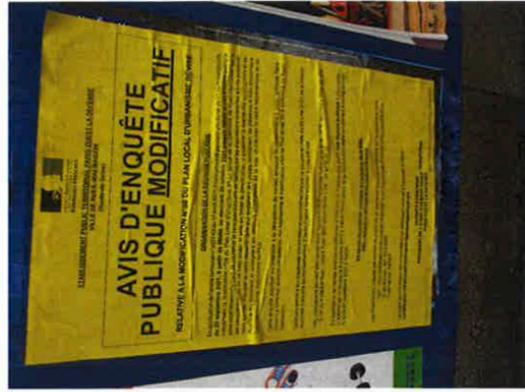
Photographie (33)



Photographie (35)



Photographie (34)



Photographie (36)



Photographie (37)



Photographie (38)



Photographie (39)



Photographie (40)



Photographie (41)



Photographie (43)



Photographie (42)



Photographie (44)



Photographie (46)



Photographie (48)



Photographie (45)



Photographie (47)



Photographie (49)



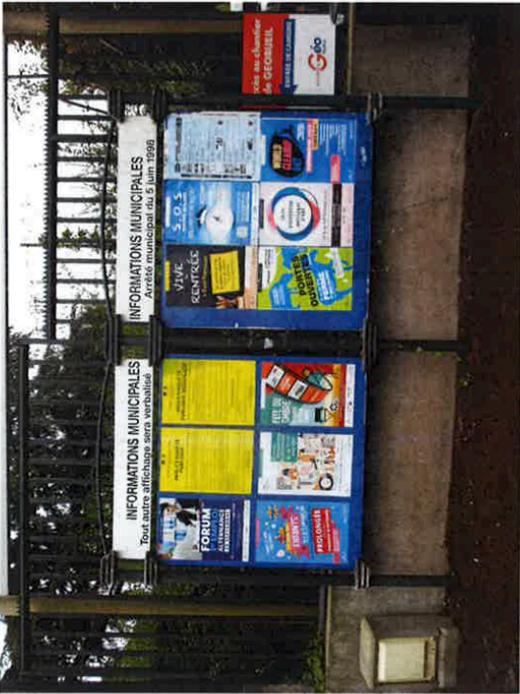
Photographie (50)



Photographie (51)



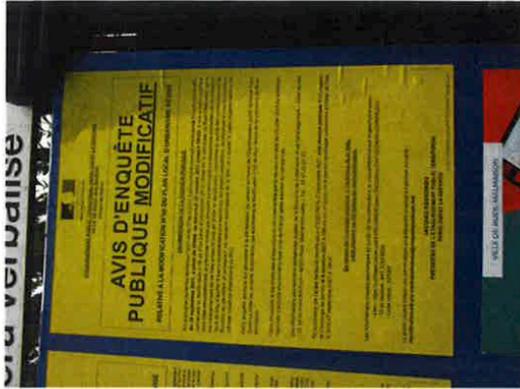
Photographie (52)



Photographie (53)



Photographie (55)



Photographie (54)



Photographie (56)



Photographie (58)



Photographie (60)



Photographie (57)



Photographie (59)



Photographie (61)



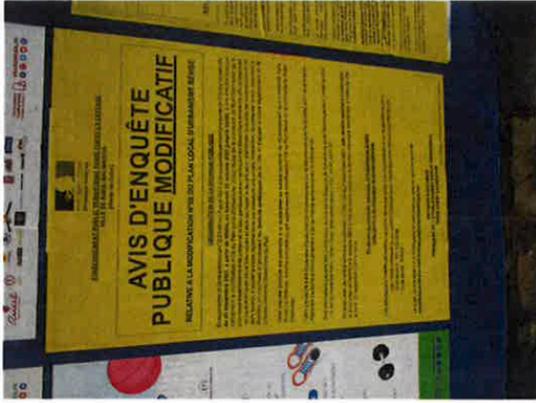
Photographie (62)



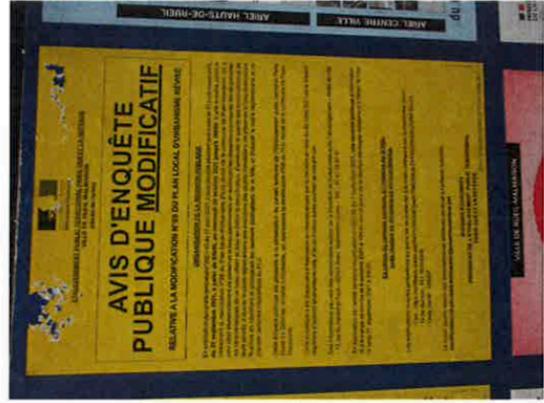
Photographie (63)



Photographie (64)



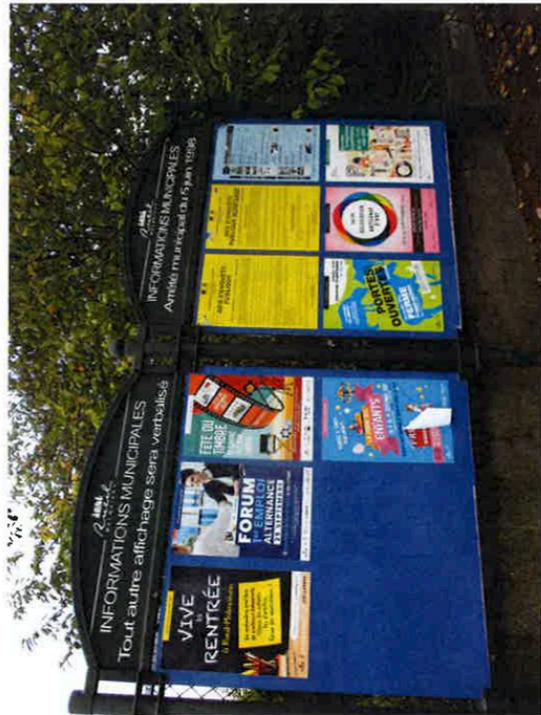
Photographie (66)



Photographie (68)



Photographie (65)



Photographie (67)



Photographie (69)



Photographie (70)



Photographie (71)



Photographie (72)



Photographie (74)



Photographie (76)



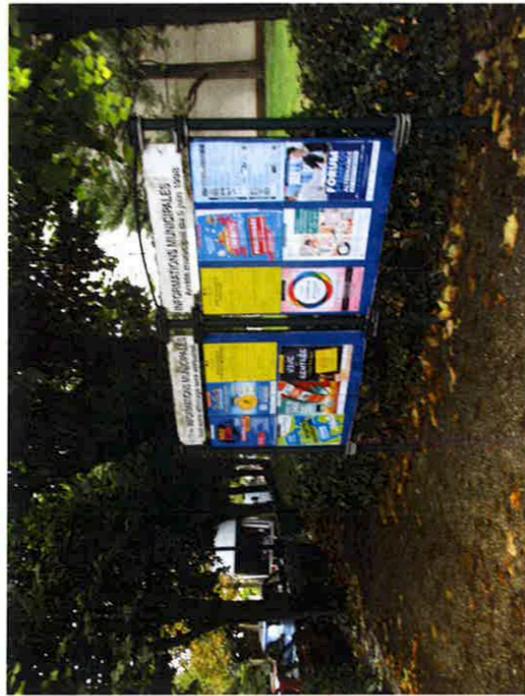
Photographie (73)



Photographie (75)



Photographie (77)



Photographie (79)



Photographie (78)



Photographie (80)



Photographie (81)



Photographie (83)



Photographie (82)



Photographie (84)



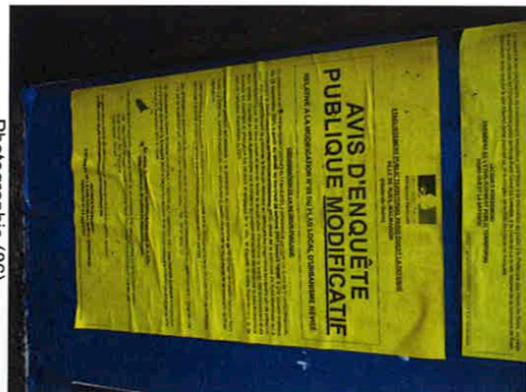
Photographie (87)



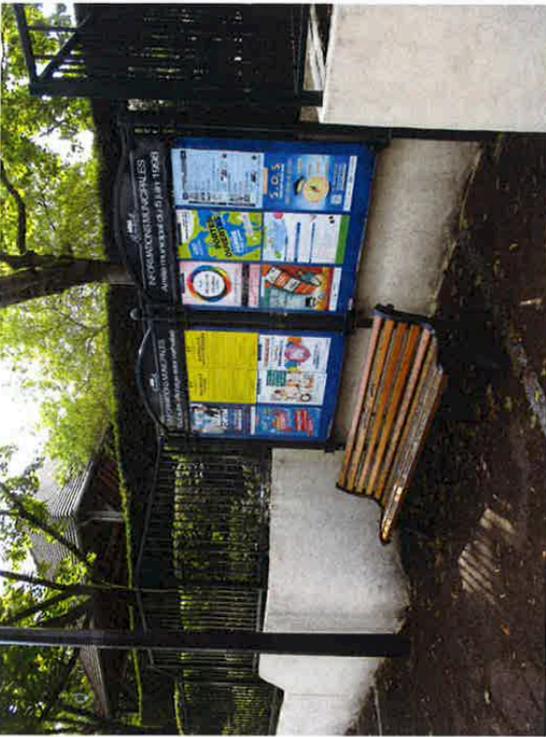
Photographie (85)



Photographie (88)



Photographie (86)



Photographie (89)



Photographie (90)

**Annexe n° 7** : Certificat d'affichage du Maire de Rueil-Malmaison concernant l'avis d'enquête publique modificatif

PÔLE AFFAIRES JURIDIQUES & ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Service Réglementation

GK/SV/EN-2021-260

## PROCES VERBAL D’AFFICHAGE

Le Maire de Rueil-Malmaison atteste :

Que l’Avis d’Enquête Publique Modificatif relatif à la modification n°8 du Plan Local d’Urbanisme révisé, a fait l’objet d’un affichage en Mairie du :

**16 septembre 2021 au 21 octobre 2021**

Attester du contrôle de l’affichage en continu pendant toute la durée de l’enquête sur les différents points d’affichage administratif.

Fait à Rueil-Malmaison, le 15 NOV. 2021



Ghania KEMPF  
Conseillère Municipale  
Déléguée à l’Administration Générale

**Annexe n° 8** : Certificat administratif du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense attestant de l'affichage.



Établissement public territorial  
Métropole du Grand Paris  
Immeuble Le Lumière - 91, rue Jean Jaurès  
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX  
Tél. 01 55 69 31 50  
www.parisouestladefense.fr

Annexe N° 8

## CERTIFICAT INITIAL D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean de Saint-Sernin, Directeur général des services de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, certifie que :

- l'arrêté n°43/2021 prescrivant la modification n°08 du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, sis 88 rue du 8 mai 1945 à Nanterre, à partir du 17 août 2021. L'avis d'enquête publique correspondant a été affiché le 1<sup>er</sup> septembre 2021.
- l'arrêté modificatif à l'arrêté n°43/2021 prescrivant la modification n°08 du plan local d'urbanisme révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, sis 88 rue du 8 mai 1945 à Nanterre, à partir du 08 septembre 2021. L'avis d'enquête publique correspondant a été affiché le 09 septembre 2021.

Les arrêtés et les avis d'enquête publique ont été affichés en continu pendant toute la durée de l'enquête sur les différents points d'affichage administratif.

Fait à Puteaux, le

**17 NOV. 2021**

Pour le Président, par délégation,

  
Jean de Saint-Sernin,  
Directeur général des services

**Annexe n° 9** : Copie de l'information de l'enquête publique dans les journaux (Le parisien 92 et Les Échos)

- 1 ères parutions : le 30 août (9a)
- Rappels : les 20 septembre dans les Échos et le 21 septembre dans le parisien 92 (9b)
  
- Avis modificatif : le 4 octobre afférant à la réunion publique (9c)

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2021 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 69 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales est définie par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 7 décembre 2020 et est la suivante pour les départements de l'habitat du Parisien : Annonces judiciaires et légales de Constitution de sociétés commerciales - tarif forfaitaire : Société anonyme (SA) 386€ HT - Société par actions simplifiée (SAS) 197€ HT - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) 141€ HT - Société en nom collectif (SNC) 216€ HT - Société à responsabilité limitée (SARL) 147€ HT - Société à responsabilité limitée unipersonnelle (SRL) - entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée - (EURL) 124€ HT. Annonces judiciaires et légales hors Constitution de sociétés commerciales - tarif HT à la ligne : 80 (4) 37 € - 75 (2) 93 - 94 (2) 58 € - 77 (7) 85 (5) 14 €



## Publiez votre annonce légale avec Le Parisien



Formulaires certifiés pour une annonce conforme



Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h



Paiement 100% sécurisé



Affichage en temps réel

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)

### Divers société

**POLAR BEAR LANGUAGE EURL**, au capital de 4000€, **Siège social** : 67 route des Fusilles de la résistance 1940 1945, 92150 Surmenes, 847543212 RCS NANTERRE. Le 08/08/2021, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nommé liquidateur Mme Katherine Guldberg, 67 route des Fusilles de la Résistance 92100 Surmenes, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance au siège social de la Société. Modification au RCS de NANTERRE.

**GARCIA QUAI 17**, SCI au capital de 100€. **Siège social** : 17 quai de stalingrad 92100 Boulogne-billancourt, 752 458 323 RCS Nanterre. Le 08/08/2021, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société, nommé liquidateur M nicolas marsiglia, 17 Quai de Stalingrad 92100 Boulogne-Billancourt, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance au siège social de la Société. Modification au RCS de Nanterre.

**FIRAD - FINANCIERE DE MATERIEL RADIO** » SA a conseil d'administration, au capital de 38.112,25 €, siège social : 1 bis rue du petit Clamart - Bâtiment E - 78140 Velizy Villacoublay, 325 845 844 R.O.S. Versailles, associée unique de la société « FIRAD - FINANCIERE DE MATERIEL RADIO », a décidé la dissolution sans liquidation en date du 03/08/2021, la société « QUAI GROUP », SA, au capital de 69.375 €, siège social : 1 Bis rue du petit Clamart - Bâtiment E - Velizy Plus 78140 Velizy Villacoublay, 325 845 844 R.O.S. Versailles, associée unique de la société « FIRAD - FINANCIERE DE MATERIEL RADIO », a décidé la dissolution sans liquidation de cette dernière. Cette dissolution a entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société « FIRAD - FINANCIERE DE MATERIEL RADIO » au profit de la société « QUAI GROUP ». Conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du code de commerce, les créanciers de la société « FIRAD - FINANCIERE DE MATERIEL RADIO », peuvent faire opposition à la dissolution dans un délai de 30 jours à compter de la publication du présent avis. Ces oppositions doivent être présentées devant le tribunal de commerce de Versailles.

### Constitution de société

Par ASSP en date du 19/07/2021 il a été constituée une SARL dénommée :

### BCU

**Siège social** : 25 Sentre de la Vallée 78280 GUYANCOURT Capital : 1000 € **Objet social** : La société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement, l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'immeuble et toutes opérations financières, mobilières et immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social  **Gérance** : M BABERIH Rachid demeurant 25 Sentre de la Vallée 78280 GUYANCOURT Duree : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de VERSAILLES.



**Optimisez votre communication Publiez vos annonces d'enquêtes publiques dans Le Parisien**

01 87 39 82 96  
legales2@leparisien.fr

### Enquête Publique

publilégal 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
AFFICHES PUBLIER COMMUNIQUER  
Tél : 01.42.96.96.58

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°08 DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISÉ

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du **20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00**, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU. Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France après examen au cas par cas. Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57. Une **réunion publique** d'information et d'échange se tiendra le **lundi 27 septembre 2021 à 19h30** à l'Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison. Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison : [www.villederueil.fr](http://www.villederueil.fr) ou sur le site de l'EPT POLD : [www.parisouestladefense.fr](http://www.parisouestladefense.fr) ou sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison - Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30, (exceptés les samedis après-midis, dimanches, et jours fériés - Les horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19) ainsi que sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et à l'adresse de courriel suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

**Madame Françoise PATRIGEON**, administratrice territoriale en retraite, a été désignée commissaire-enquêteur. Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison :

- jeudi	23 septembre 2021	de 17h à 20h
- samedi	2 octobre 2021	de 09h à 12h30
- mercredi	20 octobre 2021	de 14h à 18h

et assurera également des permanences téléphoniques :

- jeudi	7 octobre 2021	de 14h à 18h
- mercredi	13 octobre 2021	de 09h à 12h

sur rendez-vous à réserver par le biais du site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui l'annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

JACQUES KOSSOWSKI  
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE  
EP 21-317 contact@publilegal.fr



## Les plus belles affaires immobilières sont sur notre site avec nos ventes aux enchères publiques

[www.leparisien.fr/ferrari/](http://www.leparisien.fr/ferrari/)

TEAM MED/A

# Les capitaux des fonds souverains proches des 10.000 milliards de dollars

- Les actifs des fonds souverains progressent de 9 % depuis le début de l'année, à 9.900 milliards de dollars.
- Les fonds d'investissement étatiques continuent sur leur lancée grâce à la bonne tenue des places boursières.
- Mais les valorisations élevées et la crise persistante du Covid les préoccupent.

## FONDS SOUVERAINS

Nessim Ait-Kacimi  
@NessimAitKacimi

Les actifs mondiaux des fonds souverains ont progressé de 9 % cette année à 9.900 milliards de dollars, selon les données de Global SWF. Les fonds d'investissement étatiques ont notamment bénéficié de la bonne tenue des marchés boursiers mondiaux. Certains en ont profité pour céder des titres et récupérer des liquidités, qui leur sont réclamées par leur Etat pour faire repartir la croissance durement touchée par la pandémie. Certains fonds (Russie, Malaisie, Koweït, Qatar, Nigeria...) ont aussi investi dans leurs propres pays pour soutenir leur activité ou certains secteurs comme les compagnies aériennes. Les fonds souverains égyptien va injecter des fonds dans des usines de désalinisation d'eau de mer pour sa population. Son homologues du Nigeria va construire des hôpitaux dans sa capitale. Les fonds souverains devraient encore contribuer à « l'effort de guerre » contre la pandémie mon-

diale notamment avec le développement du variant Delta. Central Huijin, la filiale du fonds souverain chinois CIC chargée des investissements en Chine, continue d'apporter un soutien important aux institutions financières chinoises et à l'économie pour consolider la reprise économique. Le fonds CIC (930 milliards d'euros) vient

**La hausse de la dette publique mondiale et les craintes sur la croissance restent les principales préoccupations des fonds souverains.**

d'annoncer un rendement de 14,1 % en 2020, essentiellement grâce à ses investissements hors ses frontières. Le fonds norvégien, le plus grand au monde avec 1.170 milliards d'euros, a gagné près de 9,4 % au premier semestre grâce à son portefeuille boursier (+13,7 %) et alors que ses placements obligataires ont

perdu 2 %. En 2020, près des trois quarts des investissements directs des fonds souverains avaient été effectués sur les actions, en profitant de la chute des cours, selon les données du forum international des fonds souverains (IFSWF). Les années précédentes entre 50 % et 60 % de leurs investissements étaient réalisés sur les marchés boursiers et les autres sur l'immobilier et le non coté. Comparables aux fonds souverains dans leur gestion, les deux plus grands fonds de pensions américains, ceux des fonctionnaires (Calpers) et des enseignants (Calstrs) de Californie, ont enregistré des rendements respectifs de 21,3 % et 27,2 % au 30 juin et sur les 12 derniers mois.

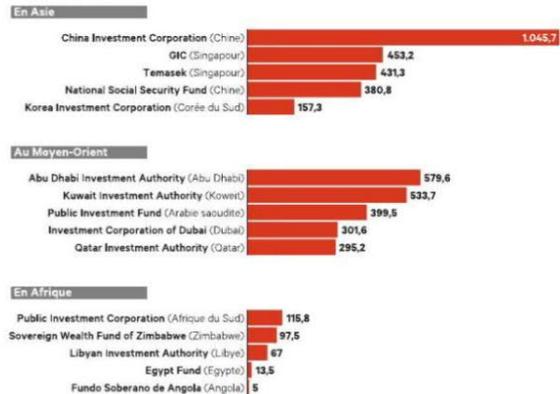
### Une influence excessive

La hausse de la dette publique mondiale et les craintes sur la croissance restent les principales préoccupations des fonds souverains selon le sondage réalisé cette année par le Forum Officiel des institutions monétaires et financières (OMFIF). Neuf investisseurs sur 10 estiment que les politiques monétaires massives mises en œuvre pour lutter contre la crise du Covid ont une influence excessive sur les marchés financiers, notamment en créant des bulles et des excès de valorisation. Mais seule une minorité (10 %) estime que les banques centrales devraient prendre le risque de retirer des liquidités pour soutenir l'activité compte tenu des risques de réchute pour la croissance mondiale.

Un peu plus de la moitié (52 %) des actifs des fonds souverains est investie sur les actions contre 28 %

## Le palmarès des fonds souverains

Actifs sous gestion, en milliards de dollars, à fin 2020



\* LES ECHOS // SOURCE : OMFIF

sur les obligations. Ils ont 6 % de liquidités pour saisir des opportunités sur les actifs réels (immobilier et infrastructures) et le capital investissement. Sur les cinq premiers mois de l'année, ils ont réalisé une centaine de prises de participations significatives dans le non coté, contre 150 en 2020. L'autre classe d'actif alternative privilégiée par les fonds est l'immobilier, résidentiel et

commercial. Le marché londonien espère le retour des fonds souverains du Golfe, des investisseurs historiques importants dans ce secteur outre Manche mais refroidis à cause du Brexit.

### Année difficile

Hormis les fonds saoudiens, dont les actifs ont bondi de 38 % en 2020, les autres grands fonds du Golfe sor-

tent d'une année plutôt difficile, où ils ont connu une chute de leurs capitaux parfois prononcée. Ceux du plus grand fonds de la région, Adia à Abou Dhabi ont chuté de 17 % à 580 milliards de dollars et ceux du Koweït ont perdu 10 % à 534 milliards.

Lire « Crible » Page 32

## annonces judiciaires & légales

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°08 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

En application de l'arrêté territorial n°202143 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain ainsi qu'en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique résidentiel en identifiant et prolongeant les secteurs stratégiques de la ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU. Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas. Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57. Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le lundi 27 septembre 2021 à 19h30 à l'Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison. Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison : www.villede-rueil.fr ou sur le site de l'EPFLU : www.parisouestladefense.fr ou sur le site internet dédié : http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetespublique.net

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison - Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 9h00 à 12h30 (exceptés les samedis après-midi, dimanches, et jours fériés). Les horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19 ainsi que sur le site internet dédié : http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetespublique.net et à l'adresse de courriel suivante : modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetespublique.net

Madame Françoise PATRIGON, administratrice territoriale en retraite, a été désignée commissaire-enquêteur. Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison :  
- jeudi 23 septembre 2021 de 17h à 20h  
- samedi 2 octobre 2021 de 09h à 12h30  
- mercredi 20 octobre 2021 de 14h à 18h  
et assurera également des permanences téléphoniques :  
- jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 18h  
- mercredi 13 octobre 2021 de 09h à 12h  
sur rendez-vous à réserver par le biais du site internet dédié : http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetespublique.net

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui l'adressera au registre d'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

JACQUES KOBSOWSKI  
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE  
EP 21-317 contact@publegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes  
en corps minimal de 6 points ditot.

Le calibrage de l'annonce est établi de fillet à fillet.

Les départements habilités sont 75, 77, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

## Trois fonds aux ADN très différents

### ● ARABIE SAOUDITE COMMENT SORTIR PAR LE HAUT DU PÉTROLE

Pour réaliser l'objectif du prince héritier Mohammed ben Salmane et se libérer de la dépendance du pétrole, le fonds souverain saoudien doit accélérer et prendre des risques. Il veut enregistrer un rendement annuel moyen de 8 à 9 % dans les prochaines années et diversifier l'économie du royaume sur des secteurs judiciaires et promoteurs (nouvelles technologies, tourisme, infrastructures...).

En août, le fonds a pris une participation de 30 % dans le fabricant italien de voitures de luxe Horacio Pagni SpA, fondé par Horacio Pagni en 1992. Un mois plus tôt, il investissait, avec la firme d'investissement Ares, 550 millions de livres sterling dans le groupe McLaren, détenu en majorité par un autre fonds souverain du Golfe, celui de Bahreïn, Muntalakat. Le fonds saoudien est déjà présent dans le secteur des voitures électriques (Tesla, Lucid Motors).

Le troisième fonds du Golfe derrière celui d'Abou Dhabi (Adia) avec 580 milliards de dollars) et du Koweït (534 milliards de dollars) a vu ses actifs bondir de 110 milliards de dollars en 2020 à 400 milliards de dollars, selon le Forum Officiel des institutions monétaires et financières. Il a poursuivi sa croissance en 2021. Son portefeuille d'actions américaines a progressé de 3 % au deuxième trimestre, à près de 16 milliards de dollars. Sur un an, il a bondi de 58 %. Le Public Investment Fund (430 milliards de dollars de capitaux) a augmenté son investissement dans le groupe Activision Blizzard. Il a perdu de l'argent sur son investissement dans Uber, dont le cours a perdu 8 % au deuxième

trimestre. Son placement dans le groupe de croisière Carnival s'est avéré stable alors que celui dans Multiplan a bondi de 72 %.

### ● AUSTRALIE EN PREMIÈRE LIGNE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds souverain australien, le Future Fund, a enregistré un rendement record de 22 % sur son exercice s'échouant au 30 juin 2021. Il a triplé les capitaux que lui avait confiés le gouvernement en 2006 avec une performance annuelle moyenne de 8,4 %. Il gère 197 milliards de dollars australiens, soit 120 milliards d'euros. Il est chargé d'accumuler le plus d'argent possible pour les générations futures et de les prêter notamment contre un risque majeur qui menace le pays, le réchauffement climatique. Il a encore accru ses investissements dans les énergies renouvelables cette année.

Le Future Fund, qui concentre l'essentiel des capitaux, supervise la gestion de cinq autres fonds étatiques et notamment ceux chargés de faire fructifier de l'argent en prévision de catastrophes naturelles ou de la sécheresse qui frappent régulièrement l'agriculture australienne. Ses investissements sur les mêmes classes d'actifs que les fonds souverains, mais selon des répartitions différentes.

Le Future Fund investit son argent essentiellement à l'étranger (actions, immobilier, infrastructures, hedge funds), avec moins de 10 % de ses capitaux placés à la Bourse de Sydney. Le fonds est prudent pour son prochain exercice, estimant qu'il sera difficile de rencontrer un tel rendement dans un environnement mondial inflationniste.

Il est prêt à investir sur des actifs qui protègent contre l'inflation, comme les infrastructures. Il dispose de liquidités significatives - près de 13 % de ses actifs - pour investir mais comme beaucoup de fonds souverains, il juge que les valorisations de nombreuses classes d'actifs sont trop élevées et les opportunités donc limitées.

### ● CORÉE DU SUD MALGRÉ LA BULLE, LA TECH RESTE SON ADN

Le fonds souverain d'un pays en pointe dans la technologie, la Corée du Sud, ne pouvait être insensible aux GAFAM malgré leurs valorisations élevées. Son portefeuille d'actions américaines (20 % de son portefeuille global), largement investi sur la tech, a progressé de 10 % au second trimestre et lui a rapporté plus de 3 milliards de dollars. Ses principaux investissements restent les GAFAM (Google, Apple, Facebook et Microsoft). En 2020, ses placements sur Peloton (les vélos d'intérieur high-tech) et Zscaler (dans la cybersécurité) ont vu leurs cours multipliés respectivement par 5 et 4. Les turbulences sur

les valeurs chinoises de la tech et du commerce en ligne cette année font toutefois conduit à céder l'intégralité de sa participation dans le groupe Alibaba. Il a renoué fortement avec sa participation dans Baidu, le moteur de recherche chinois. Il est aussi actionnaire de Tencent Music (streaming musical) et Pinduoduo (commerce en ligne pour l'alimentaire).

La Korea Investment Corporation (KIC), forte de 200 milliards de dollars d'actifs, dispose d'un bureau à San Francisco depuis mars. C'est sa quatrième implantation à l'étranger après New York, Londres et Singapour. C'est depuis cette ville, terreau des entrepreneurs américains, qu'elle veut accroître ses investissements dans les groupes non cotés de la technologie. Elle cible notamment des secteurs comme la robotique et les véhicules autonomes (elle est déjà actionnaire de Tesla). Dans trois ans, la KIC ambitionne d'avoir 20 % de ses capitaux sur les actifs alternatifs (capital investissement et hedge funds) contre 16 % aujourd'hui. Le fonds juge encore « prématuré » d'investir sur les cryptomonnaies. — N.A.-K.

## LES ECHOS FORMATION

Valoriser les filières agroalimentaires

Les informations sur l'origine et l'impact des produits alimentaires sont devenus indispensables pour le consommateur, le lien entre l'amont et l'aval de chaque filière doit être valorisé. Nous vous proposons 1 journée animée par un expert du monde agricole, des filières alimentaires, des enjeux du bio et du storytelling adapté à ces secteurs.

Rendez-vous le 30 septembre 2021

En savoir plus sur [www.lesechos-formation.fr/catalogue/produit/filieres-agroalimentaires](http://www.lesechos-formation.fr/catalogue/produit/filieres-agroalimentaires)

Un service proposé par Les Echos Solutions

IV **Annonces 92** JUDICIAIRES & LÉGALES

MARDI 21 SEPTEMBRE 2021 Le Grand Parisien

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2021 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements: 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales est définie par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 7 décembre 2020 et est saluante pour les départements d'habilitation du Parisien: Annonces judiciaires et légales de Constitution de sociétés commerciales: tarif forfaitaire: Société anonyme (SA) 3850 HT - Société par actions simplifiée (SAS) 1970 HT - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) 1410 HT - Société en nom collectif (SNC) 2190 HT - Société à responsabilité limitée (SARL) 1470 HT - Société à responsabilité limitée unipersonnelle (déjà « entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée » EURL) 1240 HT. Annonces judiciaires et légales hors Constitution de sociétés commerciales: tarifs HT à la ligne: 60 (4,37 €) - 75 - 92/93/94 (5,39 €) - 77/78 - 95 (5,14 €)

**Enquête Publique**

**publilégal**<sup>®</sup> 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)**

**RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE  
RELATIVE A LA MODIFICATION N°08  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU. Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas. Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le **lundi 27 septembre 2021 à 19h30** à l'Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison. Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison : [www.villederueil.fr](http://www.villederueil.fr) ou sur le site de l'EPT POLD : [www.parisouestdefense.fr](http://www.parisouestdefense.fr) ou sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison - Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 8h30 à 12h30, (exceptés les samedis après-midis, dimanches, et jours fériés - Les horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19) ainsi que sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et à l'adresse de courriel suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

Madame Françoise PATRIEON, administratrice territoriale en retraite, a été désignée commissaire-enquêteur. Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison :  
- jeudi 23 septembre 2021 de 17h à 20h  
- samedi 2 octobre 2021 de 09h à 12h30  
- mercredi 20 octobre 2021 de 14h à 18h  
et assurera également des permanences téléphoniques :  
- jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 18h  
- mercredi 13 octobre 2021 de 09h à 12h  
sur rendez-vous à réserver par le biais du site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui l'annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

JACQUES KOSSOWSKI  
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE  
EP 21-317 contact@publilegal.fr

**publilégal**<sup>®</sup> 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATIF  
RELATIVE A LA MODIFICATION N°08  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE**

**ORGANISATION DE LA REUNION PUBLIQUE**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

En application de l'arrêté territorial modificatif n°2021/48 du 7 septembre 2021, une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le **6 octobre 2021 à 19h** en lieu et place de la réunion envisagée initialement à l'Hôtel de Ville le lundi 27 septembre 2021 à 19h30.

**En raison du contexte sanitaire, à l'initiative de la Ville,  
cette réunion se déroulera en visioconférence.**

Les informations ci-après permettront au public de se connecter à la visioconférence sur la plateforme zoom :

- Lien : <https://us06web.zoom.us/j/84110306506?pwd=TW03RkdicTlYVjQxOXZlZWpBZjZzOj09>
- ID de réunion : 841 1030 6506
- Code secret : 827007

Le public pourra obtenir ces informations en adressant un email à l'adresse suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

JACQUES KOSSOWSKI  
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE  
EP 21-317 contact@publilegal.fr

**LES MARCHÉS PUBLICS**

Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

**Marchés  
+ de 90 000 Euros**

Personne morale qui lance le marché :

**COMMUNE DE  
MARNES-LA-COQUETTE**

à place de la mairie,  
92430 Marnes-la-Coquette.  
Représentant pouvoir adjudicateur:  
Madame le maire,  
Christiane BARDROY-WEISS  
Tél : 01.47.41.06.36  
Fax : 01.47.01.57.34

courriel : [geny@marnes-la-coquette.fr](mailto:geny@marnes-la-coquette.fr)

Tous les renseignements nécessaires peuvent être obtenus auprès de Monsieur Gaël HENRY, Secrétaire de Mairie.

Objet : Transport des élèves de l'école maternelle et primaire (régulier et occasionnel) Il s'agit d'un lot unique.

Durée du marché : du 1er janvier 2022 au 30 décembre 2024

Modalités de financement : autofinancement de la commune.

Modalités de paiement : paiement par mandat administratif par Monsieur le Trésorier principal de Meudon dans un délai de 90 jours après réception de la facture.

Langue devant être utilisée dans l'offre: Français

Les critères de sélection des candidatures sont précisés dans le dossier de consultation disponible à la date de parution du présent avis.

Le dossier est téléchargeable sur la plateforme de dématérialisation <http://www.klekon.com>

L'offre doit être adressée par voie dématérialisée sur la plateforme <http://www.klekon.com>

Les candidats peuvent adresser à l'acheteur, sur support papier ou support physique électronique, une copie de sauvegarde de ces documents à la mairie (5, place de la mairie 92430 Marnes-la-Coquette)

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges.

Les variantes sont admises.

Type de procédure : procédure adaptée

Date limite de réception des candidatures et des offres : vendredi 22 octobre 2021, à 17h00

Aucun nombre minimum ou maximum de candidatures et d'offres n'est fixé.

Délai minimum de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Date d'envoi du présent avis à la publication : lundi 20 septembre 2021.

Cet avis est publié conformément à l'article R.2131-18 du Code de la Commande Publique. Il s'agit d'un avis supplémentaire. Un avis de publicité à titre principal est envoyé au BOAMP sous le numéro ZL-104685.

**Constitution de société**

Par acte SSP du 14/09/2021 il a été constituée une SASU dénommée PRE-ETAT DATE Siège social : 22 rue Leon martrine bat. d1 - appart. 112 92290 CHATENAY MALABRY Capital : 500 € Objet : La prestation de services numériques. Président: FERDIAOUI Sahid orentino 22 rue Leon martrine bat. d1 - appart. 112 92290 CHATENAY MALABRY Transmission des actions: Tant que la société est unipersonnelle, les transmissions d'actions consenties par l'associé unique s'effectuent librement. Admission aux assemblées et exercice du droit de vote. Tout Actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Durée: 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de NANTERRE

**PUBLIEZ VOS ANNONCES  
JUDICIAIRES ET LEGALES DANS  
LE PARISIEN  
DU LUNDI AU SAMEDI**

**Divers société****ILLICO IDF**

SARL au capital de 1000 € Siège social : 176 ave Charles de Gaulle 92522 NEUILLY-SUR-SEINE RCS NANTERRE 844898908

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 31/12/2020 il a été décidé : d'approuver les comptes définitifs de la liquidation; de donner quitus au liquidateur, M MADISSON Bastien demeurant 42 bis rue du Val de Glagny 92280 JOUY-LE-MOUTIER pour sa gestion et décharge de son mandat; de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/12/2020. Radiation au RCS de NANTERRE.

**ILLICO IDF**

SARL au capital de 1000 € Siège social : 176 ave Charles de Gaulle 92522 NEUILLY-SUR-SEINE RCS NANTERRE 844898908

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 31/12/2020, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 31/12/2020

Il a été nommé liquidateur(s) M MADISSON Bastien demeurant au 42 bis rue du Val de Glagny 92280 JOUY-LE-MOUTIER et fixé le siège de liquidation ou des RCS de la liquidation seront notifiés chez le liquidateur. Mention en sera faite au RCS de NANTERRE.

**Collectivités territoriales**

**Optimisez votre communication**  
Publiez vos annonces d'enquêtes publiques dans **Le Parisien**

**01 87 39 82 96**  
[legales2@LeParisien.fr](mailto:legales2@LeParisien.fr)

**Le Parisien**

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)**

**RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE À LA MODIFICATION N°08  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueilais en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

Une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le **lundi 27 septembre 2021 à 19h30** à l'Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92500 Rueil-Malmaison.

Le dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison : [www.villede-rueil.fr](http://www.villede-rueil.fr) ou sur le site de l'EPT POLD : [www.parisouestlafense.fr](http://www.parisouestlafense.fr) ou sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique (sur support papier ainsi que sur un poste informatique) et consigner toute observation éventuelle sur le registre tenu à sa disposition à la mairie de Rueil-Malmaison - Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 (jusqu'à 20h00 le jeudi), le samedi matin de 9h30 à 12h30, à l'exception des samedis après-midi, dimanches, et jours fériés. Les horaires pourront être adaptés en fonction de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19 ainsi que sur le site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et à l'adresse de courriel suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

Madame Françoise PATRIGÉON, administratrice territoriale en retraite, a été désignée commissaire-enquêteur. Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement de la mairie de Rueil-Malmaison :	
- jeudi 23 septembre 2021	de 17h à 20h
- samedi 2 octobre 2021	de 9h à 12h30
- mercredi 20 octobre 2021	de 14h à 18h
- et assurera également des permanences téléphoniques :	
- jeudi 7 octobre 2021	de 14h à 18h
- mercredi 13 octobre 2021	de 09h à 12h

sur rendez-vous à réserver par le biais du site internet dédié : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>

Toute correspondance relative à l'enquête doit être adressée à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur chargée de l'enquête publique relative à la modification n°08 du PLU - Hôtel de ville - 13, bd maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex, qui l'annexera au registre d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège et sur le site internet de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, à la mairie et sur le site internet de la commune de Rueil-Malmaison ainsi que sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**JACQUES KOSSOWSKI  
PRÉSIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE**  
EP 21-317  
[contact@publegal.fr](mailto:contact@publegal.fr)

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATIF  
RELATIVE À LA MODIFICATION N°08  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ**

**ORGANISATION DE LA RÉUNION PUBLIQUE**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueilais en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison.

Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

En application de l'arrêté territorial modification n°2021/48 du 7 septembre 2021, une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le **6 octobre 2021 à 19h** en lieu et place de la réunion envisagée initialement à l'Hôtel de Ville le lundi 27 septembre 2021 à 19h30.

**En raison du contexte sanitaire, à l'initiative de la Ville, cette réunion se déroulera en visioconférence.**

Les informations ci-après permettront au public de se connecter à la visioconférence sur la plateforme zoom :

- Lien : <https://us06web.zoom.us/j/84110306506?pwd=TW03RkdjTlRYVWQ0XzZlZWVhbnZlZj09>
- ID de réunion : 841 1030 6506
- Code secret : 827007

Le public pourra obtenir ces informations en adressant un email à l'adresse suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

**JACQUES KOSSOWSKI  
PRÉSIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PARIS OUEST LA DEFENSE**  
EP 21-317  
[contact@publegal.fr](mailto:contact@publegal.fr)

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.

Le calibrage de l'annonce est établi de fil à fil.

Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

**Les Echos  
Le Parisien**

Diffusez vos enquêtes publiques dans Les Echos

ANNONCES

[annonces.lesechosleparisien.fr](http://annonces.lesechosleparisien.fr)

01 87 39 70 08

# Regain de nervosité sur le marché des obligations d'Etats européens



Philip Lane, économiste en chef de la BCE, aurait confié à des analystes allemands qu'un retour de l'inflation à 2% était attendu en 2025. La BCE a démenti. Photo Reuters

**MARCHÉ OBLIGATAIRE**

**Les rendements des pays de la zone euro sont à leur plus haut depuis deux mois, malgré la promesse de la BCE de maintenir durablement son soutien à l'économie.**

Guillaume Benoit  
[@gb\\_euro](https://twitter.com/gb_euro)

C'est une petite bombe qui a éclaté jeudi soir dans le monde feutré des banques centrales. Selon deux analystes allemands, cités par le « Financial Times », Philip Lane, l'économiste en chef de la Banque centrale européenne (BCE), lui aurait confié les résultats d'une estimation de l'inflation à long terme - une donnée que la BCE ne communique pas publiquement. Et celui-ci prévoyait un retour de l'inflation à l'objectif de 2% en 2025. Conclusion de l'article, cela renforcerait les chances d'une première hausse des taux directeurs de la banque centrale dès 2023.

La BCE a rapidement démenti l'information par un communiqué

jugent l'article « inexact ». Le gouverneur de la Banque d'Espagne, Pablo Hernandez de Cos, a enfoncé le clou vendredi, en déclarant que la BCE ne prévoyait pas de hausse de taux en 2023. « En soi, le fait que la BCE envisage d'attendre son objectif d'inflation est plutôt une bonne nouvelle, après tous les efforts qu'elle a déployés pour y arriver, souligne pour sa part Frederik Ducrozet chez Pictet. Mais la prévision d'une hausse des prix à 2% en 2025 ne serait que l'un des critères pour décider d'une hausse des taux. Et personne à la banque centrale ne veut procéder à un tel resserrement au cours des deux prochaines années. »

**Le mal est fait**

Mais le mal est fait. L'information a fait grimper les taux d'emprunts de Etats de la zone euro à leurs plus hauts en deux mois. Celui du Bund allemand a dépassé 10 ans à 0,27%. Son équivalent français, qui faisait des allers-retours en territoire positif ces derniers jours, semble désormais bien installé au-dessus de 0% à 0,05%. Cette nouvelle péripétie est venue alimenter une nervosité croissante dans un contexte qui tend vers une réduction généralisée de l'intervention des banques centrales. L'institution a pourtant multiplié les signaux encourageants

**La perspective d'une inflation plus forte que prévu et la montée en puissance des « faucons » alimentent l'hypothèse d'une normalisation progressive des taux.**

pour l'économie. Et notamment Christine Lagarde, sa présidente. « La reprise est clairement en cours, et probablement plus forte et plus rapide que ce que nous avions prévu il y a six mois », a-t-elle déclaré jeudi devant des étudiants de HEC, estimant que grâce à la vaccination les niveaux de croissance pré-Covid pourraient être retrouvés avant la fin de l'année.

Plusieurs membres de la BCE ont également déclaré que la forte hausse des prix pourrait être plus durable qu'initialement envisagé, affirmant que la BCE serait dans ce cas prête à réagir. Le « cinq ans dans cinq ans », un indicateur des anticipations d'inflation sur le marché (anticipations de l'inflation sur une période de 5 ans qui commence dans cinq ans), évolue pour sa part à 1,75 %, autour de ses plus hauts depuis 2018.

Face à cette amélioration de l'économie, les « colombes », les membres les plus modérés de la banque centrale, plaident pour un maintien long du soutien monétaire pour accompagner la reprise. « Les « faucons », pour leur part, souhaitent laisser les marchés prendre en compte cette normalisation, et donc laisser les taux des emprunts d'Etat monter naturellement, analyse Frederik Ducrozet. Et c'est ce parti qui est en train de reprendre la main. »

Cette influence se mesurera en décembre. La BCE décidera a priori de mettre fin à son programme d'urgence pandémique (PEPP) de 850 milliards d'euros. Et elle devra alors décider si elle change les niveaux de son programme d'achat « classique » (APP), bien moins souple que le PEPP, et si elle en augmente l'enveloppe mensuelle.

L'objectif est de pouvoir continuer à acheter des dettes d'Etats européens pour maintenir des conditions de financement favorables à l'économie. Mais les faucons ont déjà marqué leur opposition à de tels assouplissements. Ces perspectives inquiètent donc les investisseurs qui redoutent un tour de vis précoce. Comme un écho à la décision de Jean-Claude Trichet de relever les taux en 2011, avant que ne s'aggrave la crise de la zone euro. ■

# Banque: le casse-tête de l'intégration du climat dans les règles prudentielles

**SUPERVISION**

**Alors que la pression monte sur les banques à l'approche de la COP26, une étude a mesuré l'impact de différents facteurs d'incitation ou de sanction prudentiels sur le financement de la transition écologique.**

Marion Heilmann  
[@MarionHeilmann](https://twitter.com/MarionHeilmann)

A l'approche de la conférence des Nations unies sur le changement climatique (COP26), la pression monte sur les établissements financiers. Dès l'année prochaine, la Banque centrale européenne (BCE) va mener une série de tests inédite pour évaluer leur résistance au changement climatique. Elle étudiera également les risques opérationnels et de réputation auxquels les banques

sont confrontées, a indiqué à Bloomberg un cabinet de conseil impliqué dans le processus.

A terme, l'institution qui supervise les banques de la zone euro pourrait utiliser ces tests pour évaluer les fonds propres qu'elle exige des établissements. Mais comment adapter précisément ces exigences prudentielles aux objectifs climatiques ? C'est la question à laquelle tente de répondre la dernière étude d'I4CE (Institute for climate economics), parue vendredi.

**Pas assez incitatif**

Ces dernières années, deux leviers ont souvent été évoqués dans le débat. Un facteur de soutien aux projets verts, ou « green supporting factor » principalement défendu par les banques, permettrait de réduire les exigences prudentielles auxquelles elles sont soumises. A l'inverse, un facteur pénalisant, ou « penalising factor » défendu par certains régulateurs comme la Banque de France, augmenterait les exigences de fonds propres sur le financement

des actifs carbonés. Cependant, aucun des deux ne semble représenter une solution convaincante, estime l'étude. « Le facteur de soutien n'est pas assez incitatif pour déclencher de nouveaux projets verts », explique Julie Evain, l'une des auteures de l'étude. Or, mis en regard d'autres mesures qui existent déjà pour favoriser les projets dans la mobilité ou la transition énergétique, les chiffres sont décevants.

Selon l'étude, pour l'achat financé par un prêt bancaire d'un véhicule électrique à 30.000 euros, l'économie pour le client sur le coût du crédit s'élevait à... 200 euros, à supposer que la banque ait effectivement transféré au client l'ensemble des gains liés à la baisse des exigences de capital. Pour un projet de rénovation énergétique de 80.000 euros, le client ne ferait une économie que de 600 euros. Si on compare ce montant aux 10.000 à 15.000 euros que ce même client obtiendrait en aides directes de l'Etat pour les mêmes travaux, on comprend assez vite que le risque est insuffisamment couvert. « Le facteur de

soutien risque de ne faire qu'amoindrir la rentabilité des banques », redoute l'experte.

**Facteur pénalisant**

De l'autre côté, « le facteur pénalisant, pour avoir des effets, doit être fort et ne s'appliquer qu'à un périmètre d'activités restreint », poursuit Julie Evain. Ce facteur pénalisant devrait donc représenter une exigence en capital de 250 % pour le financement d'une mine de charbon, par exemple. Cependant, « il peut provoquer un effet de contraction pérenne sur l'ensemble des crédits, y compris les crédits aux projets verts », alerte-t-elle.

Face à cette impasse, elle propose une alternative : « Nous appelons à envisager d'autres types d'options prudentielles sous l'angle des plans de transition relevant de la supervision ». Comme dans le jargon sous le nom de pilier 2, cette voie permettrait aux autorités de pénaliser des institutions, notamment en demandant des fonds propres plus importants, si elles estiment que le risque est insuffisamment couvert. ■



# Le crédit immobilier est toujours en pleine euphorie

## CRÉDIT

**Au mois d'août, la production s'est élevée, selon les chiffres de la Banque de France, à 23,7 milliards d'euros.**

**L'annonce d'un prochain durcissement des règles d'octroi n'enraie pas le fort dynamisme du marché depuis le début de 2021.**

Gabriel Nedelec  
@GabrielNedelec

Le robinet du crédit est toujours grand ouvert. Au mois d'août, la production de crédit à l'habitat s'est élevée à 23,7 milliards d'euros, soit une croissance de 6,7 % sur un an, selon les chiffres de la Banque de France publiés vendredi. Le marché du crédit immobilier est toujours porté par des taux au plancher : 1,12 %, soit un nouveau point bas, note l'institution.

Après une croissance et une production quasi équivalente au mois de juillet (+6,6 %, à 24,4 milliards

d'euros), le marché du crédit immobilier se maintient à un niveau particulièrement élevé. « nettement supérieur à la moyenne mensuelle sur les cinq dernières années (21,2 milliards d'euros) », souligne le communiqué. L'encours brut s'établit à 1 187 milliards d'euros.

Pour la Banque de France, cette situation est source de satisfaction : ces chiffres confirment « que les mesures de protection des emprunteurs prises par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) rendent le crédit immobilier plus sûr, mais pas plus rare », souligne l'institution.

Mi-septembre, les recommandations du HCSF concernant les conditions d'octroi de crédit ont en effet été transposées en normes contraignantes (taux d'endettement plafonné à 35 %, durée maximum de crédit de 25 ans). Introduites fin 2019, elles ont été assouplies début 2021 et deviendront des normes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les professionnels craignent que cela ne brise le dynamisme enregistré par le marché depuis le début d'année, après les mois de creux connu en 2020.

Pour l'heure, il n'en est rien, mais certains alertent pour l'avenir. « Il y a un temps de décalage qui correspond au traitement des dossiers », explique un professionnel. « Il y a

toujours un décalage, mais nous n'attendons pas de déstabilisation sur le marché », défend François Mouriaux, directeur des statistiques monétaires et financières à la Banque de France. Les règles du jeu ne changent pas. « D'autant que, à en croire les estimations du mois de septembre publiées par la Banque de France – une première dans son suivi du crédit immobilier –, la situation semble effectivement perdurer : sur le mois, la production pourrait être à nouveau à 23,4 milliards d'euros et les taux se maintiendront au plus bas.

**Exclusion**  
Reste qu'une question ne cesse de tarauder le secteur : si aucun impact n'est attendu en termes de production, pourquoi avoir rendu ces mesures contraignantes ? « Nous nous assurons que la balle circule bien entre tous les acteurs, dit François Mouriaux. A aucun moment, nous n'avons souhaité arrêter le jeu. »

**+6,7 %**

La croissance en août 2021 sur un an de la production de crédit à l'habitat.

Garante de la stabilité, l'institution souhaite s'assurer que chaque acteur se comporte de façon suffisamment saine pour « soutenir sa propre activité sur la durée » et éviter que « des ménages soient poussés dans le surendettement ».

Moins que le risque de surendettement, les courtiers en crédit voient plutôt ces mesures comme source d'aggravation des inégalités entre des ménages aisés ayant accès à la propriété et les autres, c'est-à-dire les ménages fragiles et les primo-accédants, qui s'en verraient privés. « Les millennials sont déjà propriétaires bien plus tard que leurs aînés », note l'un d'eux.

La Banque de France assure que, pour le moment, « aucun signal faible » ne lui a été renvoyé de la part des banques concernant les primo-accédants ou les investisseurs locaux, comme certains professionnels l'affirment.

Et de renvoyer la balle dans le camp politique : « L'accès des jeunes à la propriété est impacté par de nombreux facteurs sur lesquels la Banque de France n'a pas la main, explique François Mouriaux. La politique du logement d'abord, mais également les choix des investisseurs. A cause du télétravail, ceux-ci se tournent vers l'immobilier résidentiel en ce moment. » ■

## Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers

En milliards d'euros



\*LES ECHOS / SOURCE : BANQUE DE FRANCE / PHOTO : SHUTTERSTOCK

# Allianz lâche sa patronne de la gestion d'actifs

## GESTION D'ACTIFS

**En plein scandale sur les fonds structurés, l'assureur remplace Jacqueline Hunt par le patron des activités d'assurance-vie.**

Amélie Laurin  
@AmelieLaurin

L'affaire de fonds structurés d>Allianz Global Investors (GI) fait une nouvelle victime. L'assureur allemand Allianz a annoncé jeudi soir le remplacement à effet immédiat de Jacqueline Hunt, la responsable de sa gestion d'actifs. Elle est

remplacée dès le 1<sup>er</sup> octobre au sein du comité de direction du groupe par Andreas Wimmer, l'actuel directeur général des activités d'assurance-vie d'Allianz.

Il reprendra ses fonctions à la tête des activités vie aux Etats-Unis et des sociétés de gestion Allianz GI en Europe et Pimco aux Etats-Unis. Toutes deux totalisent près de 2,500 milliards d'euros d'actifs.

Officiellement, Jacqueline Hunt n'est pas un fusible. Elle restera « consultante stratégique » d'Oliver Bäte, le directeur général du premier assureur allemand. « Jackie avait signalé être ouverte à un changement il y a quelque temps, déclare Oliver Bäte dans un communiqué. Elle a été un excellent membre du comité de direction et nous sommes

particulièrement fiers de l'excellente performance de Pimco pendant son mandat, ainsi que du succès d'Allianz Global Investors et de notre activité vie aux Etats-Unis. »

**Enquêtes aux Etats-Unis et en Allemagne**  
Pour autant, son départ semblait scellé après les déboires récents du groupe. Allianz fait l'objet d'enquêtes aux Etats-Unis et en Allemagne, et a subi les pertes de plusieurs milliards d'euros enregistrées par des fonds structurés d'Allianz GI.

Outre les gendarmes financiers des deux pays, la SEC et la BaFin, le Département de la justice américain (DoJ) se penche sur ce dossier après les plaintes de plusieurs clients institutionnels. Ceux-ci

s'estiment lésés par des produits dérivés qui ont connu de fortes pertes lors des turbulences sur les marchés financiers en 2020.

La semaine dernière, Allianz reconnaissait qu'il envisageait « une accélération de son plan de succession » au sein de sa direction, suite aux informations du « Wall Street Journal » sur le possible départ de la patronne de sa gestion d'actifs.

« Ces réflexions sont anciennes et stratégiques par nature, mais elles concernent également la division de la gestion des actifs, qui est confrontée à des défis spécifiques en ce moment en raison de l'affaire Structured Alpha aux Etats-Unis », a reconnu le groupe. Début août, Allianz a émis un avertissement sur ses résultats, en indiquant que les

problèmes de ses produits spéculatifs pourraient avoir « un impact important sur les résultats financiers futurs ».

**Cession de portefeuilles**  
L'affaire pourrait lui coûter entre 3,5 et 6,8 milliards d'euros, dont 1 à 2 milliards d'amendes du DoJ, estiment les analystes de Berenberg. Pour le moment, l'assureur n'a pas enregistré de provisions dans ses comptes.

Il a en revanche annoncé hier la cession de vieux portefeuilles d'assurance-vie en Suisse, pour retrouver des marges de manoeuvre financières. Une autre opération de ce type pourrait être scellée aux Etats-Unis, selon Bloomberg. ■

## annonces judiciaires & légales

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE**  
VILLE DE RUEIL-MALMAISON  
(Hauts-de-Seine)

**RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION N°08 DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE**

**ORGANISATION DE LA REUNION PUBLIQUE**

En application de l'arrêté territorial n°2021/43 du 17 août 2021, il sera procédé pendant une durée de 21 jours consécutifs, du 20 septembre 2021, à partir de 09h00, au mercredi 20 octobre 2021 jusqu'à 18h00, à une enquête publique concernant la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison qui a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, et d'ajuster le cadre réglementaire et de préciser certaines dispositions du PLU.

Cette enquête publique est préalable à la délibération du conseil territorial de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense, autorité compétente, qui approuvera la modification n°08 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison. Cette procédure a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision en date du 29 juillet 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France après examen au cas par cas.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - Hôtel de ville - 13, bd du maréchal Foch - 92501 Rueil-Malmaison cedex - Tél. : 01.47.32.67.57.

En application de l'arrêté territorial modification n°2021/48 du 7 septembre 2021, une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le 6 octobre 2021 à 19h en lieu et place de la réunion envisagée initialement à l'Hôtel de Ville le lundi 27 septembre 2021 à 19h30.

**En raison du contexte sanitaire, à l'initiative de la Ville, cette réunion se déroulera en visioconférence.**

Les informations ci-après permettront au public de se connecter à la visioconférence sur la plateforme zoom :

- Lien : <https://us09web.zoom.us/j/84110306506?pwd=TW03Rkdjckl0VlVlOUM2ZW5lbnRlZ2Z3>
- ID de réunion : 841 1030 6506
- Code secret : 82700

Le public pourra obtenir ces informations en adressant un email à l'adresse suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

**JACQUES KOSSOWSKI**  
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE [contact@publlegal.fr](mailto:contact@publlegal.fr)

EP 21-317

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.  
Le calibrage de l'annonce est établi de fillet à fillet.  
Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

# Mystérieux « flash crash » des cours de l'étain à la Bourse des métaux de Londres

## MATIÈRES PREMIÈRES

**Judi, le prix de l'étain a chuté de 9 % en quelques secondes avant de remonter.**

**Les raisons de ce mouvement brutal n'ont pas encore été éclaircies.**

Etienne Goetz  
@etiennegoetz

Judi à Londres, en quelques secondes, les cours de l'étain se sont affaiblis de 9 % à 31,305 dollars la tonne, une chute brutale d'un ampleur jamais vue en près de 10 ans. Le prix du métal est par la suite rapidement revenu à des niveaux plus normaux, pour terminer la séance en recul de 4,3 %, à 33,921 dollars la tonne. Le caractère soudain et l'absence de raison objective pour une telle dégringolade laissent le marché sans expli-

cations. Certains se demandent s'il s'agit d'une erreur humaine de trading, « à bien finger », comme on dit dans le jargon. D'autres évoquent un possible défaut technique de la plateforme opérée par le London Metal Exchange.

**Métal peu liquide**  
L'opérateur de la Bourse des métaux « prend note de la chute prononcée du prix de l'étain qui s'est depuis stabilisé ». Il dit « examiner les circonstances dans lesquelles se sont déroulées ces transactions ». Le LME assure par ailleurs qu'il dispose d'autres outils pour garantir le bon fonctionnement du marché et n'hésitera pas à les employer si besoin.

Par rapport au cuivre, à l'aluminium ou au nickel, l'étain est le métal échangé au LME ayant la plus faible liquidité, d'où une volatilité plus importante que sur d'autres contrats à terme. C'est d'ailleurs pour cette raison que les investisseurs et les industriels sont attachés au Ring, le dernier marché à la criée en Europe. Sur ce type de contrats, moins liquides, il est plus facile de

trouver une contrepartie quand on peut se voir physiquement que derrière un écran.

Suspendu pendant la pandémie pour des raisons sanitaires, le Ring a rouvert début septembre après d'intenses débats. Le passage au tout électronique a pu se faire sans accroc, au point que le LME a proposé de fermer définitivement le Ring. Mais la constatation d'un pourrait en courtiers et des industriels qui utilisent les prix du Ring comme référence a poussé le LME à faire machine arrière.

**Le contexte est moins favorable depuis la rentrée, notamment en Chine.**

Depuis le début de l'année, l'étain progresse de 70 %, il s'agit de la plus forte hausse dans les métaux industriels. Très recherché par la « tech », la moitié de l'étain est utilisée pour réaliser des soudures dans l'électronique. Avec

le développement du télétravail, les ventes de matériel informatique ont bondi.

Le contexte est cependant moins favorable depuis la rentrée, notamment en Chine, premier consommateur au monde de métaux premiers. « Les investisseurs redoutent de plus en plus la reprise de l'économie chinoise perdue son élan en raison des coupures de courant, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la demande en métaux », explique-t-on chez Commerzbank. De nombreuses usines sont purement et simplement mises à l'arrêt.

L'indice manufacturier chinois d'août est en effet passé sous la barre des 50, indiquant une contraction de la production industrielle. « Il existe des mesures pour aider les entreprises, mais rien ne permettra de résoudre la pénurie de courant avant la fin de l'hiver », met-tent en garde les analystes de Citigroup. L'ensemble des métaux est touché par les perspectives de faible demande : sur une semaine, le cuivre a perdu 2,4 %, le zinc 3 %, le nickel 7 % et l'aluminium 2,5 %.

**Annexe n° 10** : Décision délibérée du 29/07/2021 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU



**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale  
de la modification du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison  
(92)  
après examen au cas par cas**

**n°MRAe IDF-2021-6428**

**Après en avoir délibéré, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021 et du 15 juin 2021 portant notamment sur la composition de la mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Rueil-Malmaison, reçue complète le 07 juin 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur ;

Considérant que la procédure de modification, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour objet de :

- modifier le règlement des zones pavillonnaires (zones UE) pour maîtriser la densification en agissant sur l'emprise au sol et la réduction des hauteurs de constructions ;
- ajuster le règlement pour les secteurs de projet (zones USP) et protéger les sites économiques stratégiques (création de sites tertiaires protégés) ;

- accompagner la mutation et la densification de deux secteurs (au niveau des rue Jules Parent et avenue du Maréchal Juin) notamment en autorisant les implantations à l'alignement ;
- renforcer les restrictions de construction au niveau de la lisière de la forêt domaniale de la Malmaison ;
- mettre en place un nouveau règlement d'assainissement intercommunal ;

Considérant que les modifications proposées permettent de réduire la densification dans des zones pavillonnaires mais qu'elles permettent par ailleurs une plus faible imperméabilisation des sols ainsi qu'une meilleure infiltration en favorisant les espaces de pleine terre ;

Considérant que les modifications proposées :

- n'engendrent pas de consommation de nouveaux espaces naturels en délimitant des secteurs de projet destinés à la densification ;
- permettront notamment de protéger le caractère paysager de la lisière de forêt domaniale de la Malmaison ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Rueil-Malmaison n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Rueil-Malmaison peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de Rueil-Malmaison est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

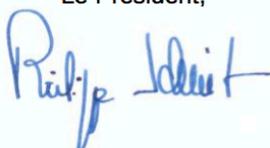
Article 3 :

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2021-6428 en date du 29/07/2021 p 3/5

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 29/07/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
Le Président,



Philippe Schmit

**Voies et délais de recours :**

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

**Où adresser votre recours gracieux ?**

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à l'adresse électronique suivante : [ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr) et/ou à l'adresse postale suivante :

DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable  
Département évaluation environnementale  
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

**Où adresser votre recours contentieux ?**

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

## **Annexe n° 11** : Procès-verbal de synthèse

Bourg-la-Reine le 26 octobre 2021

Monsieur Jacques KOSSOWSKI  
Président  
EPT Paris Ouest La Défense  
Représentant GRTgaz  
Immeuble Luminis,  
91 rue Jean-Jaurès,  
92800 Puteaux

**Objet :** Enquête publique relative à la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison.

Monsieur le Président,

L'enquête publique relative à l'objet ci-dessus s'est terminée le 20 octobre à 18 h. Le détail de l'activité pendant cette période figure dans le présent procès-verbal. Concernant les observations, 17 ont été reçues via le registre dématérialisé, une via la plateforme reçue dans les délais et agrafé au registre papier, une sur le registre papier et une par voie postale auxquelles s'ajoutent trois observations recueillies lors des permanences, une observation reçue par voie postale portée au registre papier, soit 29 observations au total et 27 hors doublons.

A ces observations, il convient d'ajouter les avis des deux personnalités publiques associées reçues pendant le déroulement de l'enquête publique.

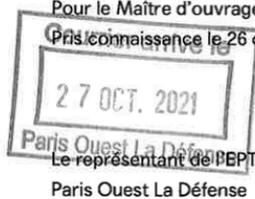
Après analyse des différentes observations, au regard du nombre limité et de la diversité des questions, j'ai décidé de les regrouper lorsqu'elles portaient sur la même thématique, puis de les traiter une à une.

Vous voudrez bien m'adresser sous quinzaine au plus tard, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse aux parties 7 et 8 du procès-verbal. Je vous remercie de me faire ce retour par mail doublé d'un envoi courrier postal.

Je vous souhaite bonne réception de ces documents, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués,

Fait à Bourg-La-Reine, en deux exemplaires,

Pour le Maître d'ouvrage  
Pris connaissance le 26 octobre 2021



Pour l'enquête publique relative à la modification  
n° 8 du PLU de Rueil-Malmaison,

Mme Françoise PATRIGEON,  
Commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Patrigeon".

Transmis par voie électronique et sous format  
papier,  
le 26 octobre 2021

---

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**  
**DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES RECEUILLIES DANS LES**  
**DIFFERENTS REGISTRES ET COURRIELS ADRESSES AU COMMISSAIRE**  
**ENQUETEUR**

---

**Objet :**  
**Enquête publique relative à la modification n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de**  
**la ville de Rueil-Malmaison**

**Durée :**  
Enquête publique menée du lundi 20 septembre 2021 à 09 h 00  
au mercredi 20 octobre 2021 à 18 h 00

---

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Françoise Patrigeon**

---

**Références :**

- Décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 13/07/2021  
N° E21000035/95
- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense prescrivant la modification n°8 du PLU révisé de la commune de Rueil-Malmaison et portant ouverture d'enquête publique  
N° 43/2021
- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense portant modification de l'arrêté N° 43/2021  
N° 48/2021

## SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION .....	5
2.	MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET REGISTRES .....	5
3.	RÉUNION PUBLIQUE ORGANISÉE PAR LA MAIRIE .....	5
4.	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	6
5.	PERMANENCES .....	6
6.	LES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES .....	8
7.	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS .....	9
8.	REMARQUES ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	19

## **1. Présentation**

L'enquête publique qui fait l'objet du présent procès-verbal de synthèse est relative à la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rueil-Malmaison, modification prescrite à la demande de l'Établissement Public Territorial Paris-Ouest La Défense (POLD). La Ville est en effet une des onze communes le constituant.

Paris Ouest La Défense est en charge du PLU des villes le constituant en l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en lien étroit avec chacune des communes concernées.

Depuis son approbation en octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution soit 7 modifications de droit commun, 6 modifications simplifiées et une mise en compatibilité dans le cadre du projet de prolongation du Tramway T1.

Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le PADD contribuant à protéger l'environnement et le paysage communal.

La présente enquête publique a pour objet essentiellement de préserver le tissu pavillonnaire en renforçant les dispositions existantes afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain et ainsi en limiter la densification, d'améliorer la qualité des constructions et de leurs abords, d'ajuster le cadre réglementaire aux évolutions des projets immobiliers, de préserver le tissu économique Rueillois en identifiant et protégeant les secteurs stratégiques de la Ville, d'ajuster le cadre réglementaire et notamment de préserver le taux des logements sociaux et également de préciser certaines dispositions du PLU.

Par arrêté N° 2021/43 en date du 17 août 2021, le président de l'EPT Paris Ouest La défense a prescrit la modification N°8 du PLU de Rueil-Malmaison. L'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre au 20 octobre sur une durée de 31 jours consécutifs.

## **2. Mise à disposition du dossier d'enquête publique et registres**

Le registre d'enquête sous forme papier permettant de déposer toute remarque ou observation, ainsi que le dossier d'enquête publique, a été tenu à la disposition du public à la Mairie de Rueil-Malmaison aux jours et heures habituels d'ouverture des services. Il a été coté et paraphé avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'avis d'enquête publique ainsi que le dossier étaient également consultables sur et via le site Internet : <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net>  
Sur ce site, il a été possible de consulter et déposer les observations comme de prendre rendez-vous avec le commissaire-enquêteur.

L'avis et le dossier d'enquête étaient également accessibles via

- Le site Internet de l'EPT Paris Ouest La Défense : <https://www.parisouestladefense.fr/pold/indexf867.html>
- Le site Internet de la ville de Rueil-Malmaison : <https://www.villederueil.fr/fr/actualites/enquete-publique-relative-la-modification-ndeg8-du-plu-de-rueil-malmaison>

Clôturant l'enquête publique avec une permanence au siège de l'enquête publique à la mairie de Rueil-Malmaison, j'ai récupéré le registre papier après 18 h 00, heure de clôture.

## **3. Réunion publique organisée par la Mairie**

La Ville a décidé d'organiser une réunion publique d'information et d'échange ayant pour but de présenter plus précisément le projet de modification du PLU. Le Président de POLD a formalisé cette décision par arrêté modificatif n° 2021/48 de POLD complétant l'arrêté n° 2021/43 initial prescrivant l'enquête publique.

Envisagée initialement à l'Hôtel de Ville le lundi 27 septembre 2021 à 19 h 30, elle s'est tenue le 6 octobre 2021 à 19 h en visioconférence au regard du contexte sanitaire. J'y ai assisté.

L'information concernant cette réunion a été donnée via :

- Un avis d'enquête publique modificatif affiché sur l'ensemble des sites d'affichage initiaux.
- Une information à la rubrique « Actualités » du site de la Ville : <https://www.villederueil.fr/fr/actualites/enquete-publique-relative-la-modification-ndeg8-du-plu-de-rueil-malmaison>
- Une information à l'adresse suivante sur le site de l'EPT Paris Ouest La défense : <https://www.parisouestladefense.fr/pold/indexf867.html>
- Les réseaux sociaux twitter et facebook

Une quarantaine de personnes se sont connectées. Je résume cette réunion comme suit.

L'échange a duré environ une heure pendant laquelle dans un premier temps Mme Bouteille a présenté les enjeux et les modifications du PLU engagées, un échange a suivi avec des questions auxquelles l'adjointe au Maire a répondu. Cette dernière a présenté la procédure en cours, le contexte rueillois, et les incidences sur le bâti local des trois dernières grandes réformes qui ont impacté l'urbanisme en Île-de-France, puis les objectifs de la ville : protéger le cadre de vie rueillois et les entreprises, améliorer la qualité des projets de constructions. Elle a rappelé la forte volonté des Élus de garder la maîtrise de l'urbanisme, les Villes appartenant à l'Établissement n'ayant pas forcément les mêmes problématiques.

Diverses questions ont été soulevées dont certaines sont reprises aux observations ou lors des rendez-vous que j'ai eus : impact de la Loi ALUR, qui a supprimé le COS et ne permet plus d'imposer sur l'ensemble du territoire des superficies minimales des parcelles constructibles, sauf dans certaines parties des zones UEa et UEb. Face à cette ouverture des règles urbanistiques Mme Bouteille a souligné la volonté de la Ville de mettre en place des garde-fous, plus de contraintes de pleine terre, augmenter les distances en limite de propriété, limiter les hauteurs du bâti dans les zones pavillonnaires, limiter le nombre d'annexes, etc. Elle a rappelé le travail engagé avec les promoteurs dès que la Ville a connaissance de projets de construction afin d'en améliorer la qualité.

Parmi les autres questions on peut relever celle relative à la réduction du nombre de places de stationnement en cas de mise en place d'un système d'autopartage et de sa réelle efficacité et également des interrogations sur la préservation des espaces verts.

#### **4. Les avis des personnes publiques associées**

Le dossier a été transmis le 26 août aux Personnes publiques associées, il y a eu peu de retours :

- La ville de Garches et la Chambre de Commerce et D'Industrie ont émis un avis favorable, sans commentaires à la modification n° 8 du PLU de Rueil-Malmaison.
- Le département des Hauts-de-Seine et la Société du Grand Paris ont émis un avis avec des remarques (voir la synthèse des observations).

Huit notifications étaient obligatoires (hors EPT et Ville de Rueil-Malmaison), et onze envois additionnels ont été transmis. Les autres PPA n'ont pas, à cette date, émis d'avis.

Il m'apparaît toutefois que la transmission de l'information et des documents pour cette catégorie d'avis, moins d'un mois avant le début de l'enquête publique, n'a pas favorisé les retours sur la période de l'EP.

#### **5. Permanences**

Trois permanences en présentiel ont été tenues à Rueil-Malmaison - Hôtel de ville Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement. 13 Bd du Maréchal Foch, 92500 Rueil-Malmaison :

- Jeudi 23 septembre de 17 h à 20 h,
- Samedi 2 octobre de 9 h à 12 h 30,
- Mercredi 20 octobre de 14 h à 18 h.

Je me suis également tenue à la disposition du public lors de **deux permanences téléphoniques** sur rendez-vous et à réserver via le site dédié à l'enquête publique les :

- Jeudi 7 octobre de 14 h 00 à 18 h,
- Mercredi 13 octobre de 09 h à 12 h.

J'ai été bien reçue à la Mairie de Rueil-Malmaison, un bureau a été mis à ma disposition me permettant de recevoir le public dans de bonnes conditions. Les documents étaient disponibles pour le public sur un bureau dédié disposant d'un écran permettant également d'accéder au site dédié de l'enquête également dans de bonnes conditions.

#### **Permanences en présentiel**

Pendant ces permanences, j'ai reçu le :

- **23 septembre, 3 visites :**
  - o M. et Mme Broussolle : pour une propriété située route de l'Empereur, zone UEc) au plan de zonage, demande de réduction, voire la suppression de l'emplacement réservé (ER) à la voirie n°8, destiné à un élargissement de voirie. Voir observation n° 2P.
  - o M. Chardenoux : propriétaire, rue des Tartres. Classée en zone UEd. Voir observation n° 10P. Une question relative à la hauteur des constructions dans la zone UEd au-delà de la bande des 29m de profondeur.
  - o M. Gonzague Bechaux : 48, rue des coteaux, parcelle 139. Zone UEI. Question sur la Trame verte qui couvre une partie de sa propriété. Voir observation n° 1P.
  
- **2 octobre, 3 visites** (dont une pour laquelle les personnes n'ont pas laissé de nom et n'ont pas fait de remarques) :
  - o M. Portefaix Matthieu : demeure avenue des Chateaupieds, Zone UED. Demande une modification de la définition des « Annexes » dans le glossaire. Voir observation n° 11P.
  - o Mme Le Guern : sollicite différentes informations sur le PLU, ses documents et les objectifs de la présente modification. Elle s'interroge notamment sur la réduction du nombre de places de stationnement demandées en cas de mise en place d'un système d'autopartage. Voir observation n° 14.
  
- **20 octobre, 4 visites :**
  - o Mme Francine Paponnaud : Présidente de l'Association des Rives de Seine, Elle présente des remarques sur l'incidence de la présente modification du PLU pour le quartier de Rueil-sur-Seine. Voir observations n° 16 et 5P (doublon).
  - o M. Jeanneney : demeure 7, avenue de Buzenval. Situé en zone UEd. Demande que sa parcelle retrouve comme c'était le cas en 2017 un classement en zone UEa. Voir observation n° 9P.
  - o M. Nicolas Goulard : 14, rue des Marguerites, zone UEd. Il demande que l'actuelle possibilité de construction soit maintenue dans le PLU résultant de la modification n°8. Voir observations n° 6 et 17.
  - o M.s Colmont et Jacques Miklichansky : demeurent à proximité de l'éco quartier de l'Arsenal. Voir observation n° 12P.
  - o M. et Mme Galichet : 88, rue Gabriel Fauré. Situé en zone USP1 – secteur de projet Colmar/National/Dr Guionis (voir plan de zonage avant/après). Souhaite une modification du document graphique concernant la zone. Voir Observation n° 8P.
  - o M. Broussolle : route de l'Empereur, venu déposer l'original d'une observation émanant d'un collectif de propriétaires (14 signataires soit 8 familles), par ailleurs déposée sur le registre dématérialisé, voir observations n° 10 et 6P (doublon).

#### **Permanences téléphoniques**

- **Jeudi 7 octobre, 4 rendez-vous :**
  - o M. Mazert Jean-Louis, 14 h 20 : concernant le projet de règlement du PLU p. 113, sur la superficie minimale des terrains à construire n'a-t-elle pas de surface minimale comme les zones UEa et UEb ? La référence à la Loi ALUR signifie quoi en surface, cette Loi est-elle modulable par la municipalité ? Sur la première partie de la question, j'ai indiqué que la Loi ALUR est de portée nationale et s'impose donc à l'ensemble du territoire avec pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction des logements tout en luttant contre

7

l'étalement urbain ; elle a notamment supprimé le Coefficient d'occupation du sol ainsi que la surface minimale des terrains pour construire sauf sur certaines zones conformément à une modification de la Loi par amendement qui permet à certains secteurs bâtis des zones urbaines issues d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX<sup>ème</sup> siècle, de comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions. C'est le cas des lotissements du parc de Malmaison et du hameau de La Jonchère pour qui, dans leur périmètre et non sur l'ensemble de ces zones, a été instaurée une surface minimale de terrain constructible. Ceci ne peut être appliqué à l'ensemble des zones ; quant à la Loi, elle n'est pas modulable. Voir observation n° 2.

- Mme Duvault Sophie, 16 h 00 : Pour certains voisins qui n'auraient pu participer à la réunion publique qui a été enregistrée, demande s'il est possible de bénéficier d'une copie. J'ai fait la demande à la Mairie. Elle souhaite également des renseignements concernant l'alignement route de l'Empereur, rejoignant par ses remarques des observations qui ont été déposées. Voir à l'observation n° 07P déposée par courrier.
- M. Crespin Sébastien, 17 h 00 : souhaite connaître les différentes modalités de modification des documents d'urbanisme et notamment du PLU. J'ai au cours de l'échange précisé les grandes règles et l'ai invité à consulter les documents aujourd'hui applicables. Sur la présente modification je lui ai expliqué le lien entre les différents documents constituant le dossier d'enquête publique.
- Mme Lanfranchi Vanina, 17 h 20 : qui a souhaité disposer d'éléments concernant Je souhaiterais avoir des détails sur les projets de transports en commun dans le quartier de Rueil sur Seine notamment concernant la desserte des établissements scolaires. La communication téléphonique a été coupée sans possibilité réciproque d'établir un nouvel échange ; cependant j'ai reçu un mail de Publilegal reprenant les interrogations de Mme Lanfranchi et une Observation, n° 4, a été déposée sur le registre électronique.

**Mercredi 13 octobre, 1 rendez-vous :**

- Mme Monot Fabienne, 14 h 20 : après quelques difficultés liées à une panne de la plateforme d'appel Publilegal, les choses sont revenues en ordre et nous avons été mises en contact. Mme Monot Fabienne a demandé des informations sur des projets immobiliers à venir qui pourraient affecter la zone USP23 « Empereur », sa propriété voisinant le site SAGEM. Sur cette zone, la modification du PLU n°8 n'implique aucune modification de destination. Il s'agit d'une zone de bureaux où notamment les constructions à destination principale d'habitation sont interdites.

**6. Les observations écrites et orales**

Au-delà de la déposition d'observations via le registre papier, la déposition en ligne a été possible via un registre dématérialisé accessible par le site <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et par courriel à l'adresse suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

J'ai par ailleurs recueilli des observations orales.

- Via la plateforme numérique :
  - 17 observations (2 par courriel et 15 via le formulaire de la plateforme) dont huit avec pièces jointes ;
- Sur le registre papier :
  - 1 observation manuscrite sur le registre d'enquête publique de Rueil-Malmaison,
  - 2 observations reçues par courrier (Mme Lachaud, 37 route de l'Empereur, Mme et M. Duvault 39, route de l'Empereur), jointes au registre papier,
  - 5 reçues oralement lors des permanences en mairie avec transmission de courriers ou documents (agrafés au registre),
  - 1 observation qui a été déposée avant l'heure de clôture de l'enquête via la plateforme numérique mais n'a pu être intégrée au registre dématérialisé ; je l'ai donc ajoutée au registre papier comme dernière observation ce registre

Ce qui porte à **9 le nombre d'observations portées au registre papier.**

- Observations orales : 3 autres observations recueillies pendant les permanences et non intégrées au registre.

Soit 29 observations, desquelles il faut retirer les doublons **soit 27 observations**, hors avis des PPA.

Parmi ces observations, une émane d'un collectif de 15 propriétaires de la route de l'Empereur signataires, et trois d'associations (Associations Rives de Seine, Chataigneraie Eco-citoyens et Bellerive Malmaison).

L'avis des personnes publiques associées reçues avant la clôture de l'enquête publique a également été agrafé au registre papier (Ville de Garches, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil départemental du 92, Société du Grand Paris).

**Au total, y compris les avis des PPA, je note 29 observations.**

### **7. Synthèse des observations**

Compte tenu du nombre d'observations, j'ai décidé de les traiter une à une, mise à part celles dont la thématique permet de les regrouper (questions relatives à l'alignement Route de l'empereur et sentier des Hortensias).

Pour la numérotation, j'ai procédé comme suit :

- 1 seul chiffre : registre dématérialisé,
- 1 chiffre suivi d'un P : joint au registre papier et/ou transmise par oral pendant une permanence ainsi que la dernière observation qui est arrivée avant la clôture du registre dématérialisé sans y être jointe, et que j'ai agrafé au registre papier.

#### **> Les personnes publiques associées :**

- **Observation de la Société du Grand Paris** : a émis une demande résumée comme suit : dans le cadre de la ligne 15 Ouest du réseau de transport public du Grand Paris, la commune de Rueil-Malmaison sera desservie par la gare Rueil-Suresnes-Mont-Valérien et deux ouvrages annexes s'implanteront sur le territoire de la commune. L'accès à ces ouvrages situés en zone UD, sont touchés par la présente modification, l'actuel PLU prévoit une largeur minimale d'accès à 3,5 m sans prescrire de largeur maximale. La modification n° 8 prévoit une largeur des accès entre 3 m minimum et 4 m maximum, largeur qui pourrait être incompatible pour des accès aux ouvrages aux camions. La SGP demande que soit inséré à la fin de l'article 3-3 « Disposition commune » du Règlement des zones UD et UL : « La largeur maximale des accès n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport du Grand Paris ».
- **Observation du Conseil départemental du 92** : a émis une remarque résumée comme suit et relative au règlement du réseau d'assainissement. La présente modification intègre bien la mise à jour du règlement d'assainissement territorial de Paris Ouest La défense. Le Conseil Départemental demande que soit également mentionné le respect du Règlement du service Départemental d'assainissement. Par ce courrier, le CD indique également que « Le Règlement complet n'étant pas présenté dans le dossier de modification, il n'a pas pu faire l'objet d'une analyse par les services du Département ».

**> Observation n° 1 : M. Philippe Schaer** : Demande d'informations, dans le cadre de l'enquête publique afférente, il écrit « j'aurais aimé avoir plus d'information sur le projet de modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison. Pourriez-vous me communiquer notamment le règlement et les documents graphiques prévisionnels ? »

*Pour cette demande d'information, les services de la Ville et la société Publilegal ont appelé le déposant pour lui expliquer comment ces informations pouvaient être récupérées sur le site ou en Mairie.*

**> Observation n° 2 : M. JL Mazert - PLU UEc** : a écrit « je constate les dégâts environnementaux causés par des constructions "anarchiques" dans la mesure où les densités sont aberrantes : le cas le plus notable

concerne les rues Hourlier et Millet. Quant aux constructions sur les terrains de l'EDF (chemin des Gallicourts) on aurait pu penser vouloir préserver cette zone boisée (PNU). Il n'en a rien été, hélas. Le laxisme du Maire, Patrick Ollier, reste incompréhensible.

Le futur : page 113 du règlement on apprend, un peu stupéfait, "Dans les autres secteurs de la zone UE (donc ni a ni b) " que finalement les surfaces minimales des terrains constructibles suivront (sic) la loi ALUR c'est à dire tout ce que l'on veut ... Il est inacceptable de ne pas appliquer à la zone UEc une surface minimale cf. UEa & UE b »

**> Observations n° 3 et 3P :** M. Seguret F. a écrit « j'habite un pavillon au 10 sentier des hortensias depuis 1993. Il était prévu à l'époque un alignement des différentes propriétés donnant sur la voie pour en faciliter l'accès. A la demande des riverains une réunion sur place a été organisée par la mairie le 18 Décembre 2007 (document joint). Depuis nous n'avons plus de nouvelles de la part de la mairie.

J'insiste sur les problèmes rencontrés par les riverains concernés (3 pavillons situés au 3, 10 et 12, sentier des hortensias) : difficulté d'accès avec un véhicule de type courant, un poteau électrique réduisant le passage à une largeur très faible, impossibilité d'accès pour les véhicules des entreprises, problème de sécurité manifeste (accès véhicules pompiers, ambulances, ...).

De nombreux travaux d'embellissement du quartier et d'enfouissement des câbles électriques ont eu lieu ces dernières années. Les habitants de la sente ont été totalement oubliés ...

Dans le cadre de la modification du PLU nous demandons l'alignement des terrains afin de permettre un accès enfin normalisé. »

Sur la même question, et les mêmes arguments Mme Herenstein demande également que le sentier des Hortensias retrouve un alignement qui permettrait aux véhicules de livraison de pouvoir accéder au sentier. 1 pièce jointe : courrier Mairie 2007.

**> Observation n°4 :** Mme Vanina Lanfranchi a écrit : « je souhaiterais avoir davantage de détails sur les projets de transports en commun entre Rueil sur Seine (rue Marcel Pagnol) et les établissements scolaires publics de la ville (Lycées Gustave Eiffel et Richelieu ; Collège Jules Verne).

Actuellement le trajet à pied ou en bus est de 45-50 minutes vers ces établissements. En vélo il n'est pas sécurisé. Je trouve que de tels trajets de 45-50 minutes réalisés à par des collégiens ou lycéens s'apparentent à des trajets "d'adultes". Plusieurs accidents impliquant des enfants ont été à déplorer sur des trajets scolaires, notamment en venant de Rueil-sur-Seine, car les carrefours aux abords de la gare et sur les grands axes sont dangereux. Cette requête concerne le service public et l'aménagement du territoire, l'équité entre les quartiers. En effet elle ne répond pas à un "caprice" de parents souhaitant scolariser ses enfants dans des établissements privés. Je parle bien ici des établissements publics qui se situent tous littéralement à l'opposé de la ville pour un habitant de Rueil sur Seine. La proximité de la gare de RER (argument souvent avancé) n'est en rien un atout pour un enfant qui se rend à l'école : marcher 12 minutes jusqu'à la gare, attendre le bus, courir entre les différents arrêts pour prendre le bus qui part le 1er. Les horaires ne sont pas toujours respectés. Certains bus partent en avance, obligeant les enfants à courir, ce qui est dangereux. Pour un enfant, vivre 1h30 de trajets par jour et un véritable stress des transports en commun, n'est pas très juste à mon avis. Si les lignes ne sont pas rentables pour la RATP, quid d'envisager des navettes, un transport scolaire ou autre système, en demandant même le cas échéant aux parents, caisses des écoles, autres acteurs, de contribuer à leur financement. ».

**> Observation n°5 :** M. Marc Aragier, a écrit « Dans le document 3 Plan de Zonage Avant/Après, Secteur 2, il y a un seul EVP créé dans la partie entre Av de Versailles et Av du Gal de Miribel, alors qu'il y a dans ce secteur peu d'espaces « sauvages » (cf. PJ EVP1). En particulier, l'espace entre les rues de Bretagne et rue des Vosges 'cf. PJ EVP2) qui contient une cinquantaine d'érables de grande hauteur (entre 15 et 25m) et abrite une importante biodiversité n'est pas considéré EVP. Pourquoi ce choix ? ».

**> Observations n°6 et 17 :** M. Nicolas Goulard, 14, rue des marguerites, zone UED. Les deux observations ont le même objectif, je reprends le texte de l'observation n° 17. Il a écrit :

ARTICLE UEd 3.3 : Il est regrettable que la largeur du portail ou de la porte de garage soit à nouveau limitée à 4m, cela empêche de mettre deux voitures l'une à côté de l'autre, ce qui est nettement plus pratique que l'une derrière l'autre. Cela a été fait au 40 rue Lakanal (ils ont je crois 5,5m de large, pièce jointe), et c'est à la fois esthétique et pratique pour eux.

Classement en UEd : Il est indiqué page 80 du « Rapport de présentation volet 2.1 », que seuls 25% des terrains sont inférieurs à 500m<sup>2</sup> dans les zones UEd, ce qui est complètement faux dans mon secteur. Sur la feuille AL01 du cadastre (mon quartier), j'ai pointé l'ensemble des parcelles de ma zone « Rosiers ». J'ai compté 119 parcelles, dont seules 28 étaient supérieures à 500m<sup>2</sup>, soit 24%, l'exact opposé de ce que vous annoncez. La taille moyenne du terrain est ici de 378m<sup>2</sup>.

Je n'ai pas pris le temps de faire le calcul sur l'ensemble d'AL01, mais il est très probable que le résultat soit similaire.

Beaucoup de maisons sont mitoyennes de chaque côté, sur d'anciens terrains maraichers étroits. Si tous les terrains étaient nus, ils seraient pour la plupart inconstructibles avec les règles actuelles d'implantation. On ne parle donc même pas ici de densifier, mais d'avoir des règles qui correspondent à l'existant.

Il apparaît donc que l'erreur est que AL01 soit en zone UEd, qu'il devrait être en UEI, plus permissif, ce qui correspondrait à l'existant. Est-il possible que la zone soit basculée en UEI ? Où à minima la zone entre la rue du Mont Valérien, la rue des Rosiers et la rue Chateaubriand. »

**> Observations n°7 :** M. Michel Durand (président de l'ARBM, Association Bellerive Malmaison a écrit « Il y a lieu de modifier le « PLU 08 » car la transformation de bureaux en habitation est interdite dans le lit majeur de la Seine.

Dans le but de limiter la population vulnérable aux inondations de la Seine et de protéger les habitants en cas de crue, le Règlement du PPRI du 9 janvier 2004 (avec modif. du 07/07/2017 qui n'a rien changé au règlement ni à la notice de présentation) interdit la transformation de bureaux en logements (cf. PJ) dans le lit majeur de la Seine.

Comme la Ville favorise la transformation de bureaux en logements (Nota 1), il y a lieu de rappeler cette interdiction à tous les interlocuteurs. Il est nécessaire de préciser dans cette Modification 08 du PLU de Rueil que les transformations d'immeubles de bureaux en habitations envisageables ne concernent pas les zones inondables (respect des buts du PPRI).

En particulier en page 20 § 4.2 de la Notice Explicative (et dans les § correspondants du règlement qui sont cités) où il est dit p21 : "...En effet, la transformation d'immeubles de bureaux en logements risque d'augmenter dans les prochaines années..."", donc ce § doit exclure les zones du PLU étant toutes ou en partie en zone inondable, c'est-à-dire les zones UB, UC, UE, UG, et USP1 pour être en conformité avec le PPRI. En conclusion, cette page est à modifier ainsi que le projet de règlement correspondant.

Nota 1

Cf. Notice explicative Transformation des bureaux en logements §4.1 p20 :

« ...Si la Ville a favorisé la transformation des bâtiments tertiaires obsolètes en logements, il convient désormais d'encadrer ces mutations et cela notamment en vue de préserver une mixité urbaine et fonctionnelle à l'échelle des quartiers... ».

2 pièces jointes : Inventaire libre de projets immobiliers sur la crue de 1910, 1 extrait du PPRI 2005

**> Observations n°8 :** M. Michel DURAND, Président ARBM : "Demande d'un plan de protection contre les inondations à Rueil ainsi qu'un Moratoire dans le PADD. Il a écrit :

Dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) il manque un paragraphe sur la protection contre les inondations alors que le lit majeur de la Seine couvre un tiers de la surface de la ville et que peu d'habitants sont conscients des risques encourus.

Les crues de la Seine ont toujours existé et les dernières crues de 2016 puis 2018 nous rappellent la réalité. La crue centennale (réf. Janvier 1910), donc d'occurrence de 1% tous les ans, est quasi certaine, pourrait être amplifiée par le dérèglement climatique. Elle agira sur une zone dont la densité est en constante augmentation cf. carte ci-jointe et nota.

Pour protéger la population, il y a lieu d'établir un plan d'action pour atténuer les conséquences de ce phénomène naturel en informant davantage sur les risques encourus car il ne faudra pas compter sur l'aide des communes avoisinantes qui seront aussi débordées que nous.

Par exemple, nous proposons ces actions pour la PADD (pièce n°2 du projet de modification n°8 du PLU 08) :

1. l'information des rueillois sur les bons réflexes à prévoir avec l'aide de EPISeine comme à Issy les Moulineaux cf. article ci-joint du Parisien du 04-10-2021.

2. et la signalisation très fréquemment et lisiblement dans Rueil du niveau de la crue de 1910 en généralisant la pose de cocardes comme sur l'ancien octroi près du RER (où siège le Conseil de Village Belle Rive). A signaler : l'information à l'extrémité du Bd Bellerive sous le pont du RER A est erronée et n'a pas été remplacée !

3. enfin pour limiter ce risque, nous proposons un Moratoire sur les constructions d'habitations dans le lit majeur de la Seine.

Pour informer sur ces risques, nous pouvons suivre l'exemple d'un voisin et prévoir un Moratoire à Rueil : 3 documents sont joints :

1. Article du Parisien du 4 octobre 2021 sur la sensibilisation des habitants des bords de Seine aux inondations à Issy-les-Moulineaux où nos voisins résumant clairement les risques qui nous guettent et rappellent les bons gestes en cas de crue.

2. En complément le Bulletin ABRM daté de janvier-février 2018 avec la carte des aléas de la crue de 1910 où sont indiqués les nouveaux permis.

3. Enfin, le Moratoire.

Les élus de Rueil et notre Maire sont-ils conscients des risques qu'ils prennent pour notre cité lorsqu'ils accordent des permis de construire immobiliers pour des habitations dans le lit majeur de la Seine ?

Comment protégeront-ils les 8 000 habitants (ou plus ?) qui dorment dans ce lit lors d'une crue de type 1910 ?

Que feront-ils lors de la prochaine crue centennale ? Arrêteront-ils les flots tel Moïse pour traverser la Mer Rouge ? ».

3 pièces jointes : article du Parisien-92 habitants du bord de Seine et inondations, Inventaire libre de projets immobiliers crue de 1910, Densification en zone inondable/Extrait motion Environnement 92.

**> Observation n°9** : M. Marcy François a écrit : « Le terme CINASPIC est utilisé à de nombreuses reprises dans le dossier mis en enquête et notamment dans le règlement alors que cette catégorie a été supprimée par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 venant en application de la Loi ALUR (modifié par le Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020).

Il conviendrait donc de la remplacer par celle des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP).

Cela étant, cette catégorisation reste très floue et peut recouvrir un spectre d'équipements très large dont certains sont totalement incompatibles avec la nature des zones UEc. Permettre la construction de ""CINASPIC"" sans plus de précisions dans les zones classées UEc (zones pavillonnaires à forte présence végétale) n'est donc pas cohérent avec la volonté affichée dans la notice explicative de ""préserver le tissu pavillonnaire"" et ""d'améliorer le cadre de vie"".

Cela d'autant plus que nombre des règles édictées dans le règlement ne sont pas applicables aux dits CINASPIC.

En conséquence, il conviendrait :

- soit d'interdire purement et simplement la construction de CINASPIC en zone UEc,

- soit préciser explicitement pour chaque Secteur de Projet quels sont les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont projetés.

En outre, dans les zones où la construction de CINASPIC resterait autorisée, les prescriptions générales édictées devraient être respectées par principe.

Des dérogations pourraient être accordées de façon tout à fait exceptionnelle sur présentation d'un dossier justificatif et après consultation et enquête publique. »

**> Observations n° 10, n°2 P, 4 P, 6P** (doublet de obs. 10) **et 7 P** : Suppression de l'emplacement réservé n°8 « Route de l'Empereur ».

o Obs. 10, le collectif : Mme Breyton, Monsieur Breyton, Mme Broussolle, M. Broussolle, M. Costa, Mme Duvault, M. Duvault, M. Jaeger, Mme Kayat, M. Kayat, Mme Mallefond, Mme Perraut, Monsieur Perraut, Mme Préaro et M. Préaro. » ont écrit : « ... nous vous prions donc par la présente de supprimer définitivement l'emplacement réservé numéro 8 sur la route de l'empereur. Notre requête s'appuie sur deux arguments principaux. Notre requête s'appuie sur deux arguments principaux.

Tout d'abord la présence de cet emplacement réservé sans qu'aucun projet concret n'y soit officiellement rattaché constitue une atteinte au droit à la propriété de vos concitoyens résidant de la route de l'Empereur. D'autant plus que cette servitude est maintenue depuis plus de quarante ans. En premier lieu, la valeur des biens immobiliers grevés par cet emplacement réservé, dans un quartier très recherché, se voit fortement dépréciée. Sur un second plan, les propriétaires se trouvent dans la quasi-impossibilité d'entretenir correctement leur patrimoine, la restauration des clôtures et portails constituant un véritable cauchemar administratif faisant croître le sentiment d'insécurité vis-à-vis des cambriolages et intrusions. Troisièmement, les projets d'extension pour adapter les maisons aux besoins des familles sont fortement pénalisés. En effet, les règles du PLU ne permettent pas de prendre en compte les emplacements réservés pour le calcul de l'emprise au sol et des espaces verts. Enfin quatre d'entre nous vivent sous l'angle de l'expropriation, les parcelles cadastrales 19, 85, 398 et 113 continuant de voir leur maison alignée.

D'autre part la conservation de cet emplacement réservé va à l'encontre de la première orientation du projet urbain promu dans le PLU : « préserver les paysages et l'environnement », « repérer et protéger les espaces verts ». Nous partageons pleinement votre objectif de tout faire pour préserver les espaces verts. Pourtant l'emplacement réservé numéro 8 est constitué dans sa grande majorité d'espaces verts peuplés de jardins et d'arbres.

En particulier, il empiète, à l'angle de la route de l'empereur et de la rue Charles Floquet, sur un espace boisé classé (art L130-1). L'élargissement de la route de l'empereur tel que dessiné aujourd'hui dans les annexes au PLU (cf. annexe 4.2 du PLU Atlas du plan de zonage et des

prescriptions règlementaires Richelieu – Châtaigneraie) implique la destruction de tous ces espaces verts. Au regard de l'investissement nécessaire au rachat des terrains et des maisons et à la réfection de la chaussée, nous pensons qu'il serait profitable pour les rueillois de conserver ce budget pour d'autres actions d'aménagement urbain et de réhabilitation urbaine plus prioritaires.

En conclusion, la réglementation donne le pouvoir à la collectivité de limiter le droit de propriété à raison de l'existence d'un projet d'intérêt général. L'absence de cet intérêt général rend incompréhensible le choix de la mairie et nourrit un sentiment d'injustice auprès des familles concernées. »

- M. et Mme Broussolle (2P), Madame Micheline Lachaud (4P) et Mme et M. Duvault 7P : ils estiment qu'il n'existe aucun projet qui justifie de conserver cet alignement vieux de plus de 40 ans au PLU, alors que la Ville ne préempte pas lors des ventes et que des travaux d'enfouissement ont même été réalisés au milieu de l'alignement.

Pour M. et Mme Broussolle, la présente modification intègre une réduction limitée de l'alignement à la parcelle n° 114. Ils ont demandé lors de la permanence qu'a minima la parcelle 113, bénéficie du même traitement que la n° 114 et au mieux que l'alignement soit purement supprimé rejoignant en cela, le collectif ainsi que Mmes Lachaud et Duvault.

**> Observation n°11 : M. Durand Michel, Président ARBM :** Demande d'un plan de développement global de la circulation à Rueil dans le PADD. Il a écrit : « Dans le dossier n°2 de l'Enquête Publique, il est écrit dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) que «... ? La maîtrise des déplacements motorisés ...» est un des Enjeux Fondamentaux du Développement Durable. Or dans le dossier présenté à l'Enquête Publique, la circulation n'a pas été prise suffisamment en compte dans « ...la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U... ».

Les rueillois se plaignent des attentes dans les embouteillages de leur ville : Il est très difficile d'aller, par exemple, de la ZAC de l'Arsenal à la gare du RER. Mais ce n'est pas étonnant : la population est passée de 63416 en 1982 à 79 455 habitants en 2020 (+ 25%), bientôt 100 000 habitants sans une nette amélioration des voies de circulation correspondant à cette arrivée massive de population. Des actions ponctuelles ont bien eu lieu pour réduire ces blocages mais Il manque un plan d'envergure pour les transports car ceci impacte l'environnement des rueillois. Des aménagements significatifs sont indispensables :

1. dans les transports en communs

2. ainsi que pour les piétons, les vélos et les automobiles.

Il y a lieu d'envisager un plan global de circulation associant tous les acteurs : associations, acteurs économiques, élus... pour permettre la circulation harmonieuse de 100 000 rueillois.

Il faudrait inclure cet objectif dans le PADD ou ailleurs à l'occasion de la modification n°8 du PLU. »

2 pièces jointes : Inventaire libre des projets immobiliers à RM entre 2016 et 2022.

**> Observations n°12 : M. Oberle Jean :** a écrit « J'habite un pavillon dans la zone résidentielle de la rue des hauts Fresnays/Léon Hourlier qui fait face aux désordres suivants :

- implantation d'une ""décharge publique"" sauvage rue Léon Hourlier qui à ma connaissance ne dispose pas à ce jour des autorisations de la préfecture nécessaires pour ce type d'implantations classées,

- trafic de camions lié à cette déchetterie entourée d'établissements scolaires accueillant près de 6 000 élèves,

- mélange des activités entre l'entrepôt municipal et la déchetterie

- pollution de particules fines pour des jardins familiaux en face de cette déchetterie,

- niveau de bruit généré par la déchetterie et plus particulièrement la base vie utilisée par la société SRBG toujours dans cette même rue,

- niveau de bruit lié à la cantine centrale dès 6h le matin toujours,

- pollution visuelle de cette cantine centrale éclairée tout la nuit,

- trafic routier non anticipé avec la réalisation de centaines de logements rue Lionel Terray qui ne va qu'amplifier le trafic existant.

Pour répondre à la densification du quartier avec les programmes en construction rue Lionel Terray, je souhaiterais que la révision du PLU soit l'opportunité de mettre un peu d'ordre dans les règles d'urbanisme qui gouvernent cette zone. On a en effet laissé s'implanter des activités qui n'ont rien à faire dans un quartier résidentiel.

Ne serait-il pas logique de redonner à cette zone son caractère résidentiel en évacuant ces activités qui s'y sont progressivement greffées sans légalité et génèrent des dangers pour la santé des riverains (bruit, pollution, risque d'accident) ? Pourquoi ne pas sanctuariser les zones ""vertes"" de ce quartier ?

**> Observations n°13 : M. Cammas Jean-Marie, Association Chataigneraie Eco-citoyens a écrit « Lors de la modification n° 8 du PLU révisé nous vous demandons ainsi qu'à M. le Maire de Rueil Malmaison de conserver**

en espaces verts les terrains situés entre la rue des Hauts Fresnays et la rue Raymond Hourlier. Ces terrains sont actuellement occupés par des jardins familiaux particulièrement utiles, des espaces réservés pour les chevaux de la police municipale et une base "espace vert" utilisée par les services techniques de la mairie. L'association Chataigneraie Eco-citoyens veillera au maintien de ces espaces. »

> **Observation n°14** : Mme LE GUERN a écrit : « J'ai rencontré le commissaire enquêteur à qui j'ai soulevé mes interrogations quant à la signification du point 2.4 : favoriser le recours à l'auto-partage.

Je lui ai fait part de mon étonnement sur la formulation employée " ce mécanisme mal connu se révèle être en phase avec les problématiques urbaines contemporaines".

En effet, l'autopartage est un système bien connu de flotte de véhicules mis à disposition des usagers qui louent un véhicule et payent cette location en fonction de la durée du trajet et de la distance parcourue.

Les véhicules de la société Autolib ont été proposés par la Ville de Paris pendant plus de 10 ans et des stations ont été installées dans les villes limitrophes, Rueil-Malmaison en faisait partie et a proposé des véhicules en autopartage pendant près de 7 ans.

Le modèle de commercialisation s'est avéré non rentable et l'expérimentation a été arrêtée en 2018.

Plusieurs questions :

"le code de l'urbanisme prévoit que les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites dans l'hypothèse où les constructeurs mettent à disposition des véhicules en autopartage " pouvez-vous nous partager ce texte pour comprendre ce que le code de l'urbanisme entend précisément sur l'autopartage.

En effet, lors de la réunion publique en ligne du 6 octobre dernier, vous avez dit que plutôt que de l'autopartage, ce serait plutôt "du partage de places de parking", dans ce cas, le code de l'urbanisme s'applique-t-il même s'il ne s'agit pas d'autopartage ?

La réduction évoquée par le code de l'urbanisme évoque-t-elle un % du nombre de places de stationnements ?

Où le code est-il bien spécifique sur la réduction uniquement si mise à disposition de véhicules en autopartage ?

Si ce n'est pas le cas, sur quelle base et pour quelles raisons la ville de Rueil-Malmaison octroie un avantage de réduction de 15% des places de stationnement imposées par le PLU aux promoteurs ?

Cette mesure fait-elle écho aux difficultés de stationnement évoquées par les riverains du quartier de l'arsenal suite à la densification de la Zac (construction de plus de 2500 logements) qui ne disposent pas de parking souterrain comme dans les nouveaux immeubles construits dans la Zac ?

Sur le point 1.3 les modifications d'ordre graphique, "empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles"

Pouvez-vous expliquer ce point qui n'est pas clair et dont je ne comprends pas l'objectif ni les bénéfices pour Rueil-Malmaison.

Enfin, on peut s'étonner que lors de la modification du PLU ne soit pas pris en compte les enjeux de Mobilité dans la ville de Rueil-Malmaison, qui est confrontée à un trafic de plus en plus dense du fait de l'augmentation de la population.

On pourrait imaginer que le PLU évoque les mobilités propres, sachant qu'en 2025, tous les bus franciliens seront électriques, GNV ou hybrides.

Quelles infrastructures prévoyez-vous pour accueillir les stations de recharge, et comment organisez-vous l'espace actuel pour tenir compte de ces changements à venir dans 3 ans ? Est-il envisagé d'avoir des voies réservées pour les Bus afin d'encourager les Rueillois à se déplacer prioritairement en transport propre ?

Même question pour la circulation à vélo, quelle place donnez-vous aux pistes cyclables dans le PLU ?

Le nombre d'habitants dans la ville de Rueil-Malmaison a augmenté de 25% en 20 ans, mais aucune voie de circulation n'a été rajoutée pour permettre à tous les acteurs de la mobilité de circuler harmonieusement et en toute sécurité. »

> **Observation n° 15** : M. Nicolas Crom, 55 avenue de Versailles. (Réf. Cadastre 687). Cette propriété est classée en zone UEc « zone urbaine constructible d'habitat de type pavillonnaire situées au sud-ouest de la ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

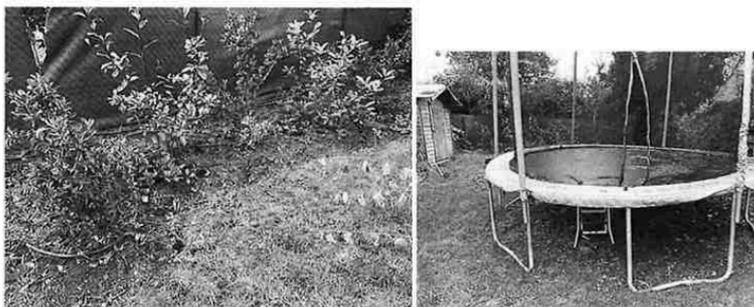
Je synthétise comme suit sa demande : Il a eu la surprise de constater que dans le cadre de la présente révision que sa parcelle fait l'objet d'un nouveau classement secteur de création d'espaces verts à protéger (secteur 2).

De ce fait, une partie de la parcelle devient inconstructible. Il estime que le teneur de sa parcelle ne répond pas à la définition des Espaces verts à protéger au regard des dispositions notamment du code de l'Urbanisme. Contrairement aux zones UEa et UEb, la zone UEc n'a pas de vocation paysagère, elle est



entourée d'habitations. La partie de sa propriété destinée à être classée est un bout de jardin sur lequel ne se situe aucune végétation remarquable ni même présentant un intérêt particulier par la nature des espèces, leur taille ou leur âge. La mesure de protection n'est par ailleurs pas précise. Comme dans le quartier de nombreuses propriétés possèdent les mêmes caractéristiques, sans faire l'objet de cette procédure de classement il estime qu'il y a là une rupture d'égalité.

Quant à son inscription dans le PADD, la parcelle se situe dans la partie de la commune dans laquelle l'objectif est d'embellir l'espace urbain. Elle n'est située ni sur la Trame verte, ni dans le corridor écologique, ni dans la zone de préservation et de protection de l'environnement.



Photos N. Crom

Pour M. Nicolas Crom : « Il est donc clair que ce classement, tel qu'il est motivé, ne répond aucunement aux objectifs du PADD compte tenu de l'emplacement de la parcelle de terrain concernée ».

Il demande le maintien de la parcelle dans la zone UEc et la suppression de la protection au titre des Espaces Verts à protéger.

**> Observations n° 16 et également déposée au registre papier n°5P(doublon) : Mme F. Paponnaud** pour l'Association Belles Rives de Seine. Je résume l'observation. Elle écrit notamment ... « La modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison, inquiète les résidents du quartier de Rueil-sur-Seine qui ne veulent pas faire les frais dans leur quartier d'une politique de poursuite de la densification engagée par la ville et de surproduction de logements collectifs et de bureaux, alors même que la Mairie affirme vouloir préserver ses zones pavillonnaires en créant notamment des espaces verts protégés et qu'elle envisage également de créer des sites tertiaires protégés proches du centre-ville (entreprises situées Bd Franklin Roosevelt, Av N. Bonaparte, Av Victor Hugo, Av Albert 1er, Av Paul Doumer). En creux, c'est donc bien dans notre quartier que la densification et la transformation de bureaux se fera. La conséquence paradoxale de cette modification de PLU est que le quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine risque d'être le seul quartier où l'on verra la transformation de bureaux en logements ! ». ... « Les habitants du quartier mixte d'affaires de Rueil-sur-Seine, subissent suffisamment de nuisances, maintes fois signalées, notamment dans des enquêtes précédentes : artificialisation des sols, pollutions de l'air, pollution de l'eau de la Seine, embarras de circulation compte tenu de l'étroitesse incompréhensible des voiries pour un quartier récent et de l'enclavement du secteur, îlots de chaleur insupportables, insuffisance d'arbres dans certaines rues devenues trop minérales (rue Sainte Claire Deville par exemple), insuffisance de la fréquence du réseau de bus inter-quartier (notamment bus scolaires), RER A saturé, futur tramway TRAM 1 dont le tracé ne desservira pas la gare du RER, ligne 18 du Grand Paris Express – GPE - qui devait relier Versailles à Nanterre Université, dont le projet risque de ne jamais voir le jour, compte tenu du gouffre financier que représente la construction du Grand Paris Express GPE. »

Mme Paponnaud *demande* :

- Le maintien dans l'actuelle écriture de l'article UG2 paragraphe 8
- La diminution de la hauteur maximale des constructions actuellement de 62,10m NGF qui permet de construire des immeubles de 10 étages de bureau mais aussi .... d'habitation
- La diminution de la hauteur et du nombre d'étages des bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation, y compris ceux issus de la transformation de bureaux en habitation (voir la construction de logements rue Sainte Claire Deville à 9 étages sans recul par rapport à la rue, sans plantation d'arbres ni façades végétalisées.

15

- Le renforcement de la trame bleue et verte et inscription en « espace vert réservé » de terrains quai Giquel, à l'angle de la rue du port devant l'ancien immeuble AMEX et à l'angle du quai Giquel et de la rue Auguste Perrel
- L'affirmation de la Place des Impressionnistes et du cours Ferdinand de Lesseps, également comme espaces verts protégés.
- L'interdiction de construire de nouveaux logements en zone inondable.
- La construction des immeubles en retrait par rapport à la voirie, d'au moins 5 mètres
- L'embellissement des espaces urbains (place de l'Europe, rue Sainte Claire Deville, notamment la placette prévue).
- Des plantations d'arbres si possible de pleine terre et renaturation d'espaces trop minéralisés.
- Le Conseil municipal ayant adopté le 5 juillet 2021, la charte des promoteurs (pj jointe à l'observation), elle demande qu'elle soit intégrée dans le règlement du PLU et notamment compléter les prescriptions de la zone UG de : Le conseil municipal du 5 juillet 2021 a adopté une charte promoteur (dont le projet présenté et adopté en conseil municipal est en copie). Certaines dispositions entrent dans le champ d'application du PLU et devraient donc y être intégrées, et notamment les thématiques suivantes : 2 « performances environnementales », 3 « traitement paysager et biodiversité », 4 « qualité du projet et confort d'usage » 5 « confort et composition des logements ».
- Elle interroge aussi le nouveau Règlement d'assainissement (joint au dossier d'EP). « Des épisodes de pollution de la Seine ont été constatés à plusieurs reprises alors que des travaux importants sur les collecteurs du SIAAP viennent d'être effectués. Le nouveau règlement d'assainissement ne règlera pas le problème. Comment une telle pollution, très fréquente peut-elle être évitée sachant qu'avec le dérèglement climatique, on doit s'attendre à des épisodes pluvieux de plus en plus forts. Quel diagnostic et travaux nécessaires pour remédier à la situation ? ».

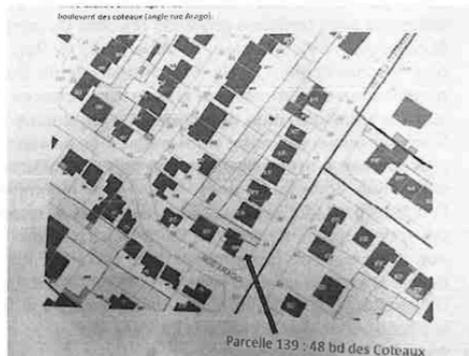
Elle demande que les riverains du quartier soient mieux informés du devenir de leur quartier. A cet effet, un aménagement doit être pensé globalement avec « L'adoption d'OAP indispensable pour informer convenablement les riverains inquiets quant au devenir incertain de leur quartier, de plus en plus dissocié du devenir des autres quartiers de la Ville, plus protégés et moins concernés par la vacance des bureaux et leur éventuelle transformation en logements ».

1 pièce jointe : Charte promoteur.

- L'association Rives Belle Seine soutient également les observations N° 7,8 et 11.

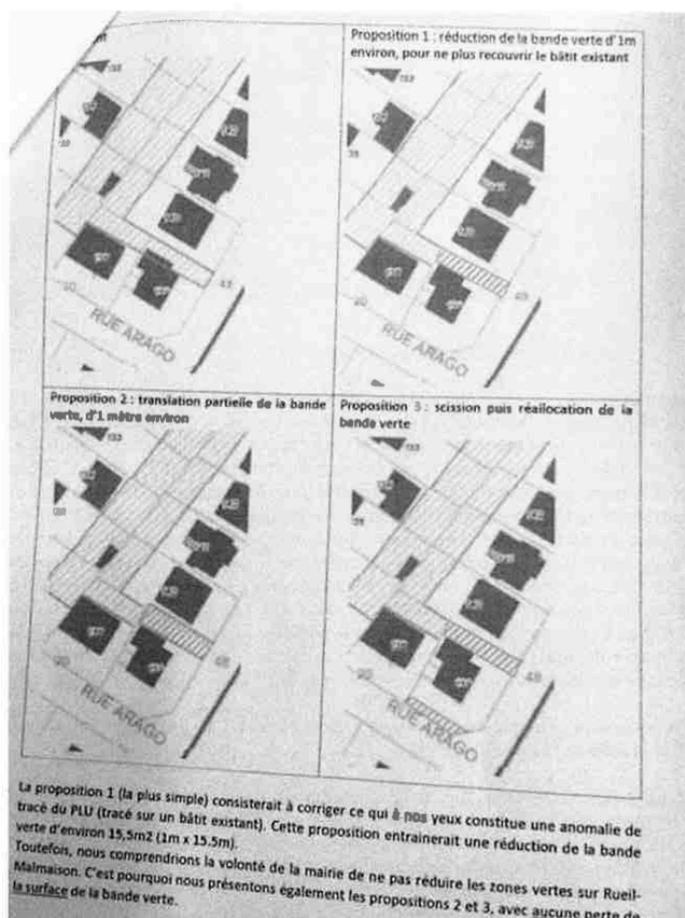
> **Observation n°1 P : M. et Mme Gonzague Bechaux** : 48, rue des coteaux, parcelle 139. Zone UEI.

Je résume sa demande comme suit : Sa propriété est en partie couverte par une trame verte, zone de prescription paysagère inconstructible qui est liée à la volonté de la Ville de préserver les cœurs d'îlots. A cet endroit, il possède un escalier qu'il souhaiterait couvrir afin d'accéder par l'intérieur au sous-sol et isoler thermiquement la maison par l'extérieur, ce qui est impossible aujourd'hui compte tenu de la trame verte. Il remarque que sur le quartier de Belle-Rive, la largeur de la bande verte varie fortement d'une parcelle à l'autre, voire qu'elle n'existe pas pour des maisons d'implantation similaire sur le même pâté de maison ou ceux qui le jouxte. Il demande s'il est envisageable de supprimer très partiellement sur 2,3 m<sup>2</sup> cette trame, ou encore de déplacer la partie nécessaire de trame verte par compensation sur un autre emplacement de sa propriété.



Plan M. Bechaux

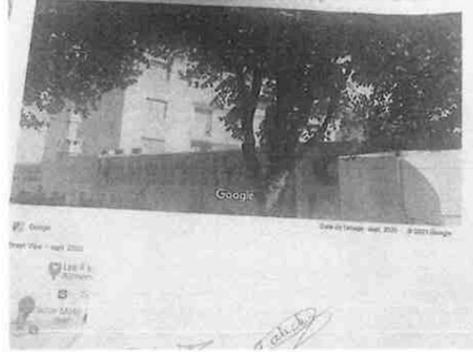
Il fait trois propositions (ci-dessous) dont deux sans perte de la surface de bande verte (document agrafé au registre).



Plan M. Bechaux

> **Observation n° 8 P** : M. et Mme Galichet, 88, rue Gabriel Fauré. Situé en zone USP1 – secteur de projet Colmar/National/Dr Guionis (voir plan de zonage avant/après). Je résume leur demande comme suit : Il existe pour eux un problème concernant le hachurage de la zone dite constructible. Leur bâtiment est bien indiqué comme étant à conserver mais la partie qui intègre les commerces (Cuisinella) et les parkings est indiqué comme étant constructible, alors qu'elle est occupée par des commerces et parkings indissociables de leur immeuble. Ils demandent que soit exclue de la zone hachuré le parking et les commerces ces derniers comportant en sous-sol leurs parkings et les caves. Ils ne souhaitent en effet pas vendre leur appartement.

17



Plan et photos transmises par M. Galichet

> **Observation n° 9P de M. Jeanneney** : reçue par mail de la Société Pubillegal dans les délais mais qui n'a pas pu être intégrée au registre dématérialisé. Demeure 7, avenue de Buzenval (BD n°4). Situé en zone UEd. Il a écrit : « Jusqu'en 2017, cette parcelle ainsi que celle adjacente (BDn°3) étaient classées en zone UCa. Lors de la révision du PLU, version 2018, ces deux parcelles ont été classées en zone UEd. En 2015, un PC a été accordé à la Sté PITCH sur différentes parcelles donnant sur les rues Jean Bourguignon, Place Besche et avenue Buzenval permettant la transformation de pavillons/jardins en 3 immeubles R+4 et R+5, projet qui fait face aux parcelles BD n°3 et 4 ». Je synthétise la suite comme suit : Par un courrier de 2020, la Ville a répondu à M. Jeanneney, que la modification du PLU concernant sa parcelle avait pour objectif de préserver les zones pavillonnaires. « Réponse en totale contradiction avec l'autorisation de construire accordée à la Sté PITSCH, qui a bénéficié d'une transformation d'une zone pavillonnaire en immeubles. La modification du PLU n°8 intègre la conversion de l'USP26B en UCa actant définitivement les immeubles construits. Il en résulte que les parcelles section n° BD3 et 4 sont définitivement encadrées sur 3 côtés par des parcelles en zone UCa (immeubles), avec des préjudices associés de sous-valorisation des biens immobiliers » comme l'a écrit M. Jeanneney.

Afin de retrouver la cohérence antérieure, il demande « que les 2 parcelles BD n° 3 et 4 soient à nouveau classées en zone UCa, comme cela a été le cas jusqu'en 2017. »

> **Observation n°10 P : M. Chardenoux** : concerne sa propriété, classée en zone UEd. Je résume comme suit sa demande : Il possède un grand terrain, avec la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire et souhaite y faire construire un second bâtiment d'habitation en prenant en compte les règles d'alignement. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement). Cette nouvelle règle induit une possibilité de construire réduite d'un étage alors que l'emprise au sol resterait la même. L'emprise au sol restant la même pour une construction, la volonté de réduire la hauteur des constructions en fond de parcelle ne lui semble pas fondamentalement de nature à affirmer le caractère paysager des cœurs d'îlots verts. Il demande que le texte en vigueur soit maintenu. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement).

> **Observation n° 11 P : M. Portefaix Matthieu** : demeure avenue des Chateaupieds, Zone UED. Demande une modification de la définition des « Annexes » dans le glossaire que je résume comme suit : Son habitation étant trop petite par rapport à la taille de sa famille, il souhaite réaliser une surélévation sur son garage qui serait par l'occasion enterré. Le garage est accolé à la maison. Toutefois, la définition des « Annexes » telle qu'elle apparaît au Glossaire indique « Constructions *isolées ou non*, telles qu'un garage, etc. », le terme « atelier » étant retiré du règlement du PLU modifié. Si le membre « ou non » était supprimé, il pourrait bénéficier des *Dispositions diverses* figurant p. 141 du règlement avant/après. Si la formulation est maintenue, le paragraphe 3.1.6 de cette page l'exclut de ces dispositions. Il demande donc à revoir la définition en laissant seulement *isolée*.

> **Observation n° 12 P** : M.s Colmont et Jacques Miklichansky : demeurent à proximité de l'éco quartier de l'Arsenal. Je résume comme suit : Ils font remarquer que la dénomination d'éco quartier ne leur paraît pas approprié la labellisation n'ayant pas été à ce jour obtenue. Quid du bilan de ZAC ? Il existe selon eux un problème de circulation, un déficit de stationnements qui, bien gérés en prenant en compte le mouvement pendulaire travail-résidence, devrait pouvoir se régler. Avenue du Mont-Valérien notamment les véhicules sont garés sur la piste cyclable, de même avec la piscine rue Voltaire, problème de stationnement. Quant aux bornes d'approvisionnement, il en existe très peu ¼ près de la Mairie. Ils estiment qu'il y a également un problème de poubelle rue des bons raisins, qui sont sorties sur le trottoir alors que dans le PLU n°7, est écrit que « les poubelles doivent être stockées préférentiellement à l'intérieur des propriétés. Le pôle de géothermie installé près des logements et d'écoles leur paraît dangereux. Ils estiment que les projets d'aménagement d'aujourd'hui ne prennent pas en compte les générations futures et le besoin de verdure (par opposition à des aménagements tel que celui du Parc André Malraux) et souhaiteraient donc que la politique d'aménagement de la Ville soit revue pour retrouver des espaces verts, ce qui n'est plus le cas depuis quelques années notamment avec l'application des dernières Lois.

### **8. Remarques et interrogations du commissaire-enquêteur**

Comme commissaire-enquêteur, je m'interroge sur les points suivants :

- Concernant la réduction de hauteur sur certaines zones, cette mesure possède un effet visuel qui n'est pas inintéressant mais insuffisant pour favoriser la verdure en cœur d'îlots. Il peut même y avoir un effet contraire de consommation d'espaces verts en augmentant l'emprise au sol quand cela est possible.
- Dans les articles U11, suivant les zones, sont souvent interdites les tuiles noires ou anthracites, donc tous panneaux solaires en toiture ou en guise de toit. La précision apportée à l'article 15 "favoriseront l'usage des énergies renouvelables" ne semble pas suffisante pour modérer le premier point ; une réécriture de l'article paraît nécessaire pour autoriser, voire encourager la mise en place de toitures solaires.
- Par ailleurs, il y a lieu de corriger les coquilles suivantes, pour éviter les confusions :
  - o Page 117. § 2- Dans toutes les zones remplacer le terme « entre » par « à »,
  - o Zone UG, le haut de page vise la zone UL,

**Annexe n° 12** : Réponse de POLD aux observations portées au procès-verbal de synthèse.



Mme. Françoise PATRIGEON  
Commissaire enquêteur  
25, Avenue du Général Leclerc  
92 340 BOURG-LA-REINE

Mairie de Rueil-Malmaison  
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement  
Affaire suivie par Guillaume PHILIPPE  
Mél : guillaume.philippe@mairie-rueilmalmaison.fr  
Tel : 01 47 32 65 18  
V/Réf. : Modif8-04112021

Puteaux, le 16 NOV. 2021

**Objet : Modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison – Eléments de réponse au procès-verbal remis par le Commissaire Enquêteur.**

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, les éléments de réponse aux questions contenues dans votre procès-verbal remis le 26 octobre 20221.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Vice-président en de l'Urbanisme réglementaire, Plan local  
d'urbanisme intercommunal et Mobilités



Philippe JUVIN  
Maire de la Garenne-Colombes

### **1. Les observations écrites et orales**

Au-delà de la déposition d'observations via le registre papier, la déposition en ligne a été possible via un registre dématérialisé accessible par le site <http://modification-n8-plu-rueil-malmaison.enquetepublique.net> et par courriel à l'adresse suivante : [modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net](mailto:modification-n8-plu-rueil-malmaison@enquetepublique.net)

J'ai par ailleurs recueilli des observations orales.

- Via la plateforme numérique :
  - 17 observations (2 par courriel et 15 via le formulaire de la plateforme) dont huit avec pièces jointes ;
- Sur le registre papier :
  - 1 observation manuscrite sur le registre d'enquête publique de Rueil-Malmaison,
  - 2 observations reçues par courrier (Mme Lachaud, 37 route de l'Empereur, Mme et M. Duvault 39, route de l'Empereur), jointes au registre papier,
  - 5 reçues oralement lors des permanences en mairie avec transmission de courriers ou documents (agrafés au registre),
  - 1 observation qui a été déposée avant l'heure de clôture de l'enquête via la plateforme numérique mais n'a pu être intégrée au registre dématérialisé ; je l'ai donc ajoutée au registre papier comme dernière observation ce registre

Ce qui porte à 9 le nombre d'observations portées au registre papier.

- Observations orales : 3 autres observations recueillies pendant les permanences et non intégrées au registre.

Soit 29 observations, desquelles il faut retirer les doublons **soit 27 observations**, hors avis des PPA.

Parmi ces observations, une émane d'un collectif de 15 propriétaires de la route de l'Empereur signataires, et trois d'associations (Associations Rives de Seine, Chataigneraie Eco-citoyens et Bellerive Malmaison).

L'avis des personnes publiques associées reçues avant la clôture de l'enquête publique a également été agrafé au registre papier (Ville de Garches, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil départemental du 92, Société du Grand Paris).

**Au total, y compris les avis des PPA, je note 29 observations.**

### **2. Synthèse des observations**

Compte tenu du nombre d'observations, j'ai décidé de les traiter une à une, mise à part celles dont la thématique permet de les regrouper (questions relatives à l'alignement Route de l'empereur et sentier des Hortensias).

Pour la numérotation, j'ai procédé comme suit :

- 1 seul chiffre : registre dématérialisé,
- 1 chiffre suivi d'un P : joint au registre papier et/ou transmise par oral pendant une permanence ainsi que la dernière observation qui est arrivée avant la clôture du registre dématérialisé sans y être jointe, et que j'ai agrafé au registre papier.

**> Les personnes publiques associées :**

- **Observation de la Société du Grand Paris** : a émis une demande résumée comme suit : dans le cadre de la ligne 15 Ouest du réseau de transport public du Grand Paris, la commune de Rueil-Malmaison sera desservie par la gare Rueil-Suresnes-Mont-Valérien et deux ouvrages annexes s'implanteront sur le territoire de la commune. L'accès à ces ouvrages situés en zone UD, sont touchés par la présente modification, l'actuel PLU prévoit une largeur minimale d'accès à 3,5 m sans prescrire de largeur maximale. La modification n° 8 prévoit une largeur des accès entre 3 m minimum et 4 m maximum, largeur qui pourrait être incompatible pour des accès aux ouvrages aux camions.

La SGP demande que soit inséré à la fin de l'article 3-3 « Disposition commune » du Règlement des zones UD et UL : « La largeur maximale des accès n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport du Grand Paris ».

**Réponse :** Suite à la remarque de la Société du Grand Paris, le règlement du Plan Local d'Urbanisme des zones UD et UL sera modifié. La Ville souhaite en effet prendre toutes les mesures nécessaires afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

A cet égard la règle proposée par la Société du Grand Paris sera intégrée aux articles 3 des zones UD et UL

- **Observation du Conseil départemental du 92 :** a émis une remarque résumée comme suit et relative au règlement du réseau d'assainissement. La présente modification intègre bien la mise à jour du règlement d'assainissement territorial de Paris Ouest La défense. Le Conseil Départemental demande que soit également mentionné le respect du Règlement du service Départemental d'assainissement. Par ce courrier, le CD indique également que « Le Règlement complet n'étant pas présenté dans le dossier de modification, il n'a pas pu faire l'objet d'une analyse par les services du Département ».

**Réponse :** Après vérification le dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme comportait le règlement d'assainissement en vigueur ainsi que le projet. La Ville prendra en considération la remarque du département et complètera l'article 4 du document d'urbanisme afin d'assurer la conformité des projets au règlement d'assainissement Territorial et Départemental.

L'article 4 de toutes les zones disposera que tout projet devra être conforme au règlement d'assainissement départemental.

- > **Observation n° 1 :** M. Philippe Schaer : Demande d'informations, dans le cadre de l'enquête publique afférente, il écrit « j'aurais aimé avoir plus d'information sur le projet de modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison. Pourriez-vous me communiquer notamment le règlement et les documents graphiques prévisionnels ? »

*Pour cette demande d'information, les services de la Ville et la société Publilegal ont appelé le déposant pour lui expliquer comment ces informations pouvaient être récupérées sur le site ou en Mairie.*

- > **Observation n° 2 :** M. JL Mazert - PLU UEc : a écrit « je constate les dégâts environnementaux causés par des constructions "anarchiques" dans la mesure où les densités sont aberrantes : le cas le plus notable concerne les rues Hourlier et Millet. Quant aux constructions sur les tennis de l'EDF (chemin des Gallicourts) on aurait pu penser vouloir préserver cette zone boisée (PNU). Il n'en n'a rien été, hélas. Le laxisme du Maire, Patrick Ollier, reste incompréhensible.

Le futur : page 113 du règlement on apprend, un peu stupéfait, "Dans les autres secteurs de la zone UE (donc ni a ni b) " que finalement les surfaces minimales des terrains constructibles suivront (sic) la loi ALUR c'est à dire tout ce que l'on veut ... Il est inacceptable de ne pas appliquer à la zone UEc une surface minimale cf. UEa & UE b »

**Réponse :** La préservation du parc naturel urbain (PNU) et de ses caractéristiques est une priorité pour la Ville de Rueil-Malmaison. A cet égard, les secteurs du territoire compris dans le périmètre du PNU (tels que les rues Hourlier et Millet ainsi que le chemin des Gallicourts) disposent d'un cadre réglementaire plus strict en comparaison du reste du territoire. En effet, les règles d'emprises au sol, les modalités d'implantation, le pourcentage d'espace vert et de pleine terre à respecter par projet sont particulièrement exigeants.

L'absence de surface minimale de terrain constructible en zone UEc est une des conséquences de la Loi Alur.

Si la Ville ne peut s'y opposer, il convient de rappeler que depuis 2015 plusieurs modifications ont été apportées au document d'urbanisme afin de protéger les zones pavillonnaires et le cadre de vie des Rueillois. La présente modification en est l'illustration parfaite puisqu'elle enrichit le PLU de dispositifs permettant de mieux encadrer les constructions dans les secteurs de maisons individuelles.

- > **Observations n° 3 et 3P :** M. Seguret F. a écrit « j'habite un pavillon au 10 sentier des hortensias depuis 1993. Il était prévu à l'époque un alignement des différentes propriétés donnant sur la voie pour en faciliter l'accès. A la demande des riverains une réunion sur place a été organisée par la mairie le 18 Décembre 2007 (document joint). Depuis nous n'avons plus de nouvelles de la part de la mairie.

J'insiste sur les problèmes rencontrés par les riverains concernés (3 pavillons situés au 3, 10 et 12, sentier

2

des hortensias) : difficulté d'accès avec un véhicule de type courant, un poteau électrique réduisant le passage à une largeur très faible, impossibilité d'accès pour les véhicules des entreprises, problème de sécurité manifeste (accès véhicules pompiers, ambulances, ...).

De nombreux travaux d'embellissement du quartier et d'enfouissement des câbles électriques ont eu lieu ces dernières années. Les habitants de la sente ont été totalement oubliés ...

Dans le cadre de la modification du PLU nous demandons l'alignement des terrains afin de permettre un accès enfin normalisé. »

Sur la même question, et les mêmes arguments Mme Herenstein demande également que le sentier des Hortensias retrouve un alignement qui permettrait aux véhicules de livraison de pouvoir accéder au sentier.

1 pièce jointe : courrier Mairie 2007.

Réponse : La mise en place d'un emplacement réservé nécessite la réalisation d'études. Cette phase préparatoire doit permettre d'analyser les impacts techniques et juridiques mais également financiers que pourrait avoir l'instauration d'une réserve tant pour la Ville que pour les riverains.

En effet, cet outil implique pour les riverains impactés la perte d'une partie de leur terrain moyennant un dédommagement financier.

Si actuellement la Ville ne peut pas répondre favorablement à cette demande dans la mesure où aucune étude préalable n'a été engagée, un ajustement du PLU pourrait être envisagé à l'occasion d'une prochaine modification du document d'urbanisme.

**> Observation n°4** : Mme Vanina Lanfranchi a écrit : « je souhaiterais avoir davantage de détails sur les projets de transports en commun entre Rueil sur Seine (rue Marcel Pagnol) et les établissements scolaires publics de la ville (Lycées Gustave Eiffel et Richelieu ; Collège Jules Verne).

Actuellement le trajet à pied ou en bus est de 45-50 minutes vers ces établissements. En vélo il n'est pas sécurisé. Je trouve que de tels trajets de 45-50 minutes réalisés à par des collégiens ou lycéens s'apparentent à des trajets ""d'adultes"". Plusieurs accidents impliquant des enfants ont été à déplorer sur des trajets scolaires, notamment en venant de Rueil-sur-Seine, car les carrefours aux abords de la gare et sur les grands axes sont dangereux. Cette requête concerne le service public et l'aménagement du territoire, l'équité entre les quartiers. En effet elle ne répond pas à un ""caprice"" de parents souhaitant scolariser ses enfants dans des établissements privés. Je parle bien ici des établissements publics qui se situent tous littéralement à l'opposé de la ville pour un habitant de Rueil sur Seine. La proximité de la gare de RER (argument souvent avancé) n'est en rien un atout pour un enfant qui se rend à l'école : marcher 12 minutes jusqu'à la gare, attendre le bus, courir entre les différents arrêts pour prendre le bus qui part le 1er. Les horaires ne sont pas toujours respectés. Certains bus partent en avance, obligeant les enfants à courir, ce qui est dangereux. Pour un enfant, vivre 1h30 de trajets par jour et un véritable stress des transports en commun, n'est pas très juste à mon avis. Si les lignes ne sont pas rentables pour la RATP, quid d'envisager des navettes, un transport scolaire ou autre système, en demandant même le cas échéant aux parents, caisses des écoles, autres acteurs, de contribuer à leur financement. ».

Réponse : L'observation de Mme LANFRANCHI ne relève pas de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, M. SGARD, Conseiller municipal délégué Mobilités (Transport, Circulation, stationnement) - Suivi des chantiers, qui avait également été sollicité par courriel sur ce même sujet avait apporté la réponse suivante le 5 octobre 2021 :

"Chère Madame,

On m'a bien fait suivre votre courriel concernant les aménagements insuffisants en transports scolaires depuis le bas de Rueil vers les lycées.

C'est un problème tout à fait réel que nous étudions de près.

J'ai bien pris note du non-respect des horaires et nous allons faire remonter l'information auprès de la RATP. Mais il est évident que cela n'est pas suffisant. Nous avons un problème de topologie sur la ville, avec un seul axe Nord-Sud qui n'est pas du tout suffisant par rapport au trafic actuel et donc saturé. Même en ajoutant des bus, leur temps de parcours serait toujours trop important.

Je retiens votre idée de navettes mais je pense qu'elles seraient vite saturées.

Nous allons proposer des itinéraires mieux sécurisés pour les vélos, et soutenons fortement l'achat des vélos à assistance électrique (de même que l'implantation de nouvelles stations Vélib); je vais voir avec les écoles si nous pouvons obtenir un accroissement des aires de stationnement vélos dans les établissements afin de répondre partiellement à la demande.

Plus globalement, c'est un sujet qui demande une réponse multiforme que je vais étudier avec mes collègues."

3

> **Observation n°5** : M. Marc Aragier, a écrit « Dans le document 3 Plan de Zonage Avant/Après, Secteur 2, il y a un seul EVP créé dans la partie entre Av de Versailles et Av du Gal de Miribel, alors qu'il y a dans ce secteur peu d'espaces « sauvages » (cf. PJ EVP1). En particulier, l'espace entre les rues de Bretagne et rue des Vosges 'cf. PJ EVP2) qui contient une cinquantaine d'érables de grande hauteur (entre 15 et 25m) et abrite une importante biodiversité n'est pas considéré EVP. Pourquoi ce choix ? ».

Réponse : La Ville et/ou le département peuvent décider de classer un arbre comme remarquable en raison de son histoire, son essence et/ou sa forme.

Les espaces verts inscrits au PLU ne comprennent pas nécessairement d'arbre dit remarquable. Cette disposition graphique vise essentiellement à protéger les cœurs d'îlot qui s'entendent comme les fonds de jardin des propriétés. Mis bout à bout ces espaces, qui ne présentent pas nécessairement un caractère boisé, forment des zones non bâties qui contribuent non seulement à l'aération du tissu urbain, mais également à sa qualité paysagère. Cette prescription graphique empêche la réalisation de toute nouvelle construction.

Il convient de préciser que le site mentionné par M. ARAGIER est déjà protégé au document d'urbanisme. En effet les parcelles BW 98, 559 et 792 qui abritent un massif boisé sont couvertes par un Espace vert Protégé.

> **Observations n°6 et 17** : M. Nicolas Goulard, 14, rue des marguerites, zone UED. Les deux observations ont le même objectif, je reprends le texte de l'observation n° 17. Il a écrit :

ARTICLE UEd 3.3 : Il est regrettable que la largeur du portail ou de la porte de garage soit à nouveau limitée à 4m, cela empêche de mettre deux voitures l'une à côté de l'autre, ce qui est nettement plus pratique que l'une derrière l'autre. Cela a été fait au 40 rue Lakanal (ils ont je crois 5,5m de large, pièce jointe), et c'est à la fois esthétique et pratique pour eux.

Réponse: Comme précisé dans la notice explicative, la présente modification a pour objet de préciser la dimension minimale et maximale des accès carrossables. Il convient néanmoins de préciser que la largeur des portails était déjà fixée à 4 mètres. Aucune modification n'a donc été apportée sur ce point.

Classement en UEd : Il est indiqué page 80 du « Rapport de présentation volet 2.1 », que seuls 25% des terrains sont inférieurs à 500m<sup>2</sup> dans les zones UEd, ce qui est complètement faux dans mon secteur. Sur la feuille AL01 du cadastre (mon quartier), j'ai pointé l'ensemble des parcelles de ma zone « Rosiers ». J'ai compté 119 parcelles, dont seules 28 étaient supérieures à 500m<sup>2</sup>, soit 24%, l'exact opposé de ce que vous annoncez. La taille moyenne du terrain est ici de 378m<sup>2</sup>.

Je n'ai pas pris le temps de faire le calcul sur l'ensemble d'AL01, mais il est très probable que le résultat soit similaire.

Réponse: Après analyse sur les 1 601 parcelles qui composent la zone UEd, 28% sont supérieures à 500m<sup>2</sup> et donc 72% inférieurs à 500m<sup>2</sup>. Si les informations contenues dans le rapport de présentation doivent être mises à jour, les ratios annoncés demeurent cohérents.

Beaucoup de maisons sont mitoyennes de chaque côté, sur d'anciens terrains maraichers étroits. Si tous les terrains étaient nus, ils seraient pour la plupart inconstructibles avec les règles actuelles d'implantation. On ne parle donc même pas ici de densifier, mais d'avoir des règles qui correspondent à l'existant.

Il apparaît donc que l'erreur est que AL01 soit en zone UEd, qu'il devrait être en UEI, plus permissif, ce qui correspondrait à l'existant. Est-il possible que la zone soit basculée en UEI ? Où à minima la zone entre la rue du Mont Valérien, la rue des Rosiers et la rue Chateaubriand. »

Réponse: Les abords de la Rue des Marguerites se composent d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne. Si des pavillons mitoyens peuvent être recensés sur le secteur, la majeure partie des constructions présente un retrait par rapport aux limites séparatives. Cette forme urbaine a conduit la ville à classer ce secteur en zone UEd dont le règlement permet la protection de ces espaces tampon entre les constructions.

Une évolution du zonage et un passage en zone UEI comme suggéré par M.GOULARD entraînerait une densification du tissu urbain existant. En effet, ce zonage correspond aux secteurs pavillonnaires composés de maison en bande où par définition l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée.

Conformément à l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au regard des objectifs poursuivis par cette modification, nous ne pouvons répondre favorablement à cette demande.

**> Observations n°7 :** M. Michel Durand (président de l'ARBM, Association Bellerive Malmaison a écrit « Il y a lieu de modifier le « PLU 08 » car la transformation de bureaux en habitation est interdite dans le lit majeur de la Seine.

Dans le but de limiter la population vulnérable aux inondations de la Seine et de protéger les habitants en cas de crue, le Règlement du PPRI du 9 janvier 2004 (avec modif. du 07/07/2017 qui n'a rien changé au règlement ni à la notice de présentation) interdit la transformation de bureaux en logements (cf. PJ) dans le lit majeur de la Seine.

Comme la Ville favorise la transformation de bureaux en logements (Nota 1), il y a lieu de rappeler cette interdiction à tous les interlocuteurs. Il est nécessaire de préciser dans cette Modification 08 du PLU de Rueil que les transformations d'immeubles de bureaux en habitations envisageables ne concernent pas les zones inondables (respect des buts du PPRI).

En particulier en page 20 § 4.2 de la Notice Explicative (et dans les § correspondants du règlement qui sont cités) où il est dit p21 : ""...En effet, la transformation d'immeubles de bureaux en logements risque d'augmenter dans les prochaines années..."", donc ce § doit exclure les zones du PLU étant toutes ou en partie en zone inondable, c'est-à-dire les zones UB, UC, UE, UG, et USP1 pour être en conformité avec le PPRI. En conclusion, cette page est à modifier ainsi que le projet de règlement correspondant.

Nota 1

Cf. Notice explicative Transformation des bureaux en logements §4.1 p20 :

« ...Si la Ville a favorisé la transformation des bâtiments tertiaires obsolètes en logements, il convient désormais d'encadrer ces mutations et cela notamment en vue de préserver une mixité urbaine et fonctionnelle à l'échelle des quartiers... ».

2 pièces jointes : Inventaire libre de projets immobiliers sur la crue de 1910, 1 extrait du PPRI 2005

Réponse: La Préfecture a engagé en 2020 une modification du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Cette procédure vise à clarifier certaines dispositions dont la possibilité de transformer les locaux de bureaux en logements dès lors que ces derniers sont situés au-dessus de la côte de crue.

Dans l'optique de maîtriser le développement de son Territoire, la Ville a souhaité instaurer un garde-fou supplémentaire afin d'endiguer un éventuel phénomène de transformation de bureaux en habitation.

Cette démarche permettra comme précisé dans la notice explicative de conserver la visée économique des sites stratégiques Rueillois et cela afin de préserver une mixité urbaine et fonctionnelle à l'échelle des quartiers.

Grace à cette stratégie, la Ville prend le temps nécessaire pour évaluer l'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier d'entreprise. L'objectif est de mesurer les conséquences de la COVID sur le marché et comprendre les besoins futurs des sociétés afin définir un cadre réglementaire adapté à leurs attentes.

**> Observations n°8 :** M. Michel DURAND, Président ARBM : "Demande d'un plan de protection contre les inondations à Rueil ainsi qu'un Moratoire dans le PADD. Il a écrit :

Dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) il manque un paragraphe sur la protection contre les inondations alors que le lit majeur de la Seine couvre un tiers de la surface de la ville et que peu d'habitants sont conscients des risques encourus.

Les crues de la Seine ont toujours existé et les dernières crues de 2016 puis 2018 nous rappellent la réalité. La crue centennale (réf. Janvier 1910), donc d'occurrence de 1% tous les ans, est quasi certaine, pourrait être amplifiée par le dérèglement climatique. Elle agira sur une zone dont la densité est en constante augmentation cf. carte ci-jointe et nota.

Pour protéger la population, il y a lieu d'établir un plan d'action pour atténuer les conséquences de ce phénomène naturel en informant davantage sur les risques encourus car il ne faudra pas compter sur l'aide des communes avoisinantes qui seront aussi débordées que nous.

Par exemple, nous proposons ces actions pour la PADD (pièce n°2 du projet de modification n°8 du PLU 08) :

1. l'information des rueillois sur les bons réflexes à prévoir avec l'aide de EPSeine comme à Issy les Moulineaux cf. article ci-joint du Parisien du 04-10-2021.

2. et la signalisation très fréquemment et lisiblement dans Rueil du niveau de la crue de 1910 en généralisant la pose de cocardes comme sur l'ancien octroi près du RER (où siège le Conseil de Village Belle Rive). A signaler : l'information à l'extrémité du Bd Bellerive sous le pont du RER A est erronée et n'a pas été remplacée !

3. enfin pour limiter ce risque, nous proposons un Moratoire sur les constructions d'habitations dans le lit majeur de la Seine.

Pour informer sur ces risques, nous pouvons suivre l'exemple d'un voisin et prévoir un Moratoire à Rueil : 3 documents sont joints :

1. Article du Parisien du 4 octobre 2021 sur la sensibilisation des habitants des bords de Seine aux

5

inondations à Issy-les-Moulineaux où nos voisins résumant clairement les risques qui nous guettent et rappellent les bons gestes en cas de crue.

2. En complément le Bulletin ABRM daté de janvier-février 2018 avec la carte des aléas de la crue de 1910 où sont indiqués les nouveaux permis.

3. Enfin, le Moratoire.

Les élus de Rueil et notre Maire sont-ils conscients des risques qu'ils prennent pour notre cité lorsqu'ils accordent des permis de construire immobiliers pour des habitations dans le lit majeur de la Seine ?

Comment protégeront-ils les 8 000 habitants (ou plus ?) qui dorment dans ce lit lors d'une crue de type 1910 ?

Que feront-ils lors de la prochaine crue centennale ? Arrêteront-ils les flots tel Moïse pour traverser la Mer Rouge ? ».

3 pièces jointes : article du Parisien-92 habitants du bord de Seine et inondations, Inventaire libre de projets immobiliers crue de 1910, Densification en zone inondable/Extrait motion Environnement 92.

Réponse: Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'a pas pour fonction d'alerter la population sur les risques naturels. Pour rappel, ce document est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui permet de formuler et spatialiser à l'échelle du territoire, les ambitions politiques de la Ville en matière d'aménagement.

Bien que la remarque de M. DURAND ne relève pas de la présente modification, la Ville souhaite néanmoins lui rappeler :

- Que lors du conseil municipal du 5 octobre dernier, la ville a délibéré sur son inscription au Plan d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) porté par l'EPTB Seine Grands Lacs. Au sein de ce plan d'action, la ville s'est engagée à la sensibilisation des citoyens sur les risques liés aux crues de la Seine via notamment le dispositif Episeine de l'EPTB.
- Que dans le cadre du PAPI, la ville s'est également engagée à compléter l'information relative aux crues sur son territoire avec l'ajout de nouveaux repères de crue, et de panneaux pédagogiques associés. Cette action sera également menée en collaboration avec l'EPTB Seine Grands Lacs. Le repère de crue disposé sous le pont du RER A est aujourd'hui inscrit à la base de données nationale des repères de crue et fait preuve d'une expertise valable. (<https://www.reperesdecruces.developpement-durable.gouv.fr/site/sous-le-pont-sncf-rer-0>) Compte-tenu de son ancienneté et des interpolations nécessaires à sa pose, il est prévu de vérifier sa cote et de le déplacer le cas échéant.

**> Observation n°9** : M. Marcy François a écrit : « Le terme CINASPIC est utilisé à de nombreuses reprises dans le dossier mis en enquête et notamment dans le règlement alors que cette catégorie a été supprimée par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 venant en application de la Loi ALUR (modifié par le Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020).

Il conviendrait donc de la remplacer par celle des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP).

Cela étant, cette catégorisation reste très floue et peut recouvrir un spectre d'équipements très large dont certains sont totalement incompatibles avec la nature des zones UEc. Permettre la construction de ""CINASPIC"" sans plus de précisions dans les zones classées UEc (zones pavillonnaires à forte présence végétale) n'est donc pas cohérent avec la volonté affichée dans la notice explicative de ""préserver le tissu pavillonnaire"" et ""d'améliorer le cadre de vie"".

Cela d'autant plus que nombre des règles édictées dans le règlement ne sont pas applicables aux dits CINASPIC.

En conséquence, il conviendrait :

- soit d'interdire purement et simplement la construction de CINASPIC en zone UEc,
- soit préciser explicitement pour chaque Secteur de Projet quels sont les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont projetés.

En outre, dans les zones où la construction de CINASPIC resterait autorisée, les prescriptions générales édictées devraient être respectées par principe.

Des dérogations pourraient être accordées de façon tout à fait exceptionnelle sur présentation d'un dossier justificatif et après consultation et enquête publique. »

Réponse: A titre liminaire, il convient de préciser que L'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dispose que : « Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Ensuite, il est nécessaire de rappeler, cette réforme législative n'a pas supprimé la catégorie

6

des CINASPIC mais a donné une définition précise de cette destination. Cette évolution a pour conséquence de ne plus permettre aux collectivités de définir en fonction des besoins et du contexte local les constructions entrant dans cette catégorie.

En d'autres termes, le décret précédemment évoqué n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison.

Concernant la réglementation applicable aux CINASPIC, il est nécessaire de rappeler que cet acronyme désigne les équipements d'intérêt général tels que des écoles, les hôpitaux etc., il est donc normal que des règles plus souples s'appliquent pour favoriser les projets qui répondent à un besoin de la population.

A titre d'exemple, un collège ou un hôpital pour des raisons techniques ou de sécurité ne répondent pas aux mêmes exigences qu'un pavillon ou un immeuble de bureaux, ce qui justifie une réglementation adaptée.

Concernant la suggestion de M. MARCY de "*préciser explicitement pour chaque Secteur de Projet quels sont les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont projetés*". Cet exercice s'avère délicat. Si la Ville doit anticiper les besoins futurs de ses administrés, elle n'a pas nécessairement connaissance des projets qui à long terme seront réalisés, que ce soit sur du foncier privé ou communal. Figurer une programmation pourrait obérer la réalisation d'un projet dont la nécessité n'avait pas pu être identifiée.

Malgré les dérogations dont bénéficie ce type de construction, la Ville souhaite rappeler que, lors des échanges avec les porteurs de projet, tout est mis en œuvre pour assurer une bonne intégration de ces équipements dans leur environnement. Enfin, il convient de rappeler que pour chaque projet d'ampleur une concertation est organisée avec les riverains.

**> Observations n° 10, n°2 P, 4 P, 6P (double de obs. 10) et 7 P : Suppression de l'emplacement réservé n°8 « Route de l'Empereur ».**

- **Obs. 10, le collectif :** Mme Breyton, Monsieur Breyton, Mme Broussolle, M. Broussolle, M. Costa, Mme Duvault, M. Duvault, M. Jaeger, Mme Kayat, M. Kayat, Mme Mallefond, Mme Perraut, Monsieur Perraut, Mme Préaro et M. Préaro. » ont écrit : « ... nous vous prions donc par la présente de supprimer définitivement l'emplacement réservé numéro 8 sur la route de l'empereur. Notre requête s'appuie sur deux arguments principaux. Notre requête s'appuie sur deux arguments principaux. Tout d'abord la présence de cet emplacement réservé sans qu'aucun projet concret n'y soit officiellement rattaché constitue une atteinte au droit à la propriété de vos concitoyens résidant de la route de l'Empereur. D'autant plus que cette servitude est maintenue depuis plus de quarante ans. En premier lieu, la valeur des biens immobiliers grevés par cet emplacement réservé, dans un quartier très recherché, se voit fortement dépréciée. Sur un second plan, les propriétaires se trouvent dans la quasi-impossibilité d'entretenir correctement leur patrimoine, la restauration des clôtures et portails constituant un véritable cauchemar administratif faisant croître le sentiment d'insécurité vis-à-vis des cambriolages et intrusions. Troisièmement, les projets d'extension pour adapter les maisons aux besoins des familles sont fortement pénalisés. En effet, les règles du PLU ne permettent pas de prendre en compte les emplacements réservés pour le calcul de l'emprise au sol et des espaces verts. Enfin quatre d'entre nous vivent sous l'angoisse de l'expropriation, les parcelles cadastrales 19, 85, 398 et 113 continuant de voir leur maison alignée. D'autre part la conservation de cet emplacement réservé va à l'encontre de la première orientation du projet urbain promu dans le PLU : « préserver les paysages et l'environnement », « repérer et protéger les espaces verts ». Nous partageons pleinement votre objectif de tout faire pour préserver les espaces verts. Pourtant l'emplacement réservé numéro 8 est constitué dans sa grande majorité d'espaces verts peuplés de jardins et d'arbres. En particulier, il empiète, à l'angle de la route de l'empereur et de la rue Charles Floquet, sur un espace boisé classé (art L130-1). L'élargissement de la route de l'empereur tel que dessiné aujourd'hui dans les annexes au PLU (cf. annexe 4.2 du PLU Atlas du plan de zonage et des prescriptions règlementaires Richelieu – Châtaigneraie) implique la destruction de tous ces espaces verts. Au regard de l'investissement nécessaire au rachat des terrains et des maisons et à la réfection de la chaussée, nous pensons qu'il serait profitable pour les rueillois de conserver ce budget pour d'autres actions d'aménagement urbain et de réhabilitation urbaine plus prioritaires. En conclusion, la réglementation donne le pouvoir à la collectivité de limiter le droit de propriété à raison de l'existence d'un projet d'intérêt général. L'absence de cet intérêt général rend incompréhensible le choix de la mairie et nourrit un sentiment d'injustice auprès des familles concernées. »

7

- o M. et Mme Broussolle (2P), Madame Micheline Lachaud (4P) et Mme et M. Duvault (7P) : ils estiment qu'il n'existe aucun projet qui justifie de conserver cet alignement vieux de plus de 40 ans au PLU, alors que la Ville ne préempte pas lors des ventes et que des travaux d'enfouissement ont même été réalisés au milieu de l'alignement.

Pour M. et Mme Broussolle, la présente modification intègre une réduction limitée de l'alignement à la parcelle n° 114. Ils ont demandé lors de la permanence qu'a minima la parcelle 113, bénéficie du même traitement que la n° 114 et au mieux que l'alignement soit purement supprimé rejoignant en cela, le collectif ainsi que Mmes Lachaud et Duvault.

Réponse: Comme évoqué précédemment, une Commune se doit d'anticiper les usages et besoins futurs de ses administrés. Les emplacements réservés (ER) font partie des outils réglementaires qui permettent de répondre à des stratégies d'aménagement à plus ou moins long terme.

Ces ER ont effectivement des impacts juridiques pour les propriétaires des terrains concernés. L'atteinte portée au droit de propriété fait néanmoins l'objet d'un dédommagement financier proportionnel au dommage subi.

En l'occurrence, le projet qui, en 1994, avait justifié l'instauration au PLU de l'emplacement réservé n°8 était porté par le Département, qui, à titre d'information, est toujours gestionnaire de cette voie. Pour des raisons financières le Département a souhaité abandonner au profit de la Ville certains projets d'aménagement de voiries dont celui de la Route de l'Empereur.

Les emplacements réservés existants destinés à l'élargissement de voies départementales ne sont au bénéfice de la Ville que depuis 6 ans. Le projet déjà pré-déterminé par le Conseil Départemental a par ailleurs été réduit à deux reprises lors de modifications du PLU antérieures afin d'affiner au mieux ledit projet d'élargissement de voirie.

Une étude réalisée en 2007 avait démontré que la largeur de cette voie n'était pas suffisante pour apaiser la circulation sur cet axe et y développer des voies dédiées aux modes actifs. A cet égard, la Ville a souhaité reprendre ce projet. Cette décision s'inscrit dans la politique de Rueil en matière de mobilité et de déplacement. Comme exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable le P.L.U. doit prévoir l'aménagement de l'espace public pour donner de la place aux piétons, aux deux-roues, aux transports en commun, et à la voiture. Cette ambition consiste notamment à :

- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée,
- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires,
- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels.

Si la Ville a conscience de l'impact qu'aura la mise en œuvre de cette réserve, ce projet présente un caractère d'intérêt général qui justifie son maintien.

Néanmoins, les observations émises par les riverains du secteur seront, dans la mesure du possible prises en compte afin d'ajuster le tracé de l'ER et réduire les nuisances liées à cette opération.

Il convient néanmoins de préciser:

- Que la Ville n'a jamais procédé à l'acquisition de terrains par voie d'expropriation. L'achat de parcelle ou tènement foncier étant exclusivement effectué dans le cadre de vente d'un bien immobilier.
- Que la Ville a déjà procédé à l'acquisition de parcelle Route de l'Empereur en vue de mettre en œuvre cette réserve.
- Que la partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé est destiné à intégrer l'espace public. A cet égard l'application des règles de construction (emprise au sol, implantation par rapport à la voie et aux limites séparative etc.) doit s'effectuer sans prendre en considération la surface de l'ER. Cette approche permet d'anticiper la modification de l'assiette foncière et assure une forme urbaine en cohérence avec l'état futur d'une parcelle.

**> Observation n°11 :** M. Durand Michel, Président ARBM : Demande d'un plan de développement global de la circulation à Rueil dans le PADD. Il a écrit : « Dans le dossier n°2 de l'Enquête Publique, il est écrit dans le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) que «... ? La maîtrise des déplacements motorisés ...» est un des Enjeux Fondamentaux du Développement Durable. Or dans le dossier présenté à l'Enquête Publique, la circulation n'a pas été prise suffisamment en compte dans « ...la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U... ».

Les rueillois se plaignent des attentes dans les embouteillages de leur ville : Il est très difficile d'aller, par exemple, de la ZAC de l'Arsenal à la gare du RER. Mais ce n'est pas étonnant : la population est passée de 63416 en 1982 à 79 455 habitants en 2020 (+ 25%), bientôt 100 000 habitants sans une nette amélioration des voies de circulation correspondant à cette arrivée massive de population. Des actions ponctuelles ont bien eu lieu pour réduire ces blocages mais Il manque un plan d'envergure pour les transports car ceci impacte l'environnement des rueillois. Des aménagements significatifs sont indispensables :

1. dans les transports en communs
2. ainsi que pour les piétons, les vélos et les automobiles.

Il y a lieu d'envisager un plan global de circulation associant tous les acteurs : associations, acteurs économiques, élus... pour permettre la circulation harmonieuse de 100 000 rueillois.

Il faudrait inclure cet objectif dans le PADD ou ailleurs à l'occasion de la modification n°8 du PLU. »

2 pièces jointes : Inventaire libre des projets immobiliers à RM entre 2016 et 2022.

Réponse : Il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme est conforme aux exigences du PDUIF. Au-delà de l'aspect réglementaire, le Territoire POLD étudie la réalisation d'un plan de déplacements et mobilités afin que cette thématique soit traitée à l'échelle Territoriale.

Les réponses apportées à Mme LEGUERN permettent de mesurer les actions menées par la ville en matière de politique de déplacement ces dernières années.

**> Observations n°12 :** M. Oberle Jean : a écrit « J'habite un pavillon dans la zone résidentielle de la rue des hauts Fresnays/Léon Hourlier qui fait face aux désordres suivants :

- implantation d'une ""décharge publique"" sauvage rue Léon Hourlier qui à ma connaissance ne dispose pas à ce jour des autorisations de la préfecture nécessaires pour ce type d'implantations classées,
- trafic de camions lié à cette déchetterie entourée d'établissements scolaires accueillant près de 6 000 élèves,
- mélange des activités entre l'entrepôt municipal et la déchetterie
- pollution de particules fines pour des jardins familiaux en face de cette déchetterie,
- niveau de bruit généré par la déchetterie et plus particulièrement la base vie utilisée par la société SRBG toujours dans cette même rue,
- niveau de bruit lié à la cantine centrale dès 6h le matin toujours,
- pollution visuelle de cette cantine centrale éclairée tout la nuit,
- trafic routier non anticipé avec la réalisation de centaines de logements rue Lionel Terray qui ne va qu'amplifier le trafic existant.

Pour répondre à la densification du quartier avec les programmes en construction rue Lionel Terray, je souhaiterais que la révision du PLU soit l'opportunité de mettre un peu d'ordre dans les règles d'urbanisme qui gouvernent cette zone. On a en effet laissé s'implanter des activités qui n'ont rien à faire dans un quartier résidentiel.

Ne serait-il pas logique de redonner à cette zone son caractère résidentiel en évacuant ces activités qui s'y sont progressivement greffées sans légalité et génèrent des dangers pour la santé des riverains (bruit, pollution, risque d'accident) ? Pourquoi ne pas sanctuariser les zones ""vertes"" de ce quartier ?

Réponse: La déchetterie Hourlier est déclarée en tant qu'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès des services de la préfecture. A cet égard, son installation ne peut donc être qualifiée de "sauvage" dans la mesure où elle a fait l'objet de toutes les démarches administratives liées aux ICPE. Il convient également de rappeler que suite aux demandes des riverains des mesures acoustiques ont été réalisées sur le site en octobre 2020. Ces analyses attestent du respect de la réglementation associée.

La Ville est consciente des nuisances pouvant être générées par de tels équipements. Toutefois la municipalité a systématiquement pris les mesures adaptées pour limiter les désagréments liés à la présence de services publics dont la légalité ne peut être contestée et qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des administrés.

**> Observations n°13 :** M. Cammas Jean-Marie, Association Chataigneraie Eco-citoyens a écrit « Lors de la modification n° 8 du PLU révisé nous vous demandons ainsi qu'à M. le Maire de Rueil Malmaison de conserver en espaces verts les terrains situés entre la rue des Hauts Fresnays et la rue Raymond Hourlier. Ces terrains sont actuellement occupés par des jardins familiaux particulièrement utiles, des espaces

9

réservés pour les chevaux de la police municipale et une base "espace vert" utilisée par les services techniques de la mairie. L'association Chataignerai Eco-citoyens veillera au maintien de ces espaces. »

Réponse: La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme n'a aucune conséquence sur le devenir des jardins familiaux situés entre la rue des Hauts Fresnays et la rue Raymond Hourlier.

**> Observation n°14** : Mme LE GUERN a écrit : « J'ai rencontré le commissaire enquêteur à qui j'ai soulevé mes interrogations quant à la signification du point 2.4 : favoriser le recours à l'auto-partage.

Je lui ai fait part de mon étonnement sur la formulation employée " ce mécanisme mal connu se révèle être en phase avec les problématiques urbaines contemporaines".

En effet, l'autopartage est un système bien connu de flotte de véhicules mis à disposition des usagers qui louent un véhicule et payent cette location en fonction de la durée du trajet et de la distance parcourue.

Les véhicules de la société Autolib ont été proposés par la Ville de Paris pendant plus de 10 ans et des stations ont été installées dans les villes limitrophes, Rueil-Malmaison en faisait partie et a proposé des véhicules en autopartage pendant près de 7 ans.

Le modèle de commercialisation s'est avéré non rentable et l'expérimentation a été arrêtée en 2018.

Plusieurs questions :

"le code de l'urbanisme prévoit que les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites dans l'hypothèse où les constructeurs mettent à disposition des véhicules en autopartage " pouvez-vous nous partager ce texte pour comprendre ce que le code de l'urbanisme entend précisément sur l'autopartage.

En effet, lors de la réunion publique en ligne du 6 octobre dernier, vous avez dit que plutôt que de l'autopartage, ce serait plutôt "du partage de places de parking", dans ce cas, le code de l'urbanisme s'applique-t-il même s'il ne s'agit pas d'autopartage ?

La réduction évoquée par le code de l'urbanisme évoque-t-elle un % du nombre de places de stationnements ?

Où le code est-il bien spécifique sur la réduction uniquement si mise à disposition de véhicules en autopartage ?

Si ce n'est pas le cas, sur quelle base et pour quelles raisons la ville de Rueil-Malmaison octroie un avantage de réduction de 15% des places de stationnement imposées par le PLU aux promoteurs ?

Cette mesure fait-elle écho aux difficultés de stationnement évoquées par les riverains du quartier de l'arsenal suite à la densification de la Zac (construction de plus de 2500 logements) qui ne disposent pas de parking souterrain comme dans les nouveaux immeubles construits dans la Zac ?

Sur le point 1.3 les modifications d'ordre graphique, "empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles"

Pouvez-vous expliquer ce point qui n'est pas clair et dont je ne comprends pas l'objectif ni les bénéfices pour Rueil-Malmaison.

Enfin, on peut s'étonner que lors de la modification du PLU ne soit pas pris en compte les enjeux de Mobilité dans la ville de Rueil-Malmaison, qui est confrontée à un trafic de plus en plus dense du fait de l'augmentation de la population.

On pourrait imaginer que le PLU évoque les mobilités propres, sachant qu'en 2025, tous les bus franciliens seront électriques, GNV ou hybrides.

Quelles infrastructures prévoyez-vous pour accueillir les stations de recharge, et comment organisez-vous l'espace actuel pour tenir compte de ces changements à venir dans 3 ans ? Est-il envisagé d'avoir des voies réservées pour les Bus afin d'encourager les Rueillois à se déplacer prioritairement en transport propre ?

Même question pour la circulation à vélo, quelle place donnez-vous aux pistes cyclables dans le PLU ?

Le nombre d'habitants dans la ville de Rueil-Malmaison a augmenté de 25% en 20 ans, mais aucune voie de circulation n'a été rajoutée pour permettre à tous les acteurs de la mobilité de circuler harmonieusement et en toute sécurité. »

Réponse : La possibilité de réduire le nombre de places de stationnement imposé aux porteurs de projet a été introduite par l'article L151-31 du code de l'urbanisme. Ce dernier dispose : "Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

La Ville a souhaité appliquer ce dispositif sur l'écoquartier pour plusieurs motifs.

Actuellement le Plan Local d'Urbanisme impose un nombre de places de parking selon la typologie de logements. La stratégie en matière de mobilité et déplacement mise en place sur l'Arsenal, consiste à réduire le nombre de parkings à réaliser en fonction de la date de livraison de la gare du Grand Paris Express.

L'article L151-31 du code de l'urbanisme participe de cette stratégie. Ce dispositif s'inscrit

10

dans une stratégie plus générale qui consiste à favoriser le développement de différents services et systèmes mutualisés. Cette démarche répond à des impératifs tant économiques qu'environnementaux.

A titre d'exemple, les places de stationnement inutilisées dans les parkings privés ou sociaux pourront être mises en location ou à disposition de véhicules en auto-partage.

Le partage de places de parking non utilisées et l'auto-partage sont deux mécanismes distincts mais complémentaires.

Toutefois, la décision a été prise de ne pas aller au-delà du minimum de 15% imposé par le législateur. En effet, si la volonté de favoriser le recours à l'auto-partage s'inscrit dans la stratégie de la Ville, l'application de L151-31 du code de l'urbanisme ne doit pas entraîner une baisse significative du nombre de places de parkings attribuées aux résidents de l'Arsenal entraînant ainsi des difficultés de stationnement. L'enjeu était de trouver un juste équilibre entre tous les modes de déplacement.

Les modalités de fonctionnement de la mise à disposition des véhicules en auto-partage, ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qui s'impose au permis de construire et dont l'objet est de fixer les règles d'occupation des sols et non de prévoir les modalités de gestion d'un service de mobilité. Cet état réglementaire est notamment rappelé par la réponse ministérielle publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6519.

Le législateur a estimé qu'il était préférable de laisser le porteur de projet et la collectivité concernée de régir en fonction des circonstances locales les conditions d'utilisation d'un tel service.

Toutefois, si le PLU ne peut être mobilisé, il convient de souligner que la Ville a souhaité faire application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme uniquement au sein de la ZAC de l'écoquartier de l'Arsenal. Pour rappel, la réalisation d'un projet immobilier au sein d'une ZAC est conditionnée au respect d'une fiche de lot établie par l'aménageur. Par le biais de ce document, la Ville pourra poser les conditions d'application de ce dispositif et conditionner sa mise en œuvre à la présentation par le pétitionnaire d'une notice explicative sur l'offre prévue (durée, nombre de véhicules).

Sur la préservation du tissu pavillonnaire, la notice explicative dispose "qu'il est proposé de procéder à un ajustement des dispositions graphiques afin d'empêcher la mutation vers des logements collectifs d'îlots composés de maisons individuelles. »

La préservation du caractère pavillonnaire de ces îlots présente un intérêt sur le plan urbain dans la mesure où elle permet de faire cohabiter des zones d'habitat collectif avec des secteurs moins denses assurant ainsi une aération du tissu et une mixité des formes urbaines.

Concernant la remarque de Mme LE GUERN sur les enjeux de mobilité dans le PLU. De prime abord, il convient de préciser que si cette thématique n'était pas au cœur de la procédure en cours, elle n'en demeure pas moins traitée à l'échelle communale.

Au cours de ces dernières années, la Ville a, par l'intermédiaire de diverses actions, engagé un processus afin d'anticiper l'évolution des modes de transport ainsi que des pratiques de déplacement des administrés.

Sur les infrastructures pour la recharge des bus hybrides, au gaz ou électriques, il est nécessaire de préciser que les transporteurs sont en train de moderniser leur centre bus, en particulier pour la RATP les centres de Nanterre (pour le GNV).

Quant aux véhicules légers, près d'une centaine de bornes de recharge (dispositif Métropolis) ont été mises en place depuis le début de l'année et d'autres bornes devraient être déployées en 2022/2023 dans la plupart des parkings en ouvrage gérés par la société Indigo.

Rueil dispose de voies de faible largeur ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins. C'est pour cette raison que le PLU intègre depuis de nombreuses années des emplacements réservés sur de plusieurs voies afin de permettre leur élargissement et aménager des trottoirs confortables, des pistes cyclables, des places de stationnement et des plantations d'arbres.

Cette politique s'est concrétisée par de récents aménagements tels que ceux réalisés rue Masséna, rue des Bons Raisins, avenue G. Anthonioz de Gaulle (voie nouvelle à Rueil/Seine partiellement aménagée). D'autres opérations sont également en passe d'être lancées par le Département sur la route départementale 39 (boulevards Stell, Solférino et Richelieu jusqu'à la rue de Gênes, l'enquête publique va être lancée au printemps 2022).

La Ville travaille d'ailleurs avec le département pour aménager des pistes cyclables pérennes sur l'avenue de Colmar et des propositions sur plusieurs axes de la ville sont en cours d'étude par nos services.

Sur le vélo, il faut souligner le développement d'un "plan vélo" qui intègre l'ensemble des problématiques. Si peu de voies ont la largeur nécessaires pour la création de pistes cyclables, la ville aménage l'ensemble de son système de voirie afin de favoriser l'utilisation des deux roues qui est en augmentation très importante ces dernières années (point d'accroches, itinéraires vélo, panneaux M12 etc.) Malgré des difficultés techniques, les services de la Ville s'investissent pour trouver des solutions, telles que la création de contresens vélo, pour répondre aux demandes des usagers et faciliter l'usage des cycles sur la Ville.

**> Observation n° 15 :** M. Nicolas Crom, 55 avenue de Versailles. (Réf. Cadastre 687). Cette propriété est classée en zone UEc « zone urbaine constructible d'habitat de type pavillonnaire situées au sud-ouest de la ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

Je synthétise comme suit sa demande : Il a eu la surprise de constater que dans le cadre de la présente révision que sa parcelle fait l'objet d'un nouveau classement secteur de création d'espaces verts à protéger (secteur 2).

De ce fait, une partie de la parcelle devient inconstructible. Il estime que la teneur de sa parcelle ne répond pas à la définition des Espaces verts à protéger au regard des dispositions notamment du code de l'Urbanisme. Contrairement aux zones UEa et UEb, la zone UEc n'a pas de vocation paysagère, elle est entourée d'habitations. La partie de sa propriété destinée à être classée est un bout de jardin sur lequel ne se situe aucune végétation remarquable ni même présentant un intérêt particulier par la nature des espèces, leur taille ou leur âge. La mesure de protection n'est par ailleurs pas précise. Comme dans le quartier de nombreuses propriétés possèdent les mêmes caractéristiques, sans faire l'objet de cette procédure de classement il estime qu'il y a là une rupture d'égalité.

Quant à son inscription dans le PADD, la parcelle se situe dans la partie de la commune dans laquelle l'objectif est d'embellir l'espace urbain. Elle n'est située ni sur la Trame verte, ni dans le corridor écologique, ni dans la zone de préservation et de protection de l'environnement.





Photos N. Crom

Pour M. Nicolas Crom : « Il est donc clair que ce classement, tel qu'il est motivé, ne répond aucunement aux objectifs du PADD compte tenu de l'emplacement de la parcelle de terrain concernée ».

Il demande le maintien de la parcelle dans la zone UEc et la suppression de la protection au titre des Espaces Verts à protéger.

Réponse: Il est nécessaire de préciser que les cœurs d'îlot nouvellement protégés ont été étudiés afin de ne pas obérer le potentiel d'agrandissement des constructions existantes. Il convient également de rappeler l'importance de ces espaces paysagers dans le tissu urbain et le paysage rueillois. Si l'essentiel des espaces verts communaux se compose de grandes entités paysagères telles que la forêt domaniale de Saint Cucufa, le domaine de Bois Préau ainsi que l'ensemble des parcs du territoire, les jardins du tissu pavillonnaire sont également supports des continuités écologiques locales et de la biodiversité.

Ces espaces privés concourent à la régulation du climat urbain et des ruissellements pluviaux ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air. Le rôle écologique prépondérant joué par les jardins du tissu pavillonnaire justifie qu'une attention particulière leur soit portée.

Si jusqu'à présent le PLU parvenait à garantir la pérennité des cœurs d'îlots non bâtis, les réformes législatives récentes (loi ALUR – mars 2014) ont contribué à les fragiliser. En effet, depuis la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie Minimale de Terrains Constructible (SMTC) un phénomène de division parcellaire et de construction en cœur d'îlots a pu être observé sur la commune. La disparition de ces espaces végétalisés et de facto la densification du tissu pavillonnaire, ne correspond pas à la stratégie urbaine mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale.

Pour lutter contre la diminution de ces éléments écologiques et paysagers au profit d'emprises bâties, il a été décidé de protéger les cœurs d'îlots les plus vulnérables, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette mesure est en adéquation avec les ambitions du PADD puisqu'elle :

- Participe à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.
- Contribue à mettre en valeur le paysage végétal de la ville.
- Participe, avec les espaces verts publics, à la protection et au développement de la trame verte communale et du Biotop.
- Participe aux objectifs climatique en conservant des aires de rafraîchissement

Toutefois afin de ne pas impacter trop fortement les droits à construire des propriétaires concernés, le tracé de l'EVP sera revu.

**> Observations n° 16 et également déposée au registre papier n°5P (doublon) : Mme F. Paponnaud** pour l'Association Belles Rives de Seine. Je résume l'observation. Elle écrit notamment ... « La modification n°8 du PLU de Rueil-Malmaison, inquiète les résidents du quartier de Rueil-sur-Seine qui ne veulent pas faire les frais dans leur quartier d'une politique de poursuite de la densification engagée par la ville et de surproduction de logements collectifs et de bureaux, alors même que la Mairie affirme vouloir préserver ses zones pavillonnaires en créant notamment des espaces verts protégés et qu'elle envisage également de

13

créer des sites tertiaires protégés proches du centre-ville (entreprises situées Bd Franklin Roosevelt, Av N. Bonaparte, Av Victor Hugo, Av Albert 1er, Av Paul Doumer). En creux, c'est donc bien dans notre quartier que la densification et la transformation de bureaux se fera. La conséquence paradoxale de cette modification de PLU est que le quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine risque d'être le seul quartier où l'on verra la transformation de bureaux en logements ! ». ... « Les habitants du quartier mixte d'affaires de Rueil-sur-Seine, subissent suffisamment de nuisances, maintes fois signalées, notamment dans des enquêtes précédentes : artificialisation des sols, pollutions de l'air, pollution de l'eau de la Seine, embarras de circulation compte tenu de l'étroitesse incompréhensible des voiries pour un quartier récent et de l'enclavement du secteur, îlots de chaleur insupportables, insuffisance d'arbres dans certaines rues devenues trop minérales (rue Sainte Claire Deville par exemple), insuffisance de la fréquence du réseau de bus inter-quartier (notamment bus scolaires), RER A saturé, futur tramway TRAM 1 dont le tracé ne desservira pas la gare du RER, ligne 18 du Grand Paris Express – GPE - qui devait relier Versailles à Nanterre Université, dont le projet risque de ne jamais voir le jour, compte tenu du gouffre financier que représente la construction du Grand Paris Express GPE. »

Mme Paponnaud *demande* :

- Le maintien dans l'actuelle écriture de l'article UG2 paragraphe 8
- La diminution de la hauteur maximale des constructions actuellement de 62,10m NGF qui permet de construire des immeubles de 10 étages de bureau mais aussi ... d'habitation
- La diminution de la hauteur et du nombre d'étages des bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation, y compris ceux issus de la transformation de bureaux en habitation (voir la construction de logements rue Sainte Claire Deville à 9 étages sans recul par rapport à la rue, sans plantation d'arbres ni façades végétalisées.
- Le renforcement de la trame bleue et verte et inscription en « espace vert réservé » de terrains quai Giquel, à l'angle de la rue du port devant l'ancien immeuble AMEX et à l'angle du quai Giquel et de la rue Auguste Perret
- L'affirmation de la Place des Impressionnistes et du cours Ferdinand de Lesseps, également comme espaces verts protégés.
- L'interdiction de construire de nouveaux logements en zone inondable.
- La construction des immeubles en retrait par rapport à la voirie, d'au moins 5 mètres
- L'embellissement des espaces urbains (place de l'Europe, rue Sainte Claire Deville, notamment la placette prévue).
- Des plantations d'arbres si possible de pleine terre et renaturation d'espaces trop minéralisés.
- Le Conseil municipal ayant adopté le 5 juillet 2021, la charte des promoteurs (pj jointe à l'observation), elle demande qu'elle soit intégrée dans le règlement du PLU et notamment compléter les prescriptions de la zone UG de : Le conseil municipal du 5 juillet 2021 a adopté une charte promoteur (dont le projet présenté et adopté en conseil municipal est en copie). Certaines dispositions entrent dans le champ d'application du PLU et devraient donc y être intégrées, et notamment les thématiques suivantes : 2 « performances environnementales », 3 « traitement paysager et biodiversité », 4 « qualité du projet et confort d'usage » 5 « confort et composition des logements ».
- Elle interroge aussi le nouveau Règlement d'assainissement (joint au dossier d'EP). « Des épisodes de pollution de la Seine ont été constatés à plusieurs reprises alors que des travaux importants sur les collecteurs du SIAAP viennent d'être effectués. Le nouveau règlement d'assainissement ne règlera pas le problème. Comment une telle pollution, très fréquente peut-elle être évitée sachant qu'avec le dérèglement climatique, on doit s'attendre à des épisodes pluvieux de plus en plus forts. Quel diagnostic et travaux nécessaires pour remédier à la situation ? ».

Elle demande que les riverains du quartier soient mieux informés du devenir de leur quartier. A cet effet, un aménagement doit être pensé globalement avec « L'adoption d'OAP indispensable pour informer convenablement les riverains inquiets quant au devenir incertain de leur quartier, de plus en plus dissocié du devenir des autres quartiers de la Ville, plus protégés et moins concernés par la vacance des bureaux et leur éventuelle transformation en logements ».

1 pièce jointe : Charte promoteur.

- L'association Rives Belle Seine soutient **également les observations N° 7,8 et 11**  
Réponse: Le Village de Rueil sur Seine est actuellement intégré dans la ZAC dite Rueil 2000 - Rueil 2000 extension. Comme l'impose le législateur, cette ZAC comporte un dossier de réalisation. Ce document constitue le cœur opérationnel de cet outil puisqu'il comporte entre autre un programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Dès lors que ce programme est réalisé, aucune construction ne peut être autorisée au sein du périmètre de la ZAC. En l'occurrence, la programmation qui avait été définie est en passe d'être

finalisée. Concrètement, à l'exception de projets de rénovation de bureaux et sous réserve de respecter le programme de la ZAC, il ne pourra être développé de nouveaux projets immobiliers.

Pour permettre une évolution du quartier, il est désormais nécessaire de procéder à la clôture de la ZAC. Cette procédure administrative nécessite plusieurs mois de travail préparatoire. Le cadre juridique actuel constitue donc un garde-fou qui permet actuellement d'empêcher la réalisation de nouveaux programmes immobiliers.

La Ville est néanmoins consciente de la nécessité de mettre en place une nouvelle stratégie d'aménagement sur le secteur dont les règles seront effectives à la clôture de la ZAC. L'objectif est de parvenir à maintenir l'attractivité de ce quartier tant pour les résidents que pour ses usagers. Le Village de Rueil-Sur-Seine connaît actuellement une importante modification de son paysage urbain.

La crise sanitaire a fragilisé le secteur tertiaire mais également des commerçants. Ces derniers sont d'autant plus impactés car les conséquences du COVID s'ajoutent au départ de plusieurs entreprises qui constituait un part important de leur clientèle. Nos études ont également révélé une baisse de la population de l'ordre de 10%, un des taux les plus importants constatés sur la Ville. Le futur Plan Local d'Urbanisme devra contribuer à endiguer ces phénomènes et parvenir à définir un nouvel équilibre entre logements commerces et activités.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent parmi les outils juridiques qui seront mobilisés pour encadrer le devenir du Village. En raison de leur nature et de la diversité des thématiques qu'elles permettent de traiter, les OAP sont effectivement le meilleur vecteur de communication d'un projet urbain.

Toutefois, cet outil ne peut à lui seul assurer la maîtrise de développement urbain de Rueil sur Seine. Une évolution du règlement en vigueur est en effet nécessaire. Si la Ville prend note des ajustements suggérés d'apporter à la zone UG, il apparaît plus pertinent de procéder à une réflexion globale de la zone que de procéder à un ajustement sur des thématiques isolées sans que les conséquences de ces modifications n'aient pu être analysées notamment sur la forme urbaine.

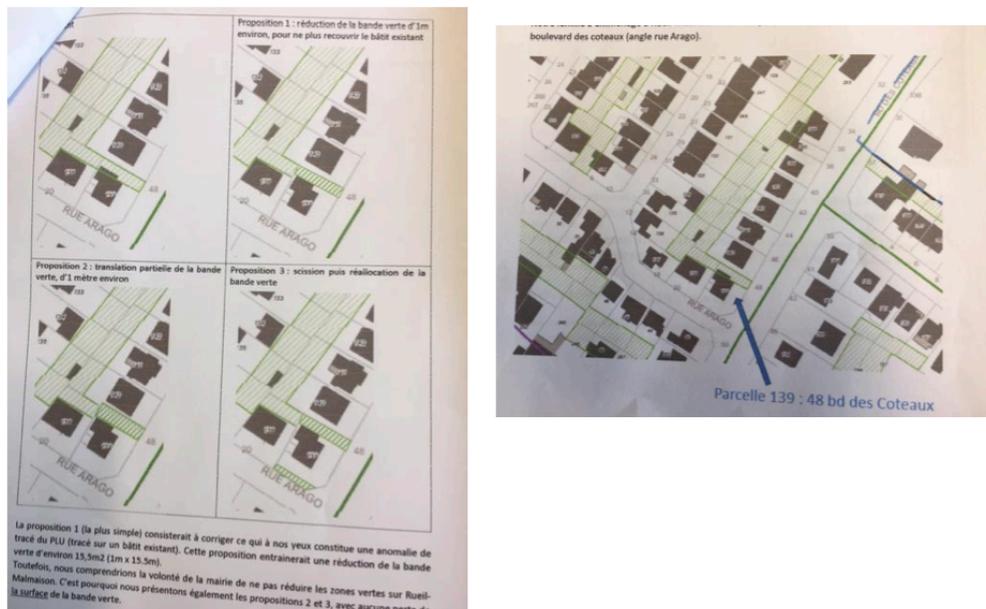
Les orientations urbaines prises sur le Village de Rueil sur Seine feront l'objet d'une prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme à laquelle la population sera associée.

Il convient néanmoins de préciser:

- Que l'interdiction de réaliser de nouveaux logements en zone inondable ne peut être inscrite au PLU. Par ailleurs, le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui régit cette thématique n'interdit pas la création de nouvelles habitations dès lors que les prescriptions techniques, qui permettent de protéger la population d'une éventuelle crue de la Seine sont respectées.
- Que Rueil sur Seine doit contribuer, à l'instar des autres Villages, à la production de logements sociaux. A ce titre, il ne peut être envisagé de réglementation particulière sur ce point.
- Que la charte promoteur, qui traite de sujets ne pouvant juridiquement pas être abordés par le Plan Local d'Urbanisme, ne pourra être intégrée dans le règlement de ce dernier.

**> Observation n°1 P : M. et Mme Gonzague Bechaux** : 48, rue des coteaux, parcelle 139. Zone UEI.

Je résume sa demande comme suit : Sa propriété est en partie couverte par une trame verte, zone de prescription paysagère inconstructible qui est liée à la volonté de la Ville de préserver les cœurs d'îlots. A cet endroit, il possède un escalier qu'il souhaiterait couvrir afin d'accéder par l'intérieur au sous-sol et isoler thermiquement la maison par l'extérieur, ce qui est impossible aujourd'hui compte tenu de la trame verte. Il remarque que sur le quartier de Belle-Rive, la largeur de la bande verte varie fortement d'une parcelle à l'autre, voire qu'elle n'existe pas pour des maisons d'implantation similaire sur le même pâché de maison ou ceux qui le jouxtent. Il demande s'il est envisageable de supprimer très partiellement sur 2,3 m<sup>2</sup> cette trame, ou encore de déplacer la partie nécessaire de trame verte par compensation sur un autre emplacement de sa propriété.



Plan M. Bechaux

Il fait trois propositions (ci-dessous) dont deux sans perte de la surface de bande verte (document agrafé au registre).

**Réponse:** Selon la législation en vigueur la suppression ou la diminution de protections paysagères et/ou écologiques ne peuvent être effectuées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Seule une révision du document d'urbanisme peut permettre une évolution de ce type de dispositions.

Par ailleurs, la présente modification a pour objectif de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage Rueillois. Par conséquent la suppression de mesures et outils réglementaires assurant la pérennité des cœurs d'îlots ne peut être envisagée.

Si la demande de M et Mme Gonzague BECHAUX ne peut être intégrée au PLU à l'occasion de la procédure en cours, elle sera être prise en compte dans le cadre d'une révision future du document d'urbanisme.

**> Observation n° 8 P : M. et Mme Galichet.** 88, rue Gabriel Fauré. Situé en zone USP1 – secteur de projet Colmar/National/Dr Guionis (voir plan de zonage avant/après). Je résume leur demande comme suit : Il existe pour eux un problème concernant le hachurage de la zone dite constructible. Leur bâtiment est bien indiqué comme étant à conserver mais la partie qui intègre les commerces (Cuisinella) et les parkings est indiqué comme étant constructible, alors qu'elle est occupée par des commerces et parkings indissociables de leur immeuble. Ils demandent que soit exclue de la zone hachuré le parking et les commerces ces derniers comportant en sous-sol leurs parkings et les caves. Ils ne souhaitent en effet pas vendre leur appartement.

Plan et photos transmises par M. Galichet



**Réponse:** La présence d'un secteur de projet (zone USP) n'entraîne pas nécessairement l'obligation pour M. et Mme GALLICHET de vendre leur appartement. Comme précisé dans l'observation ci-dessus, le projet de recomposition de cet îlot prévoit la conservation de l'immeuble de logements existants.

Les droits à construire définis sur l'emplacement actuel des commerces n'impliquent pas la démolition de ces locaux et des parkings sous-terrain. En effet, une surélévation du bâtiment existant peut être envisagée. Sur le plan urbain la modification apportée au plafond de hauteurs permet de mieux traiter la dégressivité des volumes et des gabarits et ainsi finaliser cet îlot qui marque l'entrée de Ville.

**> Observation n° 9P de M. Jeanneney :** reçue par mail de la Société Publilegal dans les délais mais qui n'a pas pu être intégrée au registre dématérialisé. Demeure 7, avenue de Buzenval (BD n°4). Situé en zone UEd. Il a écrit : « Jusqu'en 2017, cette parcelle ainsi que celle adjacente (BDn°3) étaient classées en zone UCa. Lors de la révision du PLU, version 2018, ces deux parcelles ont été classées en zone UEd. En 2015, un PC a été accordé à la Sté PITCH sur différentes parcelles donnant sur les rues Jean Bourguignon, Place Besche et avenue Buzenval permettant la transformation de pavillons/jardins en 3 immeubles R+4 et R+5, projet qui fait face aux parcelles BD n°3 et 4 ». Je synthétise la suite comme suit : Par un courrier de 2020, la Ville a répondu à M. Jeanneney, que la modification du PLU concernant sa parcelle avait pour objectif de préserver les zones pavillonnaires. « Réponse en totale contradiction avec l'autorisation de construire accordée à la Sté PITSCH, qui a bénéficié d'une transformation d'une zone pavillonnaire en immeubles. La modification du PLU n°8 intègre la conversion de l'USP26B en UCa actant définitivement les immeubles construits. Il en résulte que les parcelles section n° BD3 et 4 sont définitivement encadrées sur 3 côtés par des parcelles en zone UCa (immeubles), avec des préjudices associés de sous-valorisation des biens immobiliers » comme l'a écrit M. Jeanneney.

Afin de retrouver la cohérence antérieure, il demande « que les 2 parcelles BD n° 3 et 4 soient à nouveau classées en zone UCa, comme cela a été le cas jusqu'en 2017. »

**Réponse:** Rueil-Malmaison se compose d'un tiers de zones pavillonnaires, d'un tiers de zones d'habitat collectif et d'un tiers de zones paysagères. Cette composition harmonieuse du territoire participe au charme de la Ville et assure un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers de la Commune. Le maintien de cet équilibre urbain est un des objectifs majeurs porté par la municipalité et c'est dans cette optique que la présente modification a été engagée.

Comme évoqué précédemment, depuis plusieurs années la Ville de Rueil Malmaison a engagé un processus de protection de son tissu pavillonnaire. Cette démarche, qui se matérialise notamment par des évolutions du zonage, permet d'assurer une mixité et une aération du tissu

urbain.

L'objectif étant de contrôler la transformation de plusieurs parcelles composées de pavillons individuels en un ensemble d'habitat collectif. La modification n°8 s'inscrit cette démarche. A ce titre il ne peut être fait droit à la demande de M. JEANNENEY dans la mesure où celle-ci va à l'encontre de la politique de la Ville.

Par ailleurs, la nécessité de maintenir et préserver les zones pavillonnaires sur ce secteur est d'autant plus nécessaire que, comme le souligne M. JEANNENEY, de nouveaux programmes immobiliers ont été réalisés sur la Place Besche et ses abords.

Dans la mesure où le zonage actuel assure le maintien de cet équilibre il ne sera pas modifié.

**> Observation n°10 P : M. Chardenoux** : concerne sa propriété, classée en zone UEd. Je résume comme suit sa demande : Il possède un grand terrain, avec la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire et souhaite y faire construire un second bâtiment d'habitation en prenant en compte les règles d'alignement. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement). Cette nouvelle règle induit une possibilité de construire réduite d'un étage alors que l'emprise au sol resterait la même. L'emprise au sol restant la même pour une construction, la volonté de réduire la hauteur des constructions en fond de parcelle ne lui semble pas fondamentalement de nature à affirmer le caractère paysager des cœurs d'îlots verts. Il demande que le texte en vigueur soit maintenu. Le présent projet de modification dispose qu'au-delà de la bande de 29 m de profondeur à partir de la limite d'emprise de la voirie soit, entre autres, réduite la hauteur des constructions au faîtage qui passerait de 10 m à 8 m (article UEd 10 du règlement).

**Réponse:** Comme exprimé dans la notice explicative, l'un des objectifs poursuivis par la présente modification consiste à apaiser les cœurs d'îlots. Cette expression s'entend comme la volonté:

- d'affirmer le rôle paysager de ces espaces en limitant la densité et donc l'impact visuel des constructions pouvant y être réalisées.
- de favoriser le développement d'une forme urbaine permettant de limiter les risques de nuisances entre voisins.

En jouant sur la hauteur des constructions, la Ville cherche à limiter les vues directes entre riverains et les troubles de voisinage. Par ailleurs, cet ajustement participe également à limiter le gabarit des constructions en fond de parcelle et donc à mettre en valeur l'aspect paysager de ces espaces.

Il convient également de souligner que la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme prévoit également de réduire l'emprise au sol des constructions. Cette mesure aura pour effet d'empêcher un étalement du bâti pour compenser la surface perdue en étage.

La combinaison de ces deux règles répond donc à l'objectif fixé par la présente modification. A cet égard, il ne paraît pas opportun de maintenir la réglementation comme suggéré par M. CHARDENOUX.

**> Observation n° 11 P : M. Portefaix Matthieu** : demeure avenue des Chateaupieds, Zone UED. Demande une modification de la définition des « Annexes » dans le glossaire que je résume comme suit : Son habitation étant trop petite par rapport à la taille de sa famille, il souhaite réaliser une surélévation sur son garage qui serait par l'occasion enterré. Le garage est accolé à la maison. Toutefois, la définition des « Annexes » telle qu'elle apparaît au Glossaire indique « Constructions *isolées ou non*, telles qu'un garage, etc. », le terme « atelier » étant retiré du règlement du PLU modifié. Si le membre « ou non » était supprimé, il pourrait bénéficier des *Dispositions diverses* figurant p. 141 du règlement avant/après. Si la formulation est maintenue, le paragraphe 3.1.6 de cette page l'exclut de ces dispositions. Il demande donc à revoir la définition en laissant seulement *isolée*.

**Réponse:** Les annexes bénéficient de règles d'implantation plus souples que les autres constructions. A titre d'illustration, le PLU autorise en zone UEd la création d'annexe en limite de propriété au contraire des bâtiments principaux qui, sauf exception, doivent s'implanter en retrait.

Cette souplesse s'explique par le fait que ces constructions ne sont pas susceptibles de générer de troubles de voisinage. En effet, le caractère fonctionnel de ces locaux induit une activité humaine réduite et passagère.

A cet égard, il ne peut être envisagé une modification de la notion d'annexe sous peine d'autoriser des constructions qui pourraient entraîner des nuisances entre riverains.

18

Toutefois, le service du droit des sols se tient à la disposition de M. Portefaix afin d'étudier un projet conciliant ses intérêts avec le cadre réglementaire.

**> Observation n° 12 P : M.s Colmont et Jacques Miklichansky :** demeurent à proximité de l'éco quartier de l'Arsenal. Je résume comme suit : Ils font remarquer que la dénomination d'éco quartier ne leur paraît pas appropriée la labellisation n'ayant pas été à ce jour obtenue. Quid du bilan de ZAC ? Il existe selon eux un problème de circulation, un déficit de stationnements qui, bien gérés en prenant en compte le mouvement pendulaire travail-résidence, devrait pouvoir se régler. Avenue du Mont-Valérien notamment les véhicules sont garés sur la piste cyclable, de même avec la piscine rue Voltaire, problème de stationnement. Quant aux bornes d'approvisionnement, il en existe très peu ¼ près de la Mairie. Ils estiment qu'il y a également un problème de poubelle rue des Bons Raisins, qui sont sorties sur le trottoir alors que dans le PLU n°7, est écrit que « les poubelles doivent être stockées préférentiellement à l'intérieur des propriétés. Le pôle de géothermie installé près des logements et d'écoles leur paraît dangereux. Ils estiment que les projets d'aménagement d'aujourd'hui ne prennent pas en compte les générations futures et le besoin de verdure (par opposition à des aménagements tel que celui du Parc André Malraux) et souhaiteraient donc que la politique d'aménagement de la Ville soit revue pour retrouver des espaces verts, ce qui n'est plus le cas depuis quelques années notamment avec l'application des dernières Lois.

Réponse:

Sur la labellisation de l'écoquartier:

La labellisation écoquartier est issue d'une volonté municipale forte. Depuis décembre 2014, la ville de Rueil-Malmaison est engagée dans un processus de labellisation de l'écoquartier de L'Arsenal. C'est ainsi que, de sa conception à sa réalisation, le projet est évalué à chaque étape par le Ministère de la Cohésion des territoires. Ainsi, le projet a été labellisé étape 1 en décembre 2014 et étape 2 en décembre 2016. L'étape 3 pour être obtenue une fois L'Arsenal livré et l'étape 4, 3 ans après la livraison. Aussi, l'écoquartier de l'Arsenal est bien labellisé « étape 2 ».

Sur les Mobilités et le sujet du stationnement :

Des études sur les mobilités ont été réalisées dès la création de la ZAC de l'Arsenal et mises à jour afin de tenir compte des évolutions du projet. Aussi, les mobilités ont été intégrées dans la conception du projet. Afin de répondre aux besoins en terme de stationnement, chaque immeuble possède ses propres places de stationnement en sous-sol, des places visiteurs sur voiries ont été et seront créées et 300 places supplémentaires en parking sous-sol public géré par Indigo seront réalisées d'ici à fin 2022. Il convient de rappeler qu'un parking de 100 places est déjà disponible au droit du complexe sportif. Par ailleurs, le Carrefour qui ouvrira ses portes au niveau de la place centrale possédera son propre parking ce qui permettra de répondre au besoin de la clientèle, sans incidence sur l'espace public ni sur les places de stationnement prévues pour les logements. Concernant les pistes cyclables, l'aménagement de la rue des Bons Raisins, entre la rue Voltaire et la rue de la Chapelle, sera finalisé dès la fin 2021 et le maillage mode doux sera complété au fur et à mesure de la livraison des espaces publics et des logements et commerces.

Concernant les Bornes d'apports volontaires (BAV) :

Afin d'optimiser la collecte et la gestion des déchets, un système de bornes d'apport volontaires permettant le tri des déchets a été mis en place sur l'Arsenal. Les bornes regroupées en points d'apports volontaires sont situées à moins de 60 mètres des halls d'entrée afin d'en garantir une bonne utilisation. En complément de ce système de collecte, les immeubles sont pourvus de locaux encombrants. Des guides sur la gestion des déchets et l'utilisation des BAV ont été distribués à chaque nouvel habitant.

Sur la thématique des espaces verts :

Le projet de l'Arsenal permet la reconversion d'une ancienne friche et donc la création nette d'espaces verts avec notamment le parc traversant Jacques Chirac qui permet à chacun d'être à proximité immédiate d'un espace vert propice à la déambulation et à la détente. Concernant les lots privés, un travail tout particulier est réalisé avec les promoteurs et bailleurs afin d'offrir des cœurs d'ilots paysager et plantés ainsi que des espaces de pleine terre.

Grace à cette offre en espaces verts variées, l'écoquartier constituera à terme un des maillons de l'armure verte du territoire Rueillois.

### **3. Remarques et interrogations du commissaire-enquêteur**

Comme commissaire-enquêteur, je m'interroge sur les points suivants :

- Concernant la réduction de hauteur sur certaines zones, cette mesure possède un effet visuel qui n'est pas inintéressant mais insuffisant pour favoriser la verdure en cœur d'îlots. Il peut même y avoir un effet contraire de consommation d'espaces verts en augmentant l'emprise au sol quand cela est possible.  
Réponse: La remarque de Madame la Commissaire Enquêteur aborde une thématique soulevée par M. CHARDENOUX. Afin d'éviter un phénomène d'étalement du bâti qui viendrait compenser la perte de surface habitable des étages, la Ville a également réduit l'emprise au sol des constructions.  
Par ailleurs, il convient de souligner que la distance minimum de 8 mètres, devant être respectée entre les constructions et les limites séparatives, se révèle être un frein conséquent à l'accroissement de l'emprise au sol des constructions.  
Au-delà de l'emprise au sol et des modalités d'implantation des constructions, les objectifs de pleine terre imposés par le PLU participent également à empêcher toute dérive réglementaire.
- Dans les articles U11, suivant les zones, sont souvent interdites les tuiles noires ou anthracites, donc tous panneaux solaires en toiture ou en guise de toit. La précision apportée à l'article 15 "favoriseront l'usage des énergies renouvelables" ne semble pas suffisante pour modérer le premier point ; une réécriture de l'article paraît nécessaire pour autoriser, voire encourager la mise en place de toitures solaires.  
Réponse: La remarque de Madame la Commissaire Enquêteur a retenu toute notre attention. En effet, le développement des énergies renouvelables est un des axes majeur de la politique urbaine de la collectivité. A cet égard, une modification de la rédaction de l'article 11 sera effectuée afin d'éviter un éventuel frein au développement de dispositifs d'énergies renouvelables.
- Par ailleurs, il y a lieu de corriger les coquilles suivantes, pour éviter les confusions :
  - o Page 117. § 2- Dans toutes les zones remplacer le terme « entre » par « à »,
  - o Zone UG, le haut de page vise la zone UL,Réponse: Les erreurs relevées par Madame la Commissaire Enquêteur seront corrigées.

<p>Signature représentant du Territoire Paris Ouest La Défense - POLD</p> 	
---	--