

ILOT BLERIOT GIQUEL 2-4 rue Louis Blériot / Rue Auguste Perret / Rue du Port / Quai Adolphe Gicquel RUEIL-MALMAISON (92500)	
PROJET MIXTE DE LOGEMENTS	
	
MAITRISE D'OUVRAGE	SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT 50, cours de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex 92650
ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE	ALTANA PROMOTION 3, avenue Hoche, 75008 PARIS
M.O. D'ETUDES (MOA)	BNP Paribas Immobilier Promotion 50, cours de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
ARCHITECTE	VIGUIER architecture urbanisme paysage 16, rue du Champ de l'Alouette, 75013 PARIS
BET STRUCTURE	KEPHREN 88bis avenue de la Convention, 94117 ARCUEIL Cedex
BET FLUIDE / THERMIQUE	PRELEM 62 boulevard du Montparnasse, 75015 PARIS
ECONOMISTE	DAL 50, rue Albert, 75013 PARIS
BUREAU D'ETUDES HYDROLOGIE ET POLLUTION	GINGER BURGEAP 12, rue Saint Bernard, 75011 PARIS
AMO ETUDES ENVIRONNEMENTAL	URBACONSEIL 15-17, rue Raoul NORDLING, 92270 BOIS-COLOMBES
DOSSIER DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (P.P.V.E.)	
Bilan et synthèse des observations et propositions du public	
Septembre 2025	

SOMMAIRE

	Pages
1 - ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (P.P.V.E)	3
1.1 - Rappels du cadre réglementaire et justifications de la procédure de P.P.V.E.	3
1.2 - Déroulement de la participation du public	3
2 - BILAN DE LA P.P.V.E. ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES PROPOSITIONS	5
2.1 - Bilan de la procédure	5
2.2 - Synthèse des observations et des propositions formulées par le public et indication de celles dont il a été tenu compte	6
3 - MODALITES DE MISE À DISPOSITION DE LA SYNTHESE DE LA P.P.V.E.	53
ANNEXES	54
Annexe 1 : Publicité de la P.P.V.E.	55
- Arrêté de prescription de la P.P.V.E. pris par le maire de RUEIL-MALMAISON (arrêté n°2025/1292 en date du 20 juin 2025)	55
- Avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E.	56
- Insertions de cet avis dans « Le Parisien » (Edition du 92) du mardi 24 juin 2025 et dans « Les Echos » du mardi 24 juin 2025	57
- Prises de vue des affiches de l'avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E.	58
- Copie de la page du site internet de la Ville de RUEIL-MALMAISON concernant la P.P.V.E. relative au projet	59
Annexe 2 : Copie de la page d'accueil du site internet du registre numérique mis en place pour la procédure de P.P.V.E. du projet	60
Annexe 3 : Recueil des contributions	61

1 - ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (P.P.V.E.)

1.1 - Rappels du cadre réglementaire et justifications de la procédure de P.P.V.E.

Selon les dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par une autorité environnementale sont dispensées d'enquête publique. Les dossiers de ces demandes doivent néanmoins, en vertu du même article L.123-2 (cf. §. I. alinéa 1°), faire l'objet d'une procédure de Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.).

Article L.123-2 du Code de l'Environnement

I.- Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 à l'exception (...) des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L.122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L.123-19 ; (...) »

Le projet objet du présent dossier est prévu sur une emprise foncière de 6 318 m² localisée entre le quai Adolphe Gicquel, la rue Auguste Perret, la rue Louis Blériot et la rue du Port à RUEIL-MALMAISON (92). Il consiste, après la démolition de l'ensemble immobilier existant, en la construction d'un programme immobilier mixte d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 20 061,65 m² à destination principale de logement comprenant également des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) de 5^{ème} catégorie de types M (commerces) et R ainsi que la création de surfaces de stationnement affectées à ces destinations.

Un dossier de demande d'examen au cas par cas a été adressé à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (D.R.I.E.A.T.) d'Ile-de-France (dossier enregistré sous le n°F01123P0072 et réceptionné complet le 7 avril 2023). A l'issue de l'examen de ce dossier, le préfet de la région Ile-de-France a, dans sa décision en date du 12 mai 2023 (n°DRIEAT-SCDD-2023-091), estimé que ce projet nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Enregistrée sous le n°PC 092 063 24 00095, une demande de permis de construire pour la réalisation de ce projet a été déposée le 24 décembre 2024 par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) RUEIL LOUIS BLEROT, sise 50 Cours de l'Ile Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, représentée par M. Stéphane DESJOBERT. Ce dossier a ensuite fait l'objet, le 7 avril 2025, d'un dépôt de pièces complémentaires de la part du pétitionnaire. Dans ce cadre, et pour une parfaite cohérence du dossier, le pétitionnaire a procédé également à une substitution complète des pièces initialement déposées.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la délivrance du permis de construire est soumise à une P.P.V.E. en vertu des textes rappelés ci-dessus.

1.2 - Déroulement de la participation du public

La procédure de P.P.V.E. a été mise en œuvre dans le cadre des modalités définies en particulier par les articles L.123-19 et R.123-46-1 du Code de l'Environnement.

1) Publicité de la P.P.V.E.

Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par (cf. annexe 1 du présent document) :

- un arrêté du maire de RUEIL-MALMAISON prescrivant la P.P.V.E. (arrêté n°2025/1292 en date du 20 juin 2025) a été affiché en mairie dès le 24 juin 2025,
- un avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E. publié par voie d'affiches dans les locaux de la mairie de RUEIL-MALMAISON et au droit du site et ses abords et ayant fait l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés le mardi 24 juin 2025 dans le département des Hauts-de-Seine (à savoir « Le Parisien » (Edition du 92) et « Les Echos »).

2) Consultation du dossier et accès aux documents

Selon les modalités énoncées dans l'avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E., pendant toute la durée de la mise à disposition prévue par cette procédure :

- l'ensemble du dossier de P.P.V.E était consultable sur le site internet indépendant et sécurisé qui lui était dédiée à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399> ;
- un registre dématérialisé, mis à la disposition du public durant 33 jours consécutifs, du mardi 8 juillet 2025 (09h00) au samedi 9 août 2025 (18h00), sur le site internet dédié à la P.P.V.E. (accessible à l'adresse indiquée précédemment) a permis aux personnes intéressées de faire part de leurs observations et propositions ;
- les pièces du dossier ainsi qu'un registre des observations sous format papier, étaient disponibles à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON (Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement 13, boulevard du Maréchal Foch) du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 le matin et de 13h30 à 18h00 l'après-midi (exceptés les samedis, dimanches, et jours fériés) ;
- le dossier d'enquête était également consultable à partir d'un poste informatique situé à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (à l'adresse indiquée précédemment).

Des demandes de renseignements, des observations ou questions pouvaient également être adressées à la préfecture des Hauts-de-Seine, Direction de la citoyenneté et de la légalité, Bureau de l'Environnement, 167 avenue Joliot-Curie 92000 NANTERRE.

Des informations pouvaient également être demandées auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (à l'adresse indiquée précédemment) et par téléphone au numéro suivant : 01.47.32.57.22.

3) Composition du dossier de P.P.V.E.

Le dossier de P.P.V.E. est composé des documents suivants :

- **une note de présentation** laquelle indique en particulier :
 - les coordonnées du maître d'ouvrage du projet,
 - l'objet de la P.P.V.E. ainsi que les caractéristiques les plus importantes du projet,
 - un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à P.P.V.E. a été retenu,
 - la mention des textes qui régissent la P.P.V.E. et l'indication de la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
 - les décisions pouvant être adoptées au terme de la P.P.V.E.,
 - les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation,
 - la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.
- **le dossier substitué et complété du 7 avril 2025 à la suite de la demande de Permis de Construire enregistré sous le n°PC 092063 24 00095 du 24 décembre 2024 ;**

CERFA 13409*15	PC13 Attestation de l'expert de la conformité au PPRI ¹
Pièces obligatoires	PC16-1 Attestation de prise en compte de la RE2020 ²
PC1 Plans de situation	PC17 Tableau des SdP ³ des logements créés
PC2 Plan de masse	PC27 Permis de démolir
PC3 Coupes du terrain et de la construction	PC32 Plan de division du terrain
PC4 Notice architecturale et paysagère	PC33 Projet de constitution AFUL ⁴
PC5 Plan des façades et des toitures	PC39 Dossier de conformité aux règles d'accessibilité
PC6 Insertions du projet dans son environnement	PC40 Dossier de conformité aux règles de sécurité incendie
PC7 Le terrain dans l'environnement proche	Annexes
PC8 Le terrain dans l'environnement lointain	PC ANX 900 Plans des niveaux
PC10-1 Notice complémentaire	PC ANX1001 Note de gestion des eaux pluviales
PC11 Etude d'impact	

- **les avis émis par les services consultés** sur ce dossier de demande de Permis de Construire ;

Avis de la DRAC ⁵	Avis du SIAAP ⁶ (Assainissement)
Avis des Hauts-de-Seine (Assainissement)	Avis de SUEZ (eau potable / eaux usées)
Avis de NATRAN ⁷ (transport de gaz)	Avis de la DRIEAT ⁸
Avis de la préfecture ⁹ (prévention incendie)	

- **l'étude d'impact du projet**¹⁰ telle qu'elle a été transmise, pour avis, à la M.R.Ae Ile-de-France par la Ville de RUEIL-MALMAISON (la M.R.Ae l'ayant réceptionnée le 11 avril 2025) ;

¹ Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

² Réglementation Environnementale 2020

³ Surface de Planchers

⁴ Association Foncière Urbaine Libre

⁵ Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de-France (Architecte des Bâtiments de France)

⁶ Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne

⁷ Gestionnaire du réseau de transport de gaz

- **le dossier compliant l'ensemble des études techniques utilisées pour l'élaboration de l'étude d'impact** du projet ;

Etude d'impact acoustique	Diagnostic PEMD ¹¹
Isolements acoustique vis-à-vis de l'espace extérieur	Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie
Etude des déplacements	Analyse de Cycle de Vie
Bio-évaluation faune-flore - milieux naturels	Score ICU (Ilot de Chaleur Urbain)
Evaluation des incidences NATURA 2000	Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau comprenant :
Volet Air et Santé	- Etude d'impact hydraulique et notice de conformité au P.P.R.I. des Hauts-de-Seine
Etude géotechnique de conception	- Etude de gestion des eaux pluviales
Diagnostic environnemental du milieu souterrain (2, rue Louis Blériot)	
Diagnostic environnemental du milieu souterrain (4, rue Louis Blériot)	- Mise à jour de l'étude NPHE ¹²
Plan de gestion	- Diagnostic de zone humide

- **l'attestation d'absence d'observation en date du 12 juin 2025 délivrée par le président de l'autorité environnementale compétente, en l'occurrence la M.R.Ae Ile-de-France, sur l'étude d'impact** figurant dans le dossier de demande de Permis de Construire (document rendu public sur le site internet de la M.R.Ae sous le n°APJIF-2025-049) ;

- **la décision du préfet de la région Ile-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-091 du 12 mai 2023** de soumettre le projet à une évaluation environnementale ;

Il est utile de rappeler les éléments suivants :

- L'attestation délivrée le 12 juin 2025 par le président de la M.R.Ae Ile-de-France constitue, comme celui-ci l'écrit dans ce même document, un avis sans observation. Dès lors, la réponse du maître d'ouvrage aux observations éventuellement contenues dans l'avis formulé par l'autorité environnementale compétente sur l'étude d'impact devant figurer dans ce dossier de P.P.V.E. est donc sans objet. C'est pourquoi ce document (dénommé généralement « Mémoire en réponse ») n'a pas été rédigé et ne figure pas dans le dossier de P.P.V.E.
- Le projet n'ayant donné lieu à aucune concertation préalable (cf. articles L.130-2 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme), le dossier de P.P.V.E. ne contient donc pas le bilan prévu dans le cadre de cette procédure (cf. article L.123-12 du Code de l'Environnement).

⁸ Avis rendu au titre de participant à la Commission Communale d'Accessibilité

⁹ Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (bureau prévention)

¹⁰ Prévue en application des dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

¹¹ Produits, Equipements, Matériaux Déchets

¹² Niveaux des Plus Hautes Eaux

2 - BILAN DE LA P.P.V.E. ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES PROPOSITIONS

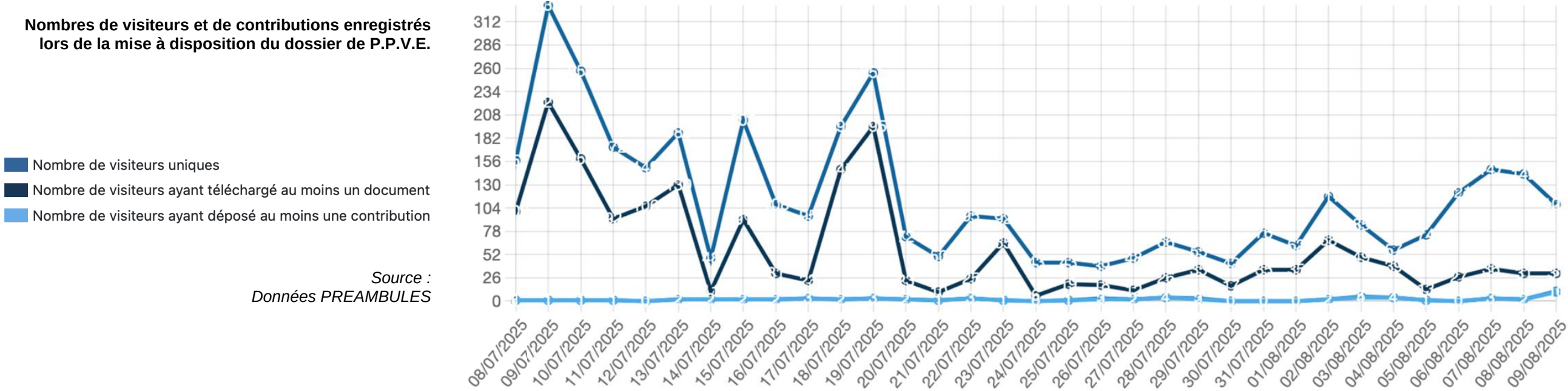
2.1- Bilan de la procédure

La P.P.V.E. s’est déroulée en respectant les modalités qui avaient été annoncées dans l’arrêté n°2025/1292 du maire de RUEIL-MALMAISON prescrivant cette procédure et dans l’avis d’information préalable à son ouverture.

Concernant les contributions portées sur le registre numérique, des statistiques ont été établies et fournies par PREAMBULES, société spécialisée en consultation publique en charge de la mise à disposition par voie dématérialisée du dossier de P.P.V.E. mis au point pour la réalisation du projet objet du présent dossier. Ces statistiques montrent que durant la période durant laquelle le registre numérique a été mis à la disposition du public (soit du mardi 8 juillet 2025 (09h00) au samedi 9 août 2025 (18h00)) sur le site internet dédié à cette procédure de P.P.V.E. :

- après décompte des connexions multiples (c’est-à-dire par un même visiteur¹), il s’avère que 3 790 visiteurs distincts se sont connectés au site,
- au cours de ces connexions :
 - 1 927 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier de P.P.V.E. mis à disposition.
 - au total, 4 667 téléchargements de documents ont été enregistrés. Les documents les plus téléchargés ont été les suivants :
 - le fichier « 1. Note de présentation (VD au 04-07-2025 » avec 218 téléchargements,
 - le fichier « Avis de PPVE » avec 204 téléchargements,
 - le fichier « Arrêté de PPVE » avec 181 téléchargements,
 - le fichier « PC11 - Etude d’impact » avec 142 téléchargements,
 - et le fichier « PC4 - Notice Architecturale et paysage » avec 101 téléchargements.
 - 68 contributions ont été déposées sur le registre numérique dont 30 d’entre elles par une personne anonyme (soit environ 44,1 % du nombre total des contributions). Si, dans leur très grande majorité, ces contributions émanent de particuliers, certaines contributions proviennent d’associations telles que France Nature Environnement (FNE), l’Association Belle Rive Malmaison (ABRM), l’Association des Rives de Seine de Rueil-Malmaison (ARS) et l’Association pour le Développement Raisonné et l’Environnement (ADREC). Le contenu de chacune de ces contributions est repris dans son intégralité en annexe n°3 du présent document.

Le détail des principales statistiques journalières concernant les visiteurs et les contributions est présenté ci-dessous.



¹ Selon les définitions fournies par le prestataire en charge du registre numérique, à l’origine des statistiques reprises dans le présent chapitre de ce document, un visiteur est un internaute et une visite est une page qu’il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteurs n’augmentera pas contrairement au nombre de visites. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l’inverse.

S'agissant du registre des observations **sous format papier** mis à disposition à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON (plus précisément à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement), trois contributions y ont été portées courant juillet 2025, dont deux figurant également sur le registre dématérialisé sous les numéros 36 et 48.

2.2 - Synthèse des observations et des propositions formulées par le public et indication de celles dont il a été tenu compte

Réparties dans les différentes contributions ainsi rédigées sur les registres numérique et papier mis à disposition, de très nombreuses observations ont été formulées lors de la mise à disposition du public du dossier de P.P.V.E. Il apparaît, à l'examen des différentes contributions dans lesquelles elles se répartissent (cf. annexe n°3 du présent document), que ces observations émanent principalement de particuliers (anonymes pour une grande part) dont certains déclarent habiter le quartier.

Il apparaît également que plusieurs associations, qu'il s'agisse d'associations de riverains (telles que l'Association des Rives de Seine (ARS) et l'Association Association BelleRive Malmaison (ABRM)) mais aussi d'associations de protection du patrimoine et / ou de l'environnement (telles que France Nature Environnement Hauts-de-Seine (FNE 92) et l'Association pour le Développement Raisonnable et l'Environnement à CHATOU (ADREC)), ont fait part de leurs observations.

A l'examen du contenu de l'ensemble des différentes observations ainsi formulées, et au regard du grand nombre et de la diversité de ces observations, le maître d'ouvrage a décidé d'apporter des éléments de réponses aux différentes thématiques abordées dans les contributions ainsi rédigées, à savoir :

- la densité du projet,
- les incidences sur le paysage et la rupture avec la cohérence architecturale du quartier,
- la composition du programme de logements,
- l'insuffisance des infrastructures (liée au projet mais également à la densification globale du quartier avec la réalisation d'autres opérations),
- la construction en zone inondable et en présence d'une nappe alluviale,
- les problématiques liées à la circulation et au stationnement (compris des vélos),
- les problématiques environnementales,
- les problématiques sanitaires,
- les inquiétudes liées à la phase chantier,
- la perte de valeur,
- les problèmes rencontrés actuellement dans le quartier (parfois présumés s'accroître avec la réalisation du projet),
- les observations diverses sur d'autres thématiques,
- les propositions visant notamment à amender le projet.

Finalement, à l'examen des observations ainsi déposées par le public, d'une part, et des réponses apportées par le Maître d'ouvrage exposées ci-après, d'autre part, il apparaît que le projet ne nécessite pas de modification. Celui-ci peut donc être réalisé conformément aux éléments contenus dans la demande de permis de construire figurant dans le dossier soumis à la procédure de P.P.V.E.

A. La densité du projet

De nombreuses contributions comprennent des observations concernant la densité du projet, que celle-ci porte sur le nombre des logements du projet, sur les hauteurs des constructions prévues ou bien encore sur la surface de planchers prévue dans le programme, et qui impacterait notamment les vues des riverains. Ci-après quelques exemples de ces observations :

- « *cette surélévation n'est pas assumée : elle est même cachée. Dans les documents partagés, on parle de R+5, comme les résidences voisine, sans mentionner les étages double avec mezzanine* » (cf. contribution n°7),
- « *la densification excessive que ce projet impose* » (cf. contribution n°8),
- « *Densification à outrance : Sur le même terrain de 6 318 m² au lieu de 12 115 m² de surface de planchers (l'existant), ce sont 20 069 m² qui seront construits soit une augmentation de 66 %, ce qui est énorme.* » (cf. contribution n°31),
- « *Est-il nécessaire de rappeler que la politique des grands ensembles a toujours été un échec en France* » (cf. contribution n°33),
- « *un accroissement trop important de population* », « *un projet sur-densifié et non soutenable pour ce quartier des bords de Seine* », « *Des hauteurs trop hautes, bien supérieures aux résidences de la rue Louis Blériot et de la rue du Port, soit un impact visuel saturé, ce qui porte préjudice aux riverains et à l'image du quartier, d'autant que des espaces libres, espaces de respiration et de vue, sont supprimés. Ce projet opaque manque d'espaces verts et de respiration, d'ouvertures et de vues sur les paysages depuis la rue Louis Blériot et la rue du Port très pénalisée par le projet. Des murs végétalisés auraient pu chercher à compenser cette masse de béton* » (cf. contribution n°41),
- « *ça fera barres HLM !!!* » (cf. contribution n°44),
- « *une densification excessive et déséquilibrée avec des bâtiments démesurés* » (cf. contribution n°50),
- « *« Pourquoi construire un projet immobilier aussi dense. ? (...) En supprimant les ailes de retour des bâtiments Port/Seine (A) et Auguste Perret/Seine (H) soit environ 40 logements, le projet gagnerait en ouverture sur la Seine, en lumière et en surface désartificialisée. Pour rappel, la trajectoire régionale de réduction de la consommation des espaces naturels est de 23% pour la période 2021-2031.* » (cf. contribution n°65 Association FNE).

⇒ Réponses concernant le nombre de logements du projet et les hauteurs des constructions prévues

S'agissant du nombre de logements, le projet, avec ses 270 logements dont 68 locatifs sociaux, répond au besoin de logements dans un contexte de pénurie de logements. Le ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Transition Ecologique¹ estime ainsi un besoin de 4 millions de résidences principales supplémentaires d'ici 2050, soit 208 000 logements à construire par an (dégressif au long des années).

La commune de RUEIL-MALMAISON est classée en zone tendue, avec une forte demande de logements, en particulier pour les familles et les jeunes actifs. A travers sa mission, le maître d'ouvrage entend répondre au besoin de construction de logements en Ile-de-France et à réduire la pression immobilière en maintenant un marché plus équilibré.

Par ailleurs, la densité du projet respecte scrupuleusement les règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de RUEIL-MALMAISON en matière de hauteurs, d'emprises et de gabarits autorisés.

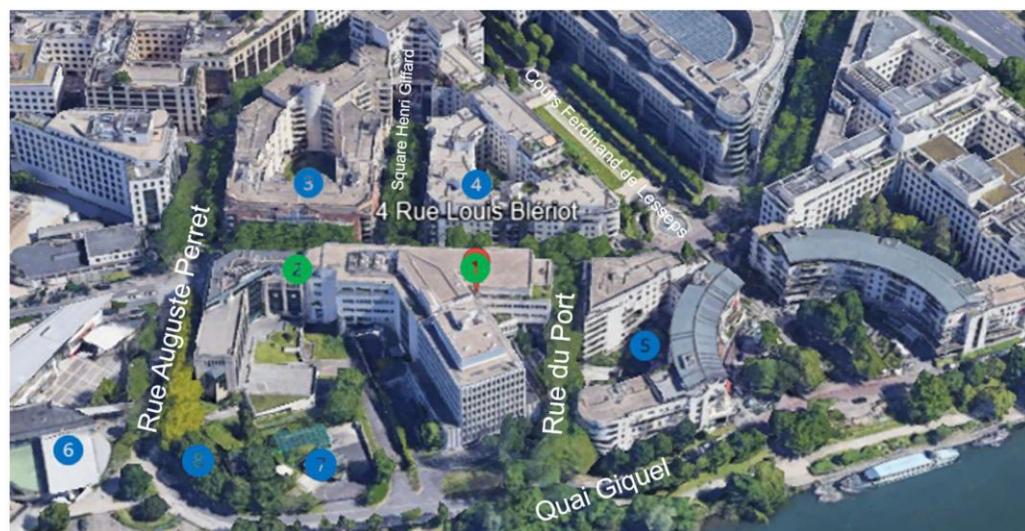
S'agissant de la hauteur des bâtiments prévus, le projet ne dénote pas, par sa hauteur, des bâtiments existants et des avoisinants (cf. ci-contre les vues 3D extraites de Google Maps). Les bâtiments actuellement présents sur le site se caractérisent par un épannelage en R+6+attique, plus particulièrement sur la rue du Port, et les immeubles avoisinants du quartier culminent jusqu'au R+7. Les constructions prévues dans le projet atteindront R+5+attiques (dont mezzanines). Il s'insère ainsi parfaitement dans son environnement.

Bien que le P.L.U. autorise pour cette zone une hauteur maximale des constructions atteignant la cote de + 64,10 NGF, le maître d'ouvrage a choisi de limiter la hauteur des constructions du projet à la cote + 55,89 NGF en son plus haut point, afin d'en limiter l'impact.

La hauteur des immeubles actuellement présents sur le site est de 23,85 m. L'opération a une hauteur de 26,70 m à 23,80 m, depuis la rue Louis Blériot diminuant à mesure qu'on se rapproche de la Seine accompagnée par une architecture en gradins offrant des terrasses ouvertes sur le grand paysage.

La hauteur de 26,70 m le long de la rue Louis Blériot s'explique principalement par la volonté partagée avec la Mairie d'offrir une hauteur majestueuse de 6 m environ au rez-de-chaussée permettant la création d'un porche de même hauteur sur un linéaire de 10 m environ faisant une réelle jonction entre le quartier et la Seine au travers du jardin d'agrément du programme (circulation de l'air, respiration architecturale et percée visuelle qui vient prolonger le square Henri Giffard et qui profite à tous). En outre, cette grande hauteur de rez-de-chaussée est rendue nécessaire pour pouvoir y implanter, des commerces de proximité indispensables et de qualité profitant au quartier, et ne génère donc pas de densité de logement. Cette hauteur associée aux variétés architecturales de l'opération (maille qui éloigne la façade d'1,50 m environ, bow-windows, porche majestueux, étage haut en retrait de 1,50 m fragmenté et laissant des vides paysagés entre bâtiments) apporte un front urbain cohérent avec la hauteur actuelle des immeubles résidentiels sur la rue Louis Blériot faisant face à l'opération et l'alignement serré des arbres présents sur cette rue.

¹ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/besoins-en-logements-horizon-2030-2040-et-2050>



VUE DE L'EXISTANT



VUE PROJET

S'agissant des mezzanines, lesquelles constitueraient des « *surélévations cachées* », le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON impose une hauteur de construction maximale et un nombre de niveaux (R+5+Attique). Les documents écrits comme les documents graphiques contenus dans la demande de permis de construire précisent bien la réalisation d'immeubles collectifs d'habitation en « R+5+Attique », sur deux niveaux de sous-sol et font figurer au sein des étages concernés, les planchers des mezzanines qui contribuent à la grande qualité des logements.

S'agissant des surfaces globales de planchers (SdP) des bâtiments existants à démolir et des bâtiments à construire dans le programme prévu, la surface indiquée dans le CERFA de 12 115 m² est une erreur matérielle qui sera corrigée. La SdP des bâtiments existants est bien celle indiquée dans l'étude d'impact, à savoir 19 013 m². Ainsi, par comparaison avec la SdP globale des constructions du projet de 20 061 m², la différence globale de constructibilité entre les bâtiments existants et les bâtiments projetés est maîtrisée (de l'ordre de + 5,5 % et non + 66 % comme énoncé dans une des contributions formulées).

S'agissant de l'assimilation du projet à un des « grands ensembles », le projet ne peut raisonnablement pas y être apparenté et ce, pour plusieurs raisons :

- **En matière de mixité sociale et d'usages** : le projet comportera 68 logements sociaux et 202 logements en accession, une crèche et des locaux commerciaux.
- **En matière d'intégration dans l'environnement** : l'immeuble projet mixte est parfaitement intégré à un quartier résidentiel et tertiaire mixte également.
- **En matière d'architecture** : l'architecture du projet, pensée en cohérence avec le tissu urbain environnant, apportera une touche de modernité et contribuera significativement à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des Rueillois en remplacement des bâtiments vétustes. Le plan de masse en forme de U permet de privilégier un cœur d'îlot arboré, les trois percées visuelles qui viennent casser le rythme en segmentant le bâti et offrir aux piétons une transparence sur la vue de la végétation depuis la rue, les terrasses en gradins sur la Seine, la qualité des matériaux de façade (céramique striée de teinte claire, sous-face des balcons en bois...) la maille qui éloigne la façade de la rue Louis Blériot d'environ 1,50 m, le porche majestueux de 6 m environ, les bow-windows, sont autant d'éléments qui distinguent le projet de l'architecture des « grands ensembles ».

L'immeuble de logements du projet a été conçu pour comporter des commerces et une crèche en pied d'immeuble, qui viendront créer une continuité d'activité avec les commerces, les restaurants de la place des Impressionnistes et les immeubles de bureaux présents dans le quartier afin d'éviter la création d'un « *quartier dortoir sans âme* » (contrairement à ce qui est indiqué dans la contribution n°41). Cette création de logements visera à donner une nouvelle vie à des immeubles vacants depuis plusieurs années et apporteront une nouvelle clientèle aux commerçants du quartier.



La Ville a défini une stratégie globale à l'échelle de son territoire. L'enjeu pour la collectivité consiste à préserver les grands équilibres urbains de la commune (un tiers d'espaces verts, un tiers de collectif et un tiers de pavillonnaire) tout en assurant le dynamisme nécessaire à son attractivité. Il s'agit également, au travers des différents projets engagés, de favoriser une véritable mixité des usages et des fonctions, afin de répondre aux besoins de la population, tant à l'échelle communale qu'à celle des quartiers. Le projet Ilot Blériot-Giquel s'inscrit dans une démarche de réhabilitation de bureaux devenus obsolètes et inadaptés aux besoins actuels des grands groupes sociaux. Face à la vacance prolongée de ces locaux, la Ville a fait le choix d'une reconversion du secteur, combinant l'accueil maîtrisé de nouveaux habitants, en réponse à la crise du logement, et la redynamisation du quartier, notamment par l'implantation de commerces de proximité. De par ses caractéristiques, cette opération participe de la stratégie portée par la Ville.

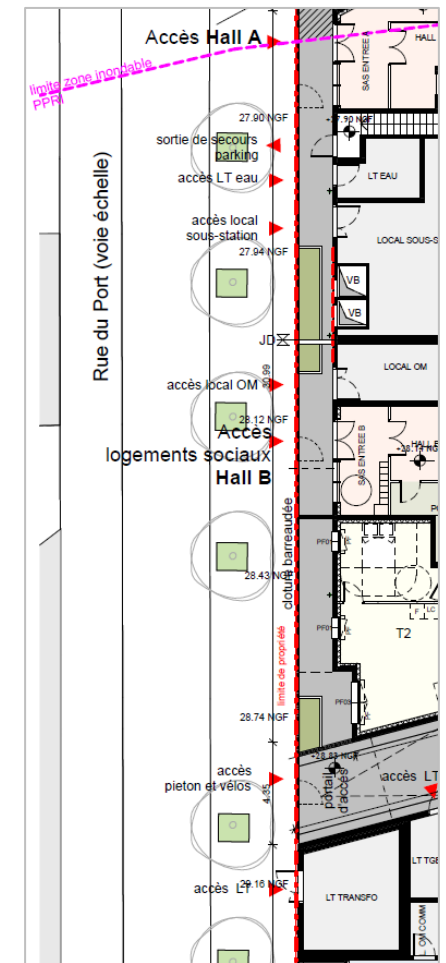


Enfin, s'agissant des vues, le projet respecte intégralement les hauteurs et distances réglementaires définies par le P.L.U. Ces règles ont précisément pour objet de garantir un équilibre entre la densification nécessaire et la préservation du confort des riverains.

Conscient de la sensibilité du sujet, le maître d'ouvrage a intégré des aménagements destinés à favoriser l'ouverture et la respiration du quartier :

- Percées visuelles au travers des bâtiments, dont porches permettent d'offrir à l'échelle du piéton depuis la rue des vue végétalisées du cœur d'ilot et du quai de Seine,
- Traitement paysager du cœur d'ilot ouvert sur l'arrière coté Seine,
- Façades travaillées pour limiter l'effet « masse » : plusieurs types de revêtements de façade sont prévus tel un bardage en céramique strié de teinte claire et un enduit monocouche type minéral d'aspect lisse et de teinte claire, suivant les faces du bâtiment. L'architecture diffère d'une façade à l'autre également sur le maillage et la construction des balcons en poteaux-poutres et sous face bois (apportant chaleur et matière), avec garde-corps métalliques, et des balcons longilignes présentant des garde-corps vitrés qui se fondent plus simplement dans la façade.

Par ailleurs, en bordure de la rue du Port, tel qu'illustré ci-contre, le maître d'ouvrage a choisi d'implanter le projet avec un retrait variant de 1,50 m à 1,90 m par rapport à la limite séparative du terrain sur la rue du Port et sur le quai Giquel. Par ce retrait, le maître d'ouvrage a voulu réduire au mieux son impact sur les vues depuis la rue Louis Blériot.



B. Les incidences sur le paysage et la rupture avec la cohérence architecturale du quartier

Plusieurs contributions s'inquiètent des incidences du projet sur le paysage et de la prise en compte du patrimoine historique existant, parmi lesquelles figurent en particulier les contributions suivantes :

- « *l'ensemble immobilier à venir affectera durablement les paysages de Chatou, beaucoup plus qu'elle n'impactera la vue d'un très grand nombre de Rueillois.* » / « *Comment dans ces conditions proposer et imposer aux Catoviens et aux touristes de déambuler dans un paysage dégradé ? Car c'est bien de cela qu'il s'agit. Quand on observe les structures des immeubles en bord de Seine, avec leurs épannelages, on se croirait à la Grande Motte ou à Marina Baie des Anges. Est-ce vraiment le paysage auquel on s'attend quand on visite l'île des Impressionnistes ?* » (cf. contribution n°31),
- « *un impact visuel trop massif* » / « *une construction en front de Seine dont on espérait plus de fluidité, moins de hauteur et plus d'espaces libres entre les bâtiments* » (cf. contribution n°41),
- « *Le projet « Ilot Blériot Gicquel », tel qu'il est actuellement présenté, prévoit la construction de plusieurs gros et hauts immeubles d'habitation (7 niveaux sont annoncés) constituant un ensemble massif en première ligne du bord de Seine, rompant subitement l'homogénéité de petits immeubles de 4, voire 5 étages tout au plus, le long de la berge de Seine. Ces gros volumes de béton ne correspondent pas à l'esprit qui a guidé la conception du quartier et notamment la bordure immédiate de la Seine et de la promenade qui la longe.* » (cf. contribution n°59),
- « *La commune de Chatou a rénové successivement la Maison Fournaise, l'Eglise Notre Dame et s'apprête à restaurer le Nymphée, aidée en cela par la Fondation du Patrimoine. Le projet va dévaloriser leur travail. Non, la Seine n'est pas une frontière.* » (cf. contribution n°66).

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la proximité aux monuments historiques, le projet tend à requalifier la situation existante datée. En effet, il est prévu la destruction d'un ensemble de bureaux à l'architecture vieillissante et son remplacement par des immeubles aérés, modernes, de couleurs claires, avec un cœur d'îlot élargi en espaces verts, présentant une surface vitrée agrandie et une forme de bâtiments en gradins vers la Seine.

Nous considérons qu'aux côtés de monuments historiques remarquables, la ville peut se renouveler sur elle-même et créer un dialogue urbain entre architectures différentes. A l'image des strates géologiques, chacune a son intérêt, mais c'est leur superposition naturelle qui contribue à une esthétique d'ensemble dans le paysage.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que, prenant en considération les 3 monuments historiques situés sur le territoire de la commune voisine de CHATOU¹, l'Architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine a émis, dans un courrier en date du 22 avril 2025 (joint dans le dossier de P.P.V.E. mis à disposition du public) un avis favorable sur le projet.

C. La composition du programme de logements

Certaines contributions interrogent sur la mixité sociale du projet, jugeant parfois une part trop importante de logements sociaux :

- « *le remplacement de trois gros ensembles de directions d'entreprises par trois immeubles d'habitation dense, dont au moins deux à caractère social, sans tenir compte du contexte local posant problème* » (cf. contribution n°3),
- « *Une part très significative du projet, supérieur à la moyenne de la ville, est alloué aux logements sociaux. Cet effort doit être réparti dans l'ensemble de la ville y compris au centre ville. Tout le monde doit participer à l'effort, sans exception, sans entre soi* » (cf. contribution n°22),
- « *Il y a aussi une réelle problématique de qualité d'occupation prévisionnelle, la mixité du projet interpelle* » (cf. contribution n°53).

Réponse du maître d'ouvrage :

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (ou loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Ainsi, par son article 55, la loi S.R.U. impose aux communes, sous des conditions de population largement dépassées concernant RUEIL-MALMAISON, de disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel. Afin de respecter cette proportion, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de RUEIL-MALMAISON l'impose dans la réalisation de construction de logements neufs. Dans le projet, les logements sociaux représentent environ 25,18 % de l'ensemble des logements prévus. Le maître d'ouvrage respecte donc ce quota et œuvre ainsi à favoriser la mixité sociale visée par la loi S.R.U. et reprise dans le P.L.U.

Le quartier de Rueil-sur-Seine ne peut pas être considéré comme présentant une concentration de logements sociaux supérieure à celle des autres secteurs de la Ville. En 2024, on dénombre 630 logements sociaux, représentant 6% à l'échelle de la Ville et ce qui en proportion est nettement inférieur à d'autres villages de Rueil-Malmaison (Ex : Pleine-Gare, Coteaux, Plateau et Mazurières) de superficie équivalente. La réhabilitation de l'ensemble immobilier permettrait de conserver un taux de logements sociaux de 23%, soit exactement le même qu'actuellement.

Pour information, plusieurs de catégories de logements sociaux seront accessibles à différents niveaux de revenus. Cette répartition est prévue à ce jour comme telle (par ordre de niveau de revenus) : 8 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 16 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 44 financés par le Prêt Locatif Social (PLS). Les logements en PLS, soit 44 des 68 logements sociaux, sont destinés aux classes moyennes, démontrant une volonté d'accompagner au mieux différents types de ménages au sein du programme et du quartier (accession et location).

¹ Rappels (cf. notamment les informations figurant dans le chapitre 3.8.1 de l'étude d'impact) : Nymphée de Soufflot (M.H. Classé), Restaurant Fournaise, dans l'île des Impressionnistes et Eglise Notre-Dame (M.H. inscrits).

D. L'insuffisance des infrastructures (liée au projet mais également à la densification globale du quartier avec la réalisation d'autres opérations)

De nombreuses contributions évoquent l'insuffisance ou l'inadaptation des équipements existants (insuffisance de crèches, écoles saturées, absence de commissariat, etc.) mais aussi des services (offre médicale, cordonnier, etc.) et des infrastructures estimant le quartier trop enclavé (voies routières pas assez nombreuses et / ou trop étroites). Parmi elles, figurent en particulier les contributions suivantes :

- « *L'augmentation des logements résidentiels du quartier est très rapide, environ +125%. Les infrastructures actuelles ne pourront répondre aux besoins des résidents ni leur permettre de vivre dans des conditions décentes.* » (cf. contribution n°1),
- « *Il se traduira par : (...) Des besoins nouveaux en matière d'infrastructures (crèche, école, commissariat de police, médical, paramédical, commerces, voirie, stationnements, égouts, réseaux d'alimentation et de communication, digue etc.* » (cf. contribution n°3),
- « *Il y a toujours + de constructions mais pas de crèches et d'écoles construites en +. Combien de temps cela va-t-il tenir ?* » (cf. contribution n°4),
- « *les équipements ne sont pas adaptés à cet afflux de population : voiries étroites et inadaptées au flux de circulation (surtout le matin lors des départs et le soir pour les retours), des écoles et des services médicaux inadaptés et surtout un dimensionnement déjà insuffisant des réseaux.* » (cf. contribution n°5),
- « *L'arrivée de plus de 600 nouveaux habitants dans ce secteur déjà dense, sans compter les autres projets en cours (notamment l'ex-site Vinci), risque d'engendrer de nombreuses conséquences négatives : (...) Réseaux d'évacuation des eaux : ces infrastructures sont aujourd'hui saturées. Il est peu probable qu'elles puissent supporter une telle pression supplémentaire sans travaux conséquents. Capacité des établissements scolaires : les écoles du secteur peinent déjà à absorber les effectifs actuels. Ce projet risque d'aggraver une situation déjà tendue.* » (cf. contribution n°10),
- « *le nombre de logement et de personnes accueillis prévus dans le cadre de ce nouveau projet vont avoir un impact important et négatif sur la qualité de vie du quartier. (...) Le dimensionnement des infrastructures de manière générale : les commerces et les lieux de vie publics (espace verts, crèche, école, divertissement, points de passage notamment entre la gare RER et la Seine ...) ne sont pas dimensionnés pour recevoir la population projetée.* » (cf. contribution n°17),
- « *Infrastructure médicale saturée à Rueil 2000, Les médecins ne prennent plus de nouveaux patients.* » (cf. contribution n°24),
- « *Du fait de cet accroissement trop important de population, l'association déplore le manque d'équipements nouveaux : élargissement de voiries, places de stationnement public, nouvelles classes d'école, sécurité* » (cf. contribution n°41),
- « *Aucune planification claire ni financement public n'est prévu pour accompagner ce développement démographique* » (cf. contribution n°50),
- « *Aucune étude sur les besoins de ses habitants actuels et futurs ni sur les impacts sur les réseaux actuels et les multiples infrastructures scolaires, sociales, de sécurité, de circulation, de stationnement, etc. n'a fait l'objet d'une présentation aux habitants du quartier. Par exemple, les usagers de la rue Blériot, tant automobilistes que cyclistes et piétons de tous âges, savent combien la circulation peut y être compliquée* » (cf. contribution n°59),
- « *retards d'accès pour les véhicules d'urgence dus aux routes congestionnées, compromettant potentiellement la sécurité publique* » (cf. contribution n°63),
- « *saturation de la fréquentation (en mobilités douces notamment) des bords de Seine* » (cf. contribution n°60),

Réponse du maître d'ouvrage :

La Ville est pleinement consciente des enjeux liés à l'accueil des nouveaux habitants, notamment en matière de capacités d'accueil dans les crèches et les écoles. Une étude a d'ailleurs été conduite par un cabinet d'étude spécialisé, indépendant de la Ville, afin d'évaluer les besoins générés par les projets en développement dans le quartier. Les structures existantes seront en mesure d'y répondre, sous réserve de certains aménagements.

Le maître d'ouvrage entend les remarques formulées concernant l'insuffisance des équipements existants dans le quartier. De nombreuses contributions évoquent la nécessité de création de places en crèche, alors que la programmation de notre projet intègre la création d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) de type R destiné à l'usage de crèche, en pied d'immeuble, répondant à ce besoin en complément de l'offre de crèches publiques déjà existantes.

Il est également prévu la création de trois locaux commerciaux, dont les occupants ne sont pas encore définis. Il sera tout à fait possible d'intégrer certains services en fonction de la demande et en cohérence avec les besoins du quartier, en lien avec les services de la Ville et qui viendront enrichir l'offre en commerces de proximité bénéficiant à la qualité de cadre de vie des habitants du quartier.

Concernant les infrastructures et équipements, ceux-ci relèvent de la compétence de la ville qui, après consultation par le maître d'ouvrage, confirme mener systématiquement les études permettant de dimensionner les besoins générés par les nouveaux habitants sur la commune.

Par ailleurs, la Ville mesure parfaitement les difficultés de stationnement rencontrées dans ce secteur. Le projet envisagé ne viendra pas aggraver la situation existante ; par ailleurs, des discussions sont actuellement en cours entre la Ville et les différents porteurs de projet afin d'apporter des solutions concrètes aux besoins identifiés en matière de stationnement public.

Des contributions prétendent également que le projet conduit à une augmentation des surfaces imperméabilisées :

- « L'arrivée de plus de 600 nouveaux habitants dans ce secteur déjà dense, sans compter les autres projets en cours (notamment l'ex-site Vinci), risque d'engendrer de nombreuses conséquences négatives : la zone est sujette aux crues, et l'augmentation de l'urbanisation contribuera à l'imperméabilisation des sols, avec un risque accru d'inondation » (cf. contribution n°10),
- « L'augmentation des surfaces imperméabilisées accentuera le ruissellement, augmentant les risques d'inondation et de surcharge des réseaux, sans que des solutions concrètes et garanties n'aient été apportées dans les études du projet. » (cf. contribution n°50),
- « L'artificialisation des sols est trop importante. » (cf. contribution n°56).

Réponse du maître d’ouvrage :

Repris notamment dans le chapitre 4.1.2.5 de l'étude d'impact, les résultats des calculs réalisés par le bureau d'études GINGER BURGEAP dans le « Dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau) » figurant dans le dossier compilant les études techniques ayant servi dans l'élaboration de l'étude d'impact montrent que les aménagements prévus dans le projet (espaces verts, toitures végétalisées) conduisent, au contraire, à une dés-imperméabilisation du site : la surface dite « active » évaluant ainsi de 5 594 m² à l'état initial à 5 211 m² à l'état projet, représentant une diminution de 383 m².

Occupation du sol à l'état initial et coefficients de ruissellement associés

Toitures (m²) [Cr = 1,00]	Voirie et parking (m²) [Cr = 0,90]	Espaces verts pleine terre (m²) [Cr = 0,32]	Surface totale* (m²)	Cr pondéré (%)	Surface active (m²)
3 946	1 530	847	6 323	88,47	5 594

Source : GINGER BURGEAP

Occupation du sol à l'état projet et coefficients de ruissellement associés

Toitures végétalisées (m²) [Cr = 0.64]	Sols imperméables (m²) [Cr = 0,90]	Toitures et abris vélo (m²) [Cr = 1]	Espaces verts sur dalle(m²) [Cr = 0.9]	Espaces verts pleine terre (m²) [Cr = 0,33]	Surface totale (m²)	Cr pondéré (%)	Surface active (m²)
1 544	1 053	2843	625	258	6 323	82,42	5211

Source : GINGER BURGEAP

En conséquence, le projet aura donc pour effet de diminuer le phénomène de ruissellement des eaux lors d'évènements pluvieux.

Plusieurs contributions font part des difficultés rencontrées dans les transports en commun existants et en particulier de la ligne A du RER :

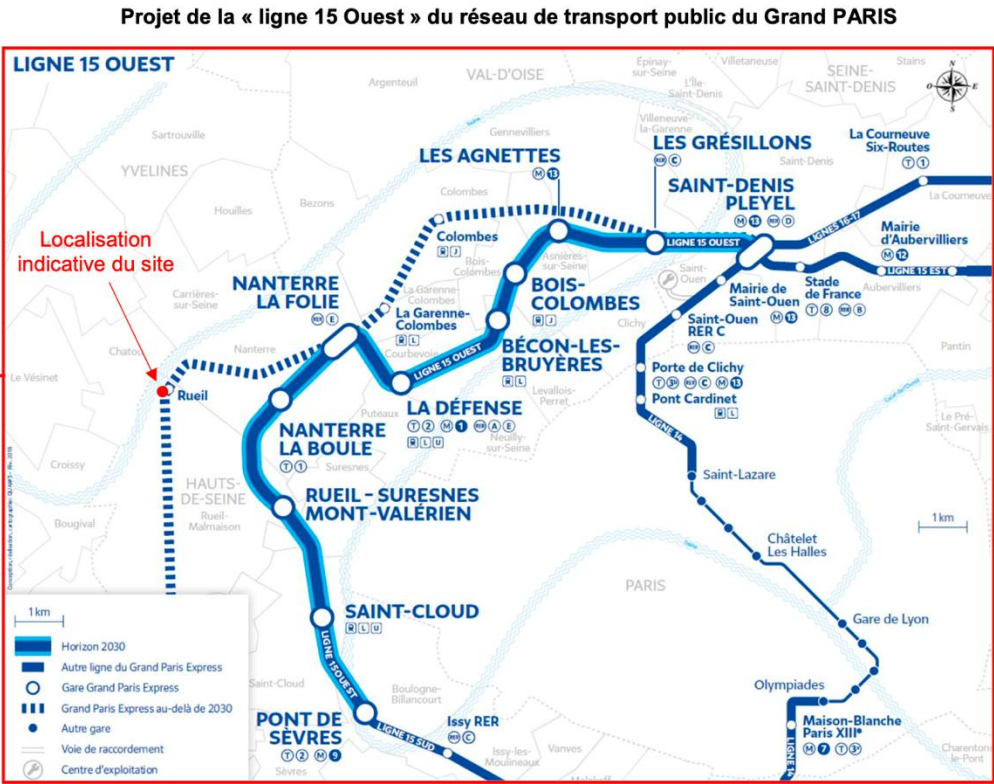
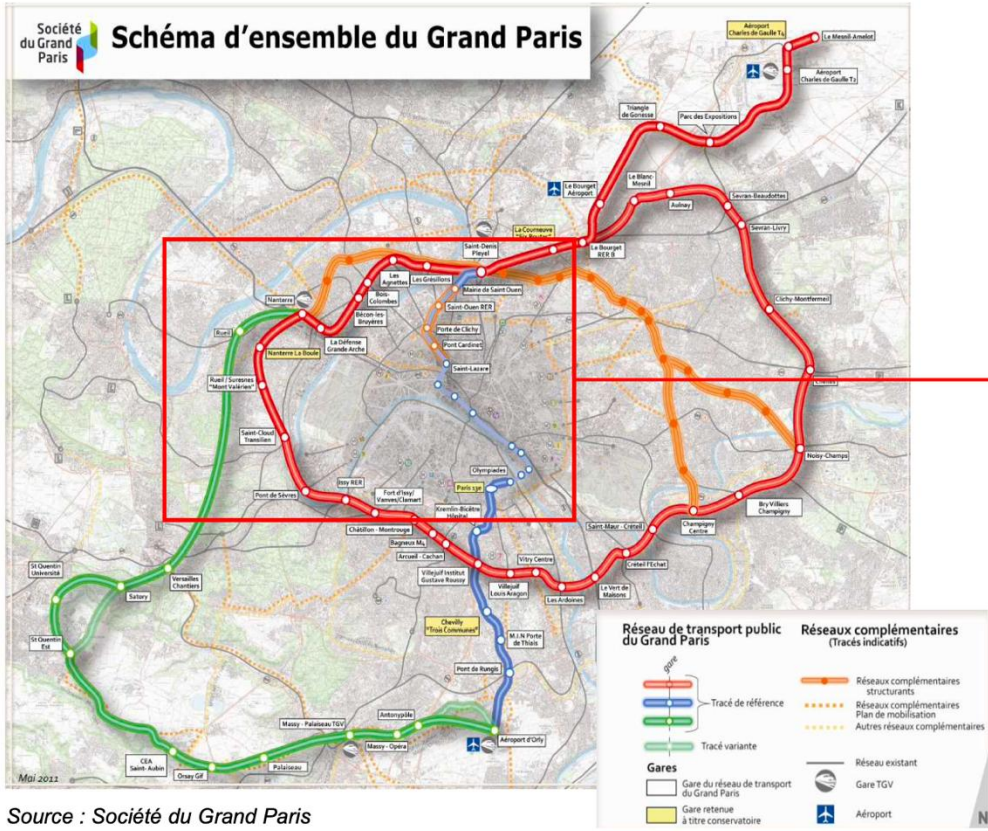
- « La ligne RER A est déjà très saturée aux heures de pointe. » (cf. contribution n°5),
- « transports collectifs (notamment la ligne A du RER) saturés aux heures de pointe. » (cf. contribution n°8),
- « RER A déjà saturé » (cf. contribution n°22),
- « les trains déjà bondés aux heures de pointe » (cf. contribution n°37),
- « la ligne A du RER, actuellement surchargée à Rueil aux heures de pointe, pourra-t-elle accueillir ces nouveaux flux de population ? » (cf. contribution n°59),
- « saturation de la fréquentation du RER (il n'y aura pas plus de RER) et des bus (une seule ligne dessert ce quartier) » (cf. contribution n°60) ,
- « surcharge des systèmes de transport public déjà tendus » (cf. contribution n°63).

Réponse du maître d’ouvrage :

Après avoir notamment fait l'objet d'un avis en date du 26 août 2010 (décision n°2010-31) de l'ancien Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable (C.G.E.D.D.) - devenu l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (I.G.E.D.D.) - , le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris (illustré page suivante) a été approuvé par décret n°2011-1011 du 24 août 2011.

Comme le montrent les éléments ci-après, extraits de la page 127 de l'étude d'impact, la réalisation d'une liaison censée assurer le bouclage de la ligne 18 depuis VERSAILLES jusqu'à NANTERRE est inscrite dans ce document. Toutefois, son financement reste à ce jour à préciser et sa réalisation a donc été reportée sans plus de précision « au-delà de 2030 » comme le montre l'illustration ci-dessous côté droit.

Cette même illustration également schématique montre qu'une gare intermédiaire est prévue sur cette liaison à RUEIL-MALMAISON sans indiquer toutefois si cette nouvelle gare serait en interconnexion avec la gare existante de la ligne A du RER localisée non loin du site ou s'il s'agirait de créer une nouvelle gare dans le secteur dans lequel se trouve le site (même s'il semble que cette seconde option soit privilégiée).



Dans un communiqué de presse du 16 février 2023, l'ex-Société du Grand Paris (SGP), aujourd'hui Société des grands projets, a affirmé sa volonté de donner une nouvelle impulsion à cette liaison en indiquant qu'elle entend mener, dans les prochains mois, les études préalables nécessaires.

Environ un an plus tard, le conseil de surveillance de la Société des grands projets a rappelé l'intérêt majeur de réaliser cette section entre Versailles et Nanterre pour les territoires desservis, pour la ligne 18, ainsi que pour l'ensemble des transports francilien. Il a également approuvé la convention associant les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine, la région Ile-de-France, Ile-de-France Mobilités et la Société des grands projets permettant de financer ces études, lesquelles permettront notamment d'étudier la pertinence du tracé tel qu'il est inscrit au schéma d'ensemble du Grand Paris et de le faire évoluer le cas échéant.

La desserte du quartier par cette nouvelle ligne de métro intégrée au Grand Paris, telle que prévu dans ce schéma d'ensemble (cf. ci-avant) permettrait très certainement, dès sa livraison (« au-delà de 2030 »), de soulager la ligne A du RER.

Plusieurs contributions évoquent une insuffisance d'espaces verts dans le projet notamment les contributions suivantes :

- « *Il est en outre aggravé par le peu d'espaces de pleine terre prévus* » (cf. contribution n°5),
- « *La réduction dramatique des surfaces de pleine terre prévue par ce projet* » (cf. contribution n°8),
- « *cette densification a pour conséquence la raréfaction des espaces libres et des espaces de pleine terre, donc l'impossibilité de planter des arbres de haute tige pour constituer un îlot de fraîcheur au centre du projet. Douze arbres abattus, 30 plantés dont 3 seulement de haute tige. C'est dérisoire.* » (cf. contribution n°31),
- « *Un tel projet va par ailleurs nécessiter l'abattage de nombreux arbres. Pour une ville mettant en avant cet aspect ça serait un comble !* » (cf. contribution n°33),
- « *pas assez d'espaces verts* » (cf. contribution n°37),
- « *Une surface de pleine terre quasiment inexistante, loin des 30% du SCOT. Douze arbres seront supprimés et seuls 3 de grand développement pourront être plantés. Une végétation insuffisante.* » (cf. contribution n°41),
- « *Le nombre d'arbres plantés fait illusion.* » (cf. contribution n°42),
- « *Peu d'arbres, (...) trop peu d'espace verts* » (cf. contribution n°44),
- « *Il faut revoir ce projet Ilot Blériot Gicquel à la baisse, avec (...) plus d'espaces verts et aucun arbre supprimé* » (cf. contribution n°51),
- « *Des espaces libres insuffisants et une quasi absence de pleine terre.* » (cf. contribution n°66),

Réponse du maître d'ouvrage :

D'une part, la Ville n'a ni les ressources ni vocation à créer systématiquement de nouveaux parcs dès lors qu'un foncier privé d'envergure est mis en vente sur son Territoire. D'autre part, le secteur de Rueil-sur-Seine bénéficie déjà d'une bonne couverture arborée et figure au quatrième rang des quartiers Rueillois dont la surface est traitée en espaces verts pour un total d'environ 83 000 m² (parc des impressionnistes, les berges de Seine, le square de Broglie et le square du PIR) soit 13,2%, de sa surface.

Par ailleurs, le quartier Rueil-sur-Seine bénéficie d'une moyenne de 19 m² d'espaces verts par habitant, ce qui le place au troisième rang de ce classement sur la Ville.

Enfin, depuis des années, la Ville s'est engagée dans une démarche constante d'augmentation sur l'ensemble de la Commune des surfaces d'espaces verts accessibles au public (107 Ha depuis 2004).

S'agissant des espaces verts du projet, leur surface s'est vue aménagée par des cheminements résidentiels, évoluant de 1 108 m² à 1 000 m² pour le rez-de-chaussée, et de 326 m² à 2 408 m² en toitures végétalisées (+ 101 m² de jardinières plantées). Cette extension s'accompagne d'un apport de terre végétale, d'arbres et d'arbustes, comme détaillé en page 26 de la notice architecturale et paysagère du dossier de demande de permis de construire (document PC4).

La conception du projet a permis d'augmenter la surface libre de 1 785 m² à 2 030 m², soit 14% et d'augmenter la surface végétalisée de 137% en incluant les toitures participant à renforcer l'îlot de fraîcheur au sein du quartier.

Le maître d'ouvrage, tout en augmentant la surface libre pour offrir au maximum un jardin d'agrément, lieu de rencontre et de convivialité par l'intermédiaire de la trame viaire conçue, maintient la surface d'espaces verts plantés en rez-de-chaussée s'insérant dans cette trame tenant compte de la contrainte forte de la servitude de passage du réseau SIAAP.

Ce document indique également que le P.L.U. impose la plantation de 3 arbres de grand développement ou de 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement. Le projet fait mieux, en prévoyant 3 arbres de grand développement et 27 arbres de petit et moyen développement.

Les arbres existants devant être supprimés seront remplacés par les essences d'arbres présentées dans la PC4 susmentionnée. Les espaces publics autour de la parcelle sont marqués par la présence d'alignements d'arbres, de massifs fleuris, de haies arbustives, ou de prairies fleuries. Cette végétation se poursuit jusqu'en cœur d'îlot.

Pour rappel, en supplément des bordures sur la rue du Port et du cœur d'îlot qui seront végétalisés, il est indiqué dans la PC4 que :

Les terrasses en attique des bâtiment C, D, E et F sont végétalisées. Des jardinières sont installées afin de poursuivre cette démarche verte et avoir un développement du cortège végétal dans les étages supérieurs. Plus haut, la toiture accueille des plantations de vivaces et sedums et offrent à l'avifaune un refuge protégé et inaccessible.

Tous les espaces paysagers sont pourvus de mobilier d'accueil de la faune sauvage très présente au bord du fleuve. Hôtel à insecte, gîte à coccinelle au rez-de-chaussée, nichoirs pour l'avifaune dans les arbres et sur la toiture et autres éléments d'accueil et gîte notamment à abeilles solitaires en toiture.

Le maître d'ouvrage précise en outre que les jardinières seront plantées à la livraison avec un système de goutte-à-goutte.

S'agissant des dispositions prévues dans le projet concernant les arbres, l'auteur de la contribution n°65 (en l'occurrence FNE92) énonce les éléments suivants : « *Le site actuel comprend des bâtiments destinés à être démolis pour leur quasi-totalité. Il comprend également 12 arbres qui doivent être abattus (...) Cette coupe d'arbres, situés dans la trame verte d'intérêt régional (SRCE Ile-de-France) qui relie les massifs boisés de la forêt de Rueil-Malmaison aux berges de la Seine conduira à une réduction de la fonctionnalité du corridor écologique voire à une rupture pour les espèces à faibles capacités de déplacement. Le défrichement prévu aura pour impact immédiat la perte d'habitat pour un nombre conséquent de petits animaux, d'oiseaux, de chiroptères et d'insectes. Le schéma directeur prévoit de replanter 2 arbres par arbre abattu ce qui représente 18 arbres à replanter au fur et à mesure des opérations. Ces mesures de compensation de ne sont pas suffisantes. En effet compenser un arbre abattu, même si c'est par 2 jeunes pousses est un pari risqué. La perte de bienfaits qu'apporte un grand arbre (et donc un arbre plus âgé) par rapport à une jeune pousse et les chances de survie des arbres en milieu urbain sont loin des 100 %. Ils sont mis à rude épreuve par la sécheresse, les températures plus élevées et les polluants. Les conditions de plantation (quantité d'eau, qualité du sol et volume du sol à disposition) importent également. Le projet de compensation de cette coupe par la plantation de 3 arbres de grand développement et de 27 arbres de moyen développement n'est pas recevable. Le dossier ne fait pas mention du barème de valeur des arbres et les mesures de compensation pour les atteintes aux Espaces d'Intérêt paysager ou écologique (L151-19, L151-23), précisés dans le « Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine » et le Plan Arbre 2030 du 18 septembre 2023, ainsi que le coût induit par l'ampleur des travaux (voir la valeur des arbres sur www.baremedelarbre.fr) ;*

FNE 92 préconise de suivre l'exemple du PLUi de Rennes, qui recommande que : « Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence équivalente, selon des modalités liées à la circonférence du tronc calculé à 1 m du sol :

- *Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm): 1 arbre nouveau pour 1 supprimé ;*
- *Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm): 2 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;*
- *Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm): 3 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;*
- *Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm): 4 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;*
- *Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm): 5 arbres nouveaux pour 1. »*

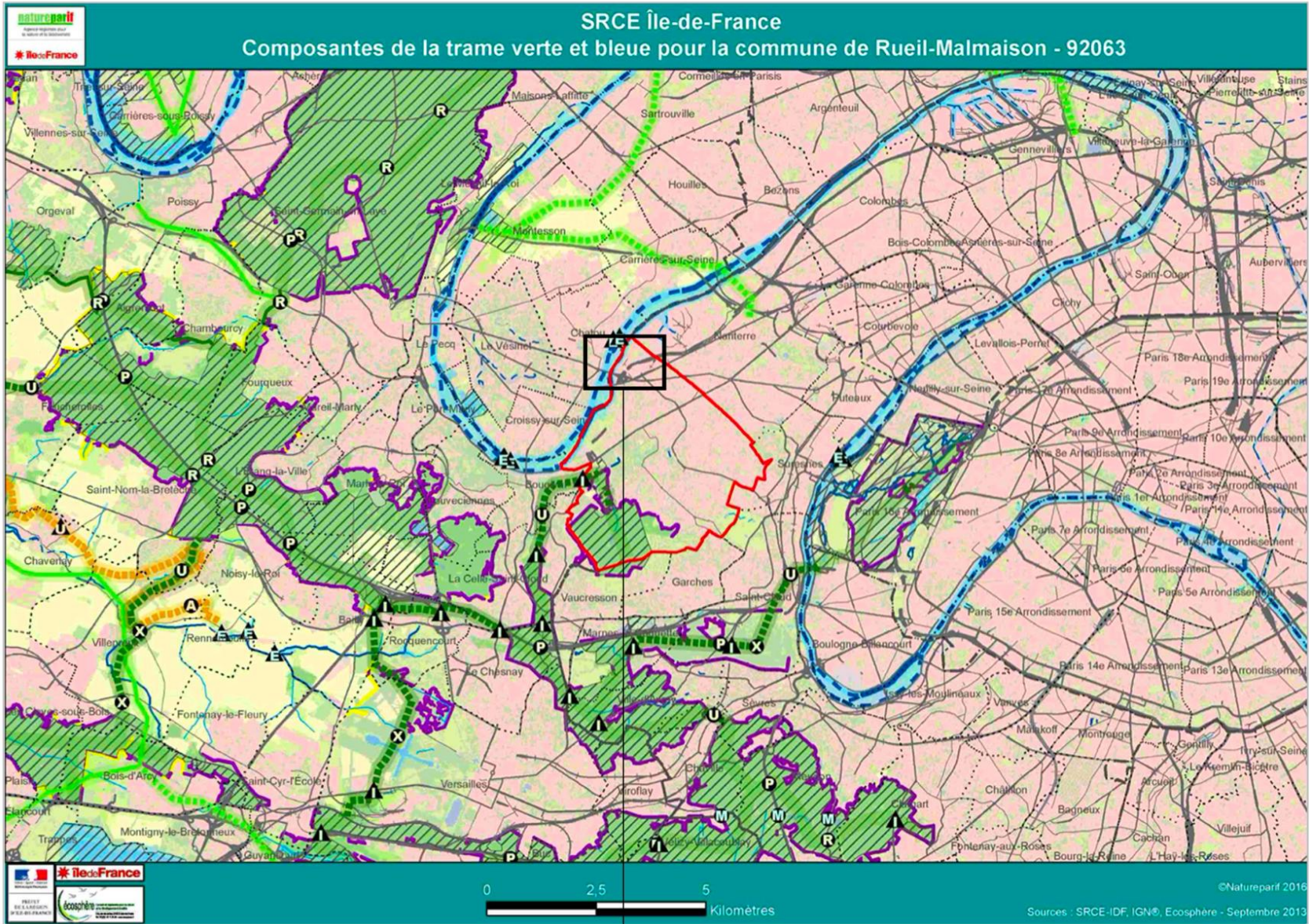
Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant du positionnement du site par rapport à la trame verte d'intérêt régional définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France

Contrairement à ce qui est affirmé dans cette contribution, et comme le montre l'illustration page suivante reprise de l'étude d'impact (à sa page 206), le site du projet n'est pas localisé au sein de la trame verte d'intérêt régional du S.R.C.E. d'Ile-de-France. Pour la plupart enclavés au sein des bâtiments actuels, les arbres devant être abattus ne participent donc pas au corridor écologique reliant la forêt de Rueil-Malmaison aux berges de la Seine.

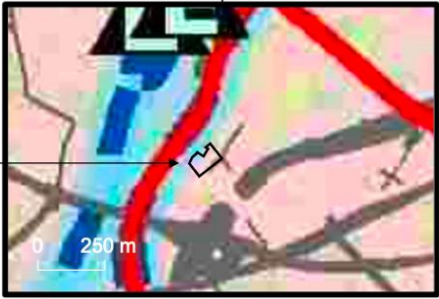
Néanmoins, dans une optique de favorisation de la présence de végétation et plus particulièrement d'arbres de grandes tiges, les aménagements d'accès à la résidence depuis le quai Adolphe Giquel devant être repris, le maître d'ouvrage, en accord avec la mairie, propose de tenir compte de cette observation en compensant les arbres abattus par la prise en charge de plantations complémentaires de nouveaux arbres de grande tige sur l'emprise publique située à l'arrière du projet, coté quai. Le nombre d'arbres et leur essence seront étudiés ultérieurement en coordination avec les services de la Ville et le paysagiste de l'opération.

Extrait de la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue (T.V.B.) définie dans le S.R.C.E. d'Ile-de-France



Zoom au niveau du site =>

Localisation
indicative du site



Données chiffrées sur les composantes
de la T.V.B. à RUEIL-MALMAISON (92)

Réservoirs de biodiversité			Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
	Réservoirs de biodiversité		202,5 ha	13,9 %	24,1 ha
	Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France		n/a	n/a	--
Corridors de la sous-trame arborée					
	Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité		1,7 km		103 m
	Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité		--		--
	Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité		0,7 km		2,4 km
Corridors de la sous-trame herbacée					
	Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes		--		--
	Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes		--		--
	Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite		--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue					
	Cours d'eau et canaux fonctionnels		2,6 km		2,8 km
	Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite		4,8 km		14,3 km
	Cours d'eau intermittents fonctionnels		0,7 km		357 m
	Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite		269 m		322 m
	Corridors et continuum de la sous-trame bleue		40,3 ha	2,8 %	206,3 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha					
	Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha		6,8 km		4,5 km
	Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha		--		95 m
Obstacles des corridors arborés					
	Infrastructures fractionnantes		1		1
Obstacles des corridors calcaires					
	Coupures urbaines		--		--
Obstacles de la sous-trame bleue					
	Obstacles à l'écoulement (ROE v3)		--		2
Points de fragilité des corridors arborés					
	Routes présentant des risques de collision avec la faune		--		--
	Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire		--		--
	Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation		--		1
	Passages prolongés en cultures		--		--
	Clôtures difficilement franchissables		--		--
Points de fragilité des corridors calcaires					
	Coupures boisées		--		--
	Coupures agricoles		--		--
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue					
	Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport		--		--
	Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport		--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

Source : Site Internet de l'Agence Régionale de Biodiversité d'Ile-de-France (ex-Natureparif)

E. La construction en zone inondable et en présence d'une nappe alluviale

Plusieurs contributions expriment une inquiétude et / ou une incompréhension de pouvoir construire en zone inondable :

- « *je m'interroge sur le bien-fondé de ce projet immobilier situé entièrement en zone inondable* » (cf. contribution n°3),
- « *Les crues majeures de la Seine en 2016 et 2018 ont déjà démontré la vulnérabilité du secteur, régulièrement exposé à des inondations qui ne feront que s'intensifier avec le changement climatique.* » (cf. contribution n°8),
- « *Implanter une construction de cette ampleur dans une zone inondable représente une prise de risque majeure, à contre-courant des exigences croissantes en matière d'adaptation au changement climatique et de résilience urbaine.* » (cf. contribution n°18),
- « *La construction serait en zone inondable* » (cf. contribution n°22),
- « *Ce projet est incompréhensible en pleine zone déjà très dense et inondable.* » (cf. contribution n°28),
- « *Des espaces libres injustement supprimés rue du Port pour pouvoir y construire des logements, alors qu'ils sont en zone inondable.* » (cf. contribution n°41),
- « *Avis défavorable car c'est en zone inondable* » (cf. contribution n°44),
- « *L'augmentation des surfaces imperméabilisées accentuera le ruissellement, augmentant les risques d'inondation et de surcharge des réseaux, sans que des solutions concrètes et garanties n'aient été apportées dans les études du projet.* » (cf. contribution n°50),
- « *La localisation du bâtiment en zone inondable n'est pas assez prise en compte.* » (cf. contribution n°56),
- « *Pourquoi construire sur une zone inondable (en lisière de zone A)* » (cf. contribution n°65),
- « *l'ABRM constate que la problématique du risque de crue de la Seine n'a pas été prise en compte* » (cf. contribution n°66),

Réponse du maître d'ouvrage :

Reprenant les informations du site internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (D.R.I.E.A.T.) d'Ile-de-France, les Plans de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) sont issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » et sont encadrés par les articles L.562-1 à L.562-12 du Code de l'Environnement.

Le P.P.R.I. est élaboré par les services de l'Etat, sous l'autorité du préfet de département, qui l'approuve après consultation des communes et enquête publique. Dès son approbation, le P.P.R.I. devient une servitude d'utilité publique et est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) auquel il devient opposable.

Constituant un des principaux outils de la prévention du risque inondation, le P.P.R.I. poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Identifier les zones exposées aux inondations et évaluer le niveau d'aléa ;
- Interdire ou limiter les constructions dans ces zones selon leur niveau de risque ;
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux inondations ;
- Préserver les zones d'expansion des crues, essentielles pour éviter des crues plus importantes en aval.

Chaque P.P.R.I. délimite ainsi des zones d'exposition au risque dans lesquelles il réglemente les possibilités de construction ou d'aménagements (**une zone inondable ne peut donc être assimilée systématiquement à une zone non constructible**). Par exemple, il peut interdire les nouvelles constructions dans des secteurs à aléa fort ou imposer de construire au-dessus des plus hautes eaux connues.

Il participe également à la réduction de la vulnérabilité en délimitant des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde des biens existants.

Comme indiqué dans l'étude d'impact, 18 des 36 communes que compte le département des Hauts-de-Seine sont concernées par le risque d'inondation par débordement de la Seine. Parmi elles, figure celle de RUEIL-MALMAISON.

Les territoires de ces communes sont partiellement couverts par le P.P.R.I. de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé initialement par arrêté préfectoral (DRCT/1 n°2004-01) le 9 janvier 2004. Dès son adoption, ce document a donc permis de créer un contexte bien plus sécurisant pour le développement des opérations immobilières dans des secteurs couverts par ce plan et où le risque d'inondation a pu être appréhendé.

Depuis, pour information, ce plan a été modifié à plusieurs reprises : par arrêté préfectoral DRIEE/PPRN 2017 n°153 en date du 7 juillet 2017, par arrêté préfectoral DCPAT n°2022-84 en date du 11 juillet 2022 et, en dernier lieu, par arrêté préfectoral n°2024-508 le 9 décembre 2024.

Par ailleurs, comme le montrent les éléments joints page 172 de l'étude d'impact, **le site est principalement localisé :**

- **hors des zones d'aléas** : Seule une frange nord-ouest du site est concernée par des zones d'aléas (faibles). Le site serait donc partiellement inondé lors d'une crue de récurrence centennale de type 1910 - la plus importante référencée à ce jour dans ce secteur - avec une hauteur de submersion comprise entre moins de 0,50 m jusqu'à 2,00 m au niveau de l'extrémité nord du projet.
- **dans un des « îlots hors submersion » délimités par le plan de zonage du P.P.R.I.¹** : Seule une frange nord-ouest du site (dont la superficie a été calculée par GINGER BURGEAP à 1 714 m², ce qui représente environ 27 % de l'emprise foncière du site du projet (de 6 318 m² pour mémoire)), aujourd'hui partiellement bâtie, s'inscrit à l'intérieur de la zone de couleur orange dite « zone C » (dite « zone urbaine dense » par le P.P.R.I.) dans laquelle s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques définies par ce plan, dispositions prises en compte.

Comme l'indique l'étude d'impact, les différentes mesures prévues permettant de justifier du respect des prescriptions du P.P.R.I., présentées au préalable aux services compétents de l'Etat, figurent dans une notice de conformité au P.P.R.I. de la Seine dans les Hauts-de-Seine jointe dans le dossier de demande de permis de construire (pièce PC13) en plus de l'attestation - seulement exigible - certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception prévue au regard des dispositions prévues par l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme (alinéa f) ; parmi les mesures prévues figurent notamment :

- l'édification sur pilotis de certaines parties de bâtiments du projet prévues en zone inondable et l'absence de murs afin de ne pas modifier les conditions d'écoulement en cas de crue (telles qu'elles sont caractérisées dans l'état actuel du site) ;
- la création, dans le cadre de la compensation volumique des surfaces soustraites à la crue, d'un important volume supplémentaire disponible à la crue (évalué à + 4 470 m³) par rapport à l'état actuel : inondables en cas de crue, les sous-sols du projet exclusivement destinés au stationnement de véhicules participent de façon non négligeable à la création de ce volume supplémentaire ;
- à l'exception des entrées des niveaux souterrains du projet (qui laissent pénétrer l'eau en cas de crue), les différentes ouvertures des bâtiments du projet seront situées au-dessus de la cote casier ;
- les ascenseurs prévus pour desservir les différents niveaux des bâtiments projetés seront munis d'un dispositif interdisant la desserte des niveaux inondés lors d'une crue ;
- l'ensemble des locaux techniques (électricité, ventilation, chaufferie, etc.) ont été placés au niveau du rez-de-chaussée. Ils sont donc situés à une cote minimale de + 28,60 m NGF soit 70 cm au-dessus de la cote de référence au sein de la zone hors-submersion (+ 27,90 m NGF) ; les éventuels câblages situés sous la cote de casier, nécessaires au fonctionnement des sous-sols, seront munis d'un dispositif de mise hors service en cas d'inondation ;
- des dispositifs seront prévus pour l'évacuation rapide des eaux après la crue.

Un tableau synthétisant l'ensemble des mesures prévues garantir de la conformité du projet avec les dispositions du P.P.R.I., reprise de cette notice, figure également dans la partie 5 de l'étude d'impact.

Ce projet a été conçu après de nombreuses rencontres avec les Services de l'Etat en charge de vérifier la conformité au P.P.R.I., et il a été conçu en tenant compte de l'ensemble des observations émises par les services de l'Etat préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Par ailleurs, **pour la phase d'exploitation du projet**, et afin de garantir la pérennité du rôle hydraulique de certains ouvrages en cas de crue (transparence et stockage), le maître d'ouvrage s'engage à indiquer dans le futur règlement de copropriété l'interdiction de modifier les mesures conservatoires relevant de prescriptions du PPRI en vigueur et à indiquer les modalités de maintien de ces dernières.

Le DIUO (Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) spécifiera également qu'aucune modification des ouvertures, en façade et dans les espaces situés sous la côte casier, ne devra être réalisée ultérieurement à la livraison, et qu'aucune ouverture ne devra être comblée, même partiellement.

Les futurs copropriétaires seront sensibilisés aux risques d'inondation et à sa gestion par plusieurs vecteurs d'informations :

- La notice de vente où il sera explicitement mentionné que le projet est situé en secteur PPRI et que le sous-sol est inondable en cas de crue ;
- Le contrat de réservation comme le contrat de vente mentionneront ce risque et les obligations réglementaires qui en découlent.;

¹ Les « îlots hors submersion » sont définis dans la note de présentation du P.P.R.I. rédigée par la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France, comme des « secteurs pouvant atteindre quelques hectares dont l'altitude est légèrement supérieure à celle atteinte par la crue de fréquence centennale ». Cette note précise que « sans les considérer comme inondables, il est apparu souhaitable d'y faire application d'un minimum de règles constructives afin qu'à l'occasion de réalisation de projets de construction, tout ou partie de ces secteurs ne soit pas rendu inondable ».

- Le règlement de copropriété précisera ces obligations et notamment les prescriptions à appliquer et conserver pour garantir le rôle hydraulique susvisé des ouvrages (pilotis, clôtures, sous-sols). Ainsi, notamment :
 - Les clôtures en limites de propriété devront être régulièrement entretenues pour être maintenues à jour et éviter tout risque d'encombrement.
 - Tout stockage dans ces zones sera strictement interdit.
 - La topographie des espaces verts ne pourra pas être modifiée.
- Le guide des bonnes pratiques qui leur sera remis à la livraison rappellera également ces obligations.

Afin de sensibiliser mieux encore les futurs copropriétaires sur les risques d'inondation des parkings en cas de crue, le maître d'ouvrage contractera un abonnement auprès de Vigicrue, pour une durée d'un an, qui devra être reconduit par la copropriété.

Le maître d'ouvrage équipera le site des moto-pompes nécessaires. Le mode opératoire de pompage des eaux des sous-sols en post crue sera indiqué précisément et rendu opposable aux syndics et syndicats de copropriétaires successifs, en autres, au travers du futur règlement de copropriété, du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO), Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE). Il indiquera l'orientation impérative des eaux de vidanges des sous-sols vers les réseaux d'eau pluviale une fois seulement la décrue suffisamment engagée et le retour au seuil de vigilance jaune.

Ainsi, ces règles édictées dans les documents techniques et réglementaires susvisés, et qui perdureront durant toute la vie de l'immeuble permettent d'assurer une anticipation de la crue et une gestion de la post-crue en parallèle des actions qui seront menées le cas échéant par les autorités compétentes en la matière (pompiers, Sécurité civile, Police Nationale/Gendarmerie, Préfecture, Mairie au travers du Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

La contribution n°65 interroge également sur le fait d'avoir prévu 2 niveaux de sous-sol sachant, qu'en cas de forte crue, ils seront inondables : *« Pourquoi, en toute connaissance de cause, avoir envisagé deux sous-sols de parkings souterrains prévus pour « 306 places pour le stationnement des véhicules automobiles, 458 emplacements pour le stationnement des vélos à destination des résidents des logements, du personnel des E.R.P. et 22 emplacements pour le stationnement des deux-roues motorisés. » ? En cas de crue les deux sous-sols seront immergés. » (cf. contribution n°65).*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement du P.P.R.I. stipule que les travaux d'endiguement ou de remblai par rapport au niveau du terrain naturel doivent obligatoirement être compensés en volume.

Les règles de construction applicables aux bâtiments et installation neufs dans les différentes zones du P.P.R.I., y compris dans les « îlots hors submersions » (cf. article 2.1.3 du règlement) dans un desquels est localisé une grande partie du site stipulent en particulier que *« afin d'être protégés des crues faibles ou moyennes, les sous-sols à usage de stationnement peuvent être réalisés en cuvelage étanche jusqu'à 2,50 m sous la cote de casier, mais au-delà, ils doivent être inondables pour servir de bassin de stockage, de compensation et d'équilibrage des pressions sur la structure des bâtiments »*. Dans le cas présent, comme la précise le tableau de synthèse de conformité avec les dispositions du P.P.R.I., le projet prévoit de cuveler les niveaux de sous-sol à la cote de la crue décennale dans les conditions d'une situation avec 50 % d'arrêt des pompes, à savoir la cote + 24,45 NGF selon les résultats de l'étude prévisionnelle des Niveaux des Plus Hautes Eaux souterraines (NPHE, cf. §. B du chapitre 3.5.2 de l'étude d'impact).

Dans le cas présent, cette compensation a été calculée par le bureau d'études GINGER BURGEAP selon les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.I. Finalement, comme le montrent notamment les éléments fournis dans le chapitre 4.1.2.4 de l'étude d'impact (page 330) :

- A l'état initial, le volume d'expansion des crues correspond au volume disponible entre le terrain naturel et la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A l'état initial, ce volume disponible à l'expansion des crues a été calculé par GINGER BURGEAP sur la base du découpage du site par zone topographique homogène et par tranche altimétrique. Finalement, le calcul réalisé (cf. §. A du chapitre 2.3.1 de l'étude d'impact) permet d'estimer le volume disponible à l'expansion des crues à environ 4 252 m³ en cas de crue centennale.
- A l'état projet, des remblais, notamment dus aux nouveaux bâtiments, sont prévus entre le terrain naturel et la cote de casier. Conformément aux dispositions du P.P.R.I., le projet prévoit de compenser le volume de ces remblais par un nouveau déblai créé entre la cote du terrain naturel et la cote casier (+ 28,05 m NGF) moins 2,50 m.

Le projet aura ainsi un impact positif sur le volume d'expansion en cas de crue centennale puisqu'il permet, grâce notamment aux deux niveaux de sous-sol du projet, la création d'un volume disponible à la crue de 8 722 m³ (soit un volume supplémentaire de + 4 470 m³ par rapport celui calculé à l'état initial).

Des contributions expriment une inquiétude, en cas de crue centennale, sur le fonctionnement des réseaux (en particulier en matière d'assainissement, problème d'odeur, etc.) et du devenir de la station d'oxygénation de la Seine :

- « *Que devient la station d'oxygénation des eaux de la Seine située sur la parcelle à construire et censée maintenir en vie, en période de crue, les poissons et autres créatures vivant dans la Seine ?* » (cf. contribution n°2),
- « *Par ailleurs, je m'interroge sur la pérennité du bon fonctionnement des réseaux d'eaux usées et pluviales régionaux et locaux. A ce sujet, je souligne la vulnérabilité en période de crue du fonctionnement du principal collecteur de la ville de Paris, passant exactement sous ce projet immobilier* » (cf. contribution n°3),
- « *L'étude n'analyse pas les conséquences de cet apport massif de population dans le quartier, quant à la vulnérabilité des réseaux aux inondations : quid en cas de crue majeure, des réseaux d'eau propre, d'eaux usées, des voies coupées, des transports en commun stoppés, de la téléphonie, des énergies, mais aussi de la fermeture des crèches, écoles, services de santé.* » (cf. contribution n°41).

Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant de la station d'oxygénation des eaux de la Seine, comme l'a justement indiqué l'Association des Rives de Seine (ARS) dans ses observations (cf. contribution n°41), et contrairement à ce qu'indique encore le SIAAP (dont les informations ont été utilisées dans l'étude d'impact), celle-ci n'est plus en service depuis quelques années.

S'agissant du fonctionnement des réseaux en cas de crue centennale, il convient de se référer notamment à l'une des réponses formulées par la D.R.I.E.A.T. d'Ile-de-France sur son internet, à la page dédiée aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)¹. Celle-ci indique ainsi que « *même dans un bâtiment le mieux conçu possible, il faut prendre en compte le fait qu'en cas de crue, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne fonctionneront plus. Il est donc peu probable, que ce bâtiment, même parfaitement conçu, puisse poursuivre une activité normale. Il faut également envisager le fait que le personnel ne pourra pas venir travailler avec l'arrêt des transports en commun, les difficultés de circulation, la fermeture de certaines écoles dans le quartier, etc.* ».

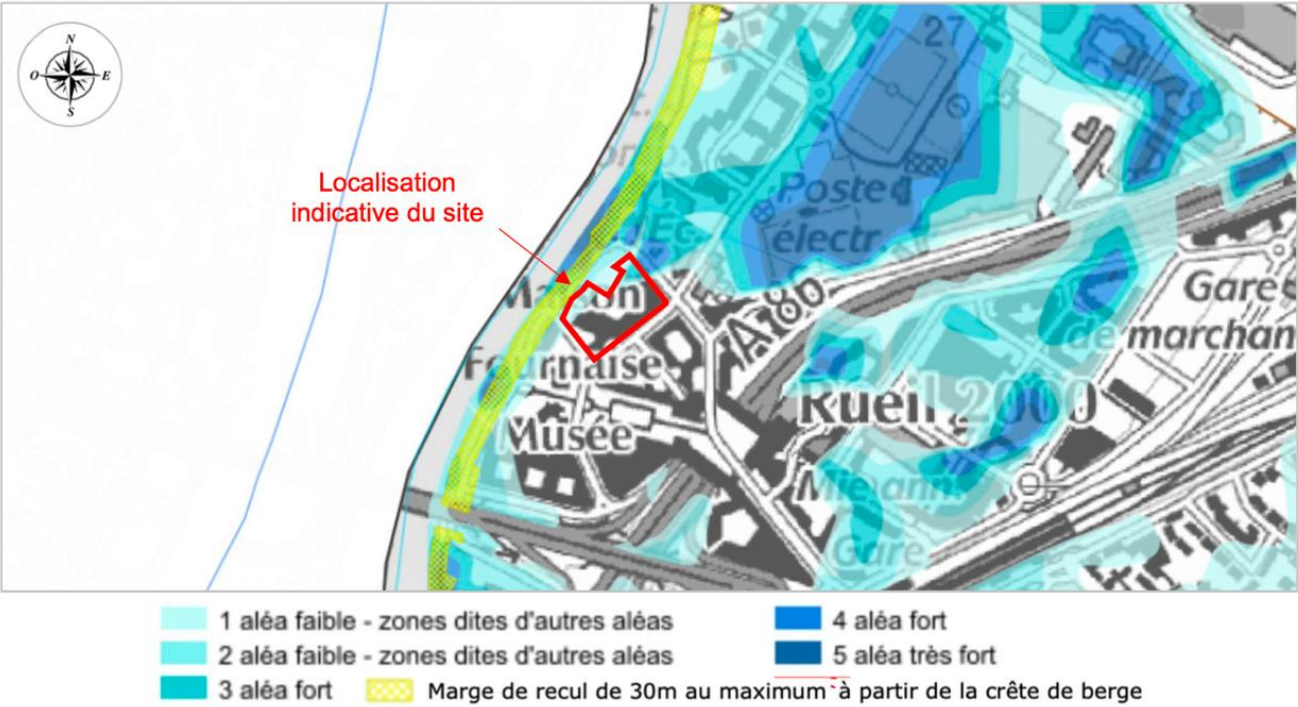
Par ailleurs, comme le précise le tableau de synthèse des dispositions prévues par le projet pour illustrer de sa conformité avec celles du P.P.R.I. (cf. notamment dans la partie 5 de l'étude d'impact) :

- L'ensemble des locaux techniques (électricité, ventilation, chaufferie, etc.) ont été placés au niveau du rez-de-chaussée. Ils sont donc situés à une cote minimale de + 28,60 m NGF soit 70 cm au-dessus de la cote de référence au sein de la zone hors-submersion (+ 27,90 m NGF). Les éventuels câblages situés sous la cote de casier, nécessaires au fonctionnement des sous-sols, seront munis d'un dispositif de mise hors service en cas d'inondation.
- Les ascenseurs seront munis d'un dispositif interdisant en tant que de besoin la desserte des niveaux inondés.

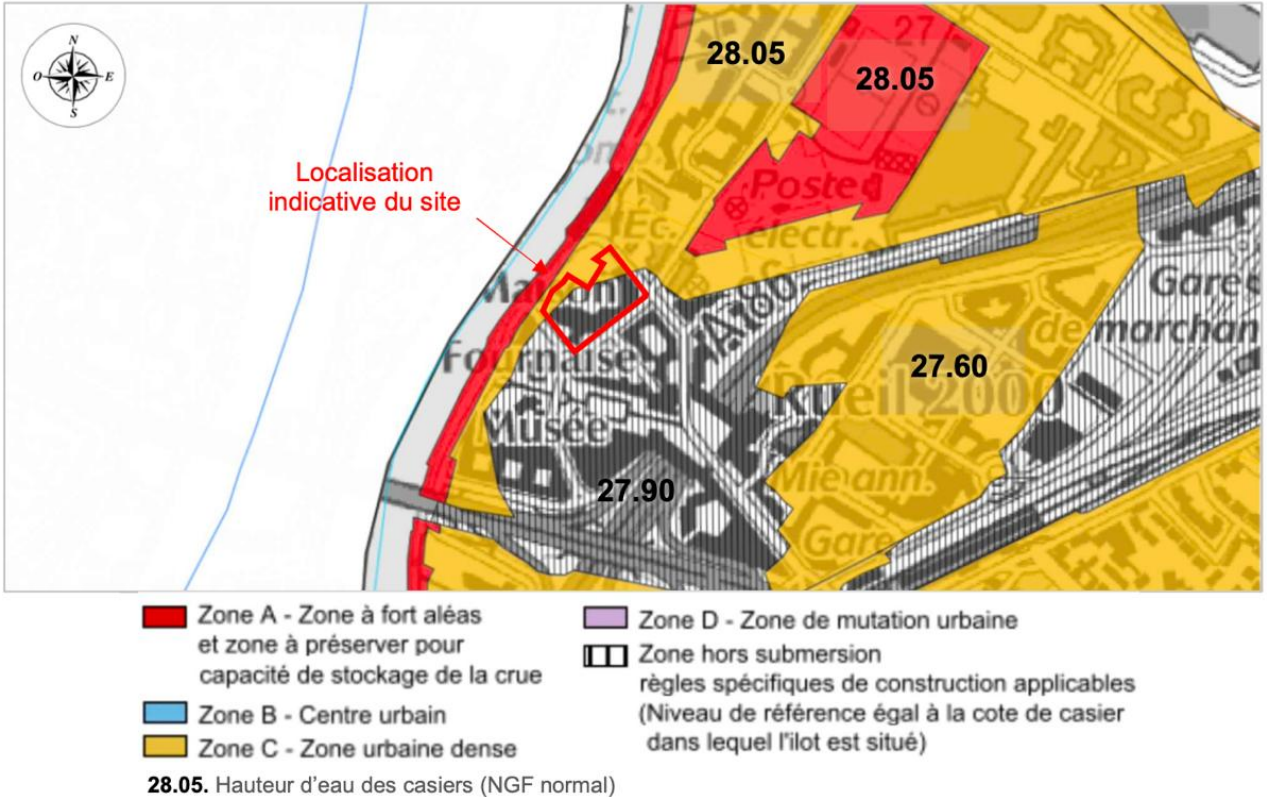
La D.R.I.E.A.T. Ile-de-France précise également, dans cette même réponse, que « *l'enjeu d'évacuation semble moins important pour les crèches et les écoles en Île-de-France car sur la majorité des cours d'eau franciliens, la vitesse de montée des eaux laisse un temps de réaction entre l'alerte et l'évacuation. Néanmoins, s'ils sont construits en zone inondable, ces établissements publics, vitaux pour le fonctionnement de la ville, seront indisponibles pendant de longs mois après la crue. Sans école, sans crèche, la vie des citoyens sera très perturbée, et certains ne pourront pas venir travailler. C'est pourquoi il est recommandé que ces établissements soient localisés en dehors de la zone inondable ou du moins dans les zones les moins exposées* ». Or, dans le cas présent, il est utile de préciser que la crèche prévue dans le projet est localisée hors des zones d'aléas (y compris d'aléa « très fort ») du P.P.R.I. et dans la partie du site identifiée parmi l'un des « îlots hors submersions » identifiés sur le plan de zonage de ce même plan, tels qu'illustrés sur les images jointes ci-après extraites de l'étude d'impact.

¹ <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-plans-de-prevention-des-risques-d-inondation-a4750.html>

Extrait de la carte d'aléas du P.P.R.I.



Extrait du zonage réglementaire du P.P.R.I.



Source : « Données sur les risques naturels des départements de Paris et de la petite couronne », D.R.I.E.A.T. Ile-de-France, outil Géo-IDE Carto2

Certaines contributions s'étonnent également de la possibilité de construire sur un site où la nappe phréatique serait peu profonde :

- « De ce côté là du quai, vous devriez bien tenir compte du fait que vous construisez sur une nappe phréatique, bien proche de la Seine (comme le programme en Seine qui a été livré en 4 ans au lieu de 2 ans, et qui a été au stade de piscine pendant longtemps, les sous-sols avec parkings ne sont toujours pas réellement étanches). » (contribution n°4),
- « la parcelle à construire est concernée par une potentielle remontée de nappe phréatique » (contribution n°19),
- « L'étude met en avant de forts risques d'inondation par submersion ou par remontée de nappe pour le projet. » (contribution n°48).

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme le précise l'étude d'impact jointe au dossier de P.P.V.E., la première nappe rencontrée correspond à la nappe libre des alluvions de la Seine, composée des alluvions modernes et anciennes du fleuve. Cette nappe est également en connexion hydraulique avec la Seine et son sens d'écoulement est orienté du nord-est vers le sud-ouest en direction du fleuve.

Toutefois, si son niveau est influencé principalement par le niveau du fleuve, la nappe alluviale n'est pas en équilibre avec le niveau du fleuve. En effet, celle-ci est déprimée de 3 à 4 m environ par rapport à la retenue normale de la Seine. Ceci s'explique principalement par le rôle joué par les prélèvements du champ captant de Croissy - Le Pecq, sachant que le site est localisé dans son aire d'alimentation de captage.

Au stade des investigations ayant permis d'élaborer l'étude d'impact, des mesures réalisées entre le 6 mai 2022 et le 19 décembre 2023 ont montré que le niveau de cette nappe se situait au droit du site d'étude aux environs de la cote + 20 m NGF environ. Soit à une profondeur d'environ 7 m à 10 m (considérant que la topographie du site est comprise entre les cotes + 26,79 m NGF et + 29,99 m NGF).

Conscient des possibles interactions de cette nappe avec le projet, le maître d'ouvrage a diligenté une étude prévisionnelle des Niveaux des Plus Hautes Eaux souterraines (N.P.H.E.) ayant justement pour objectif de déterminer la cote maximale que pourrait atteindre la nappe au droit du site du projet.

Les résultats de cette étude réalisée par le bureau d'études GINGER BURGEAP ont notamment été repris dans l'étude d'impact (cf. §. B du chapitre 3.5.2.). Ils montrent que la nappe, hors crue de la Seine, et avec le maintien des conditions actuelles d'exploitation des différents pompages avoisinants, n'interférerait pas avec le projet en phase d'exploitation. Un cuvelage d'une partie du sous-sol est prévu pour garantir sa protection vis-à-vis des arrivées d'eau horizontales et des remontées d'eau verticales en cas de crue. Comme indiqué précédemment, au regard des contraintes issues du P.P.R.I., ce cuvelage est prévu jusqu'à la cote + 24,45 NGF, laquelle correspond à la cote de la crue décennale en considérant l'hypothèse d'un arrêt de 50 % des pompages avoisinants selon les résultats de l'étude prévisionnelle des N.P.H.E.

En phase travaux, dans les mêmes conditions d'exploitation des différents pompages avoisinants, la nappe n'interférerait pas avec le chantier. Toutefois, lors de la survenue d'une crue de Seine, le chantier du projet pourrait être concerné par une remontée de nappe. Dans ce cadre, et comme le précise l'étude d'impact, si le niveau de nappe venait à dépasser le fond de fouille lors des travaux nécessaires au chantier du projet, alors la fouille serait laissée inondée le temps de la crue.

F. Les problématiques liées à la circulation et au stationnement (compris des vélos)

Selon plusieurs contributions, le projet engendrerait une augmentation conséquente de la circulation, susceptible de remettre en question de manière non négligeable les conditions de circulation dans le quartier, et conduisant alors à une augmentation sensible de la pollution de l'air et des nuisances sonores. Ces conditions de circulation seront également impactées par les réaménagements des espaces de voirie existants. De plus, l'étude de circulation menée pour les besoins de l'étude d'impact aurait été réalisée à une période inadéquate :

- « les équipements ne sont pas adaptés à cet afflux de population : voiries étroites et inadaptées au flux de circulation (surtout le matin lors des départs et le soir pour les retours) » / « le projet entraînera une augmentation des difficultés de stationnement des véhicules de livraison et de visiteurs. » (cf. contribution n°5),
- « ce quartier enclavé connaît déjà une forte densité de trafic. L'ajout de plusieurs centaines de véhicules supplémentaires poserait de sérieux problèmes de fluidité et de sécurité » (cf. contribution n°10),
- « actuellement le quartier et notamment certaines rues sont fortement sollicitées (exemple : Avenue Edouard Belin), ce qui génère du bruit et de la pollution en plus de ce qui existe déjà à cause de l'A86, le RER, la D991, ... » (cf. contribution n°17),
- « La circulation deviendra un enfer notamment dans la rue du Port, étroite avec une seule voie. » / « L'évaluation de l'impact sur la circulation automobile n'a été menée que sur un mois et encore en mai avec tous les ponts (et donc moins de circulation). » (cf. contribution n°22),
- « Il est déjà très difficile de se garer dans ce quartier et rajouter autant de circulation potentielle est irréaliste. » (cf. contribution n°23),
- « Comment gérer la circulation et le stationnement des résidents et visiteurs ? » (cf. contribution n°25),
- « La densification du quartier va accroître le trafic routier, et générer des encombrements et difficultés de stationnement (déjà existantes). » (cf. contribution n°35),
- « Il conviendrait de procéder à des études préalables pour apprécier objectivement l'acceptabilité d'un afflux de plusieurs milliers de résidents nouveaux par les populations résidentes et par les voies d'accès au quartier (déjà congestionnées dans leurs configurations actuelles). » (cf. contribution n°36),
- « On est étonné des résultats de l'étude de circulation qui malgré l'augmentation importante des véhicules dans certains secteurs, ne poserait pas de problème important ? Quelles sont les hypothèses retenues pour calculer les situations de la circulation « au fil de l'eau » ? Les volumes de trafic aux carrefours augmenteraient d'une manière importante (par exemple de + 30 à + 34% au carrefour Blériot/rue du Port, mais sans grande conséquence ??? et le carrefour Monnier/ Perret aujourd'hui déjà difficile, n'augmenterait que de...20% et 18%, sans gêne pour les usagers ?). Qui peut croire dans ces conditions que « Les voies de desserte du quartier (rues A. Perret, L. Blériot, du Port, Quai A. Giquel, etc.) « supporterait un volume de trafic modéré, avec une circulation apaisée » comme il est indiqué? (voir photo quartier 2017 avant le covid). » / « Le nombre de places de parkings est sous-dimensionné, faute de places de stationnement suffisantes dans le quartier. Il est curieusement considéré qu'il n'est pas nécessaire de compter des parkings pour les logements sociaux, compte tenu de la proximité de la gare du RER, par ailleurs saturé ! Il s'agit d'une mesure discriminatoire mais très commode en zone inondable pour le promoteur. Ceci pourrait, à la rigueur, se concevoir pour des logements sociaux étudiants mais pas pour des familles. Où stationneront les personnes privées de parking, puisqu'aucun parking public n'est créé en compensation ? On n'a pas fini de vivre dans les embouteillages et les stationnements en double file des 2 côtés des rues étroites du quartier, surtout si les emplacements pour vélos ne sont pas suffisants. » (cf. contribution n°41),
- « L'étude de trafic (...) ne prend pas en compte l'ensemble des projets prévus dans le quartier. Elle est d'ailleurs sujette à caution, compte tenu de l'enclavement de Rueil sur Seine. Un afflux d'autant de nouveaux habitants va inévitablement créer des encombrements d'autant qu'une entrée de parking est projetée dans la rue du Port qui comporte déjà un accès parking pour la résidence Le Cézanne. Rappelons que cette rue ne comporte qu'une voie ! » (cf. contribution n°48),
- « Ce projet générera inévitablement une hausse du trafic routier, accompagnée de nuisances sonores supplémentaires et d'une dégradation de la qualité de l'air. Ces effets sont d'autant plus préoccupants qu'ils sont souvent sous-évalués dans les études d'impact. » (cf. contribution n°50),
- « au regard des infrastructures actuelles du quartier, en particulier en termes de voies de circulation, mais également de transports publics et d'accueil scolaire, un tel accroissement entraînerait de nombreuses conséquences négatives pour les habitants : saturation du trafic routier, d'une part sur le quai Louis Blériot, participant alors à l'enclavement du quartier, mais surtout sur la rue du port, actuellement à une voie seulement de circulation, alors même que le projet de construction prévoit au moins une sortie de parking de ce côté-là (en plus de celle existante propre à la résidence le Cézanne) », (cf. contribution n°60),
- « Une congestion routière sévère pendant les heures de pointe » (cf. contribution n°63),

Réponse du maître d’ouvrage :

Concernant l’appréhension des conditions de circulation, celle-ci a été réalisée par un bureau d’études spécialisé, la société COSITREX, en charge de l’étude des déplacements pour les besoins de l’étude d’impact. Afin de pouvoir apprécier justement les incidences propres à ce projet, COSITREX a réalisé une simulation des trafics automobiles pour la situation au « fil de l’eau » (situation à l’horizon de livraison du projet, soit en 2028 mais SANS celui-ci), d’une part, et pour la situation projetée (situation également à l’horizon de livraison de ce projet mais cette fois AVEC celui-ci), d’autre part, avant de comparer les résultats ainsi obtenus. Présentés dans le rapport d’étude technique joint au dossier de P.P.V.E., ces résultats, ainsi que l’ensemble des hypothèses utilisées dans le calcul des générations de trafics et de leurs affectations, sont repris de façon détaillés dans le chapitre 4.1.2.10 de l’étude d’impact. Ils montrent en particulier que les trafics engendrés par les logements prévus dans le projet seraient les suivants : 66 UVP¹/h. en émission à l’heure de pointe du matin et 56 UVP/h. en attraction à l’heure de pointe du soir, soit l’équivalent d’une seule UVP en moyenne à la minute pendant les heures où ces trafics seront les plus importants.

En ce qui concerne le fonctionnement de l’E.R.P. de type R (type crèche de 15 à 20 berceaux), une majorité des enfants du futur équipement viendra des résidences du quartier et des futurs résidents du projet. La dépose des enfants se fera donc principalement à pied. Concernant la génération des trafics liés aux commerces prévus, celle-ci, s’agissant de commerces de proximité, sera très limitée même aux heures de pointe.

S’agissant des trafics estimés pour la situation « au fil de l’eau » (c’est-à-dire, pour mémoire la situation définie à l’horizon de livraison du projet, soit en 2028, mais SANS celui-ci et AVEC l’ensemble des autres projets avoisinants identifiés livrés à cet horizon), les résultats des calculs ainsi que les hypothèses prises en compte sont notamment présentés page 133 de l’étude d’impact.

Comme cela est exposé sur cette page, pour estimer les trafics engendrés par ces différents projets avoisinants, le bureau d’études s’est appuyé sur les données de la répartition modale des trajets domicile-travail des actifs travaillant à RUEIL-MALMAISON établie par l’INSEE. Considérant la localisation des différents projets avoisinants identifiés et de l’excellente desserte par les transports en commun du secteur (en particulier la proximité de la station « Rueil-Malmaison » desservie par la ligne A du RER), le bureau d’études a procédé aux calculs des trafics engendrés par ces projets en adoptant une part modale des véhicules particuliers (à 40 %) légèrement inférieure à celle apparaissant dans la répartition définie par l’INSEE à l’échelle de la commune (46 %).

Répartition modale du trajet domicile-travail des actifs travaillant à RUEIL-MALMAISON	
Mode de transport utilisé	%
Voiture, camion, fourgonnette	46
Transports en commun	40
Marche à pied (ou rollers, patinette)	7
Deux-roues motorisé	3
Pas de transport	3
Vélo	2
Total	100

Générations de trafics (en UVP) de l’ensemble des projets avoisinants			
HPM		HPS	
Emission	Attraction	Emission	Attraction
200	497	412	157

Source :
Etude des déplacements,
COSITREX

En ce qui concerne le carrefour Rue Louis Blériot x Rue du Port, l’augmentation de trafic est importante en proportion en raison de la faible charge de trafic en situation actuelle. Toutefois, les trafics supplémentaires représentent moins de 2 véhicules par minute. Les conditions de circulation demeureront satisfaisantes en situation au « fil de l’eau ». Les augmentations de trafic engendrées en situation projetée (c’est-à-dire en ajoutant le projet aux autres projets avoisinants identifiés pris en compte pour la situation au fil de l’eau) seront modérées avec + 8 % le matin et + 14 % le soir.

En ce qui concerne le carrefour Rue Auguste Perret x Rue Joseph Monier, les augmentations de trafic en situation au « fil de l’eau » sont modérées avec + 20 % le matin et + 18 % le soir. La simulation sur le fonctionnement du carrefour montre que les réserves de capacité des différentes branches du carrefour demeureront satisfaisantes. En situation projetée, les augmentations de trafic sont modérées avec + 8 % le matin et + 6 % le soir. Son fonctionnement demeurera satisfaisant.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que les conditions de trafics telles qu’elles peuvent être observées aujourd’hui doivent tenir compte de la situation des immeubles de bureaux présents sur le site libérés partiellement depuis 2015 et complètement depuis 2021. Ses conditions de trafics routiers ne peuvent donc être associés à des conditions « normales » au regard de cet état d’occupation.

S’agissant de la période de réalisation des comptages de trafics routiers dans le secteur. Contrairement à ce qui avancé dans une des contributions, le bureau d’études COSITREX a réalisé une enquête de circulation durant laquelle elle a procédé à des comptages, non pas durant le mois de mai, mais en juin 2023 comme le précise d’ailleurs déjà l’étude d’impact dans le §. B de son chapitre 2.1.2. Ces comptages ont été réalisés plus précisément, comme cela est illustré dans ce même §., au niveau de 6 carrefours aux heures de pointe du matin et du soir d’un jour ouvré.

S’agissant de la capacité de stationnement et les accès aux parkings du projet. Si le projet augmente le nombre de stationnements en sous-sol, de 207 places pour l’ensemble des immeubles existants à 306 places pour l’ensemble des constructions projetées, ces places sont essentiellement affectées au stationnement des résidents des futurs logements. Les accès aux deux niveaux sous-sols du projet sont prévus dans la partie basse du terrain, comme dans la configuration existante. Cette implantation permet de réduire la longueur des rampes et facilite l’accès de l’eau en cas de crue de la Seine. En effet, afin de satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (P.P.R.I.) en vigueur, et notamment celles définissant le principe de compensation en volume prévu par ce plan, les sous-sols sont ainsi prévus pour servir de zones de stockage (cf. précédemment).

¹ Unité Véhicule Particulier (UVP) : 1 voiture = 1 UVP, 1 bus ou 1 poids-lourd = 2 UVP, 1 deux-roues = 0,5 UVP

S'agissant des stationnements à destination des occupants des logements sociaux, le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON ne prévoit aucune place de stationnement pour tout projet situé à moins de 700 m du RER. Néanmoins, compte tenu des difficultés de stationnement du quartier et du nombre de places créées sur le programme, le maître d'ouvrage a attribué 44 places de stationnement voitures et 2 places de stationnement deux-roues pour les 68 logements sociaux, places qui seront attribuées sur demande en fonction du besoin des locataires. Il a été pris en compte que les bailleurs sociaux, en zone urbaine dense et à proximité des transports en commun, ne parviennent généralement pas à louer 100 % de leur parc de stationnements. Le reste des places réglementairement réalisées, soit 262 places, seront commercialement cédées au profit des logements en accession et les preneurs locaux commerciaux (dont crèche).

Concernant la configuration des espaces de voirie aux abords du site, les travaux prévus n'interviendront qu'à l'intérieur des limites du site. Le projet n'entraîne pas de réduction de la largeur des rues. Les alignements et distances par rapport aux voiries imposés par le P.L.U. ont été strictement respectés.

Des contributions semblent indiquer que l'appréciation des incidences sur l'environnement et la santé du projet cumulées avec celles des autres projets avoisinants identifiés n'a pas été réalisée dans l'étude d'impact :

- *« Il manque une étude environnementale cumulée des projets, réalisée par un organisme d'état indépendant »* (cf. contribution n°22),
- *« Les études d'impact pour la plupart ne prennent pas en compte la globalité des autres projets de construction envisagés pour le quartier de Rueil sur Seine. En particulier dans l'étude du trafic engendré par cet afflux de personnes, le projet Lesseps/place de l'Europe (ex Vinci) est tout bonnement oublié ! Or l'impact de ces nouvelles constructions sur le quartier existant est forcément à considérer dans son ensemble compte tenu de leurs conséquences environnementales et de qualité de vie. »* (cf. contribution n°48),

Réponse du maître d'ouvrage :

L'article R.122-5 du Code de l'Environnement stipule (§. II, alinéa 5 e) qu'une étude d'impact doit notamment comprendre *« (...) une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres (...) du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés (...) Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés. Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.*

Préalablement dressée par le rédacteur de l'étude d'impact, le bureau d'études URBACONSEIL, la liste des projets avoisinants (indiquant également leur programme ainsi que leur échéancier prévisionnel de réalisation) et l'illustration de leur localisation et de leur étendue ont été fournies aux bureaux d'études pour les aider dans leur évaluation de ces incidences du projet cumulées à celles des projets avoisinants. L'objet principal de l'étude d'impact demeurant d'apprécier les incidences potentiels du projet seul sur l'environnement et sur la santé humaine (afin ensuite de définir les mesures destinées à les éviter, les réduire ou de les compenser), la méthodologie définie par le rédacteur de l'étude d'impact l'a conduit alors au préalable à la définition de 4 situations distinctes (établies à des horizons temporels bien définis pour tenir compte des attendus de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement) tout en prenant en considération de l'état d'avancement des différents projets avoisinants identifiés :

- Une première situation dite situation « initiale » (ou situation actuelle) c'est-à-dire celle observable avant la mise en œuvre du projet ;
- Une seconde situation dite situation « au fil de l'eau » établie à l'horizon de la livraison prévisionnelle du projet objet de l'étude d'impact (soit à la fin de l'année 2028) mais dans laquelle le projet n'est pas réalisé, l'occupation du site demeurant inchangé par rapport à la situation initiale (l'article R.122-5 du Code de l'Environnement exigeant un *« aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet »*) ;
- Une troisième situation dite situation « projetée » établie également à l'horizon de la livraison prévisionnelle du projet objet de l'étude d'impact (soit à la fin de l'année 2028) mais, à la seule différence par rapport à la situation « au fil de l'eau », que le projet prévu est réalisé et en exploitation ;
- Une quatrième situation dite situation « cumulée » comprenant l'ensemble des projets identifiés alors exploités, établie donc à l'horizon de réalisation du projet figurant dans la liste de ces projets identifiés dont l'achèvement prévisionnel est le plus tardif.

Suivant la méthodologie définie par le rédacteur de l'étude d'impact :

- les incidences du seul projet objet de l'étude d'impact peuvent ainsi être appréciées par comparaison des simulations réalisées pour les situations « au fil de l'eau » et « projetée » ;
- les incidences du projet objet de l'étude d'impact cumulées avec celles de l'ensemble des projets avoisinants peuvent ainsi être appréciées en comparant les résultats des simulations réalisées pour les situations « au fil de l'eau » et « cumulée ».

Or, dans le cas présent, comme le précise l'étude d'impact à sa page 365 :

- Sur la base des informations rendues publiques concernant leur échéancier prévisionnel de réalisation (cf. détails dans le §. C du chapitre 2.1.1 de l'étude d'impact), tous les projets alors connus et identifiés auront été livrés à la fin de l'année 2028¹, c'est-à-dire à l'horizon de livraison de l'ensemble du projet objet de l'étude d'impact.

La simulation de la situation « cumulée » correspond alors exactement à la simulation de la situation « projetée » laquelle intégrait donc déjà l'ensemble des autres projets avoisinants identifiés (cf. préambule de la partie 4 de l'étude d'impact)).

Dans ce cadre, les incidences cumulées « au-delà de 2030 » sont donc analogues, pour la plupart des thématiques (et notamment concernant les circulations automobiles et le bruit)², aux incidences du projet présentées dans le chapitre 4.1.2 de l'étude d'impact (celles-ci intégrant déjà l'influence de l'ensemble des projets avoisinants identifiés). C'est pourquoi le rédacteur de l'étude d'impact invitait le lecteur, à cette même page 365, à s'y reporter pour prendre connaissance de ces incidences cumulées (à travers la lecture de la situation projetée).

La contribution n°21, en particulier, s'attache à la place des vélos dans le projet : *« Le nombre de places de stationnement voitures (grossièrement un par logement) est vivable si des alternatives crédibles de déplacement sont encouragées, en particulier le vélo. Il faut que les futurs habitants puissent se rendre à vélo sur leur lieu de travail ou d'études, s'il se situe dans un rayon de quelques km ; à ce jour par exemple les collèges et lycées de Rueil ne sont pas accessibles à vélo de façon sécurisée. Et il faut aussi que les parcs vélo des résidences soient d'une taille suffisante, sécurisés, et accessibles à tous. Il est mentionné 458 places dont 232 seulement au sol ce qui est très insuffisant. Les dispositifs de superposition mentionnés sont inutilisables pour des vélos lourds et ne peuvent être manœuvrés que par des personnes fortes. Il faut prévoir une place vélo sécurisée au sol par habitant projeté ; les places 'superposées' seraient en bonus. Il faut aussi prévoir en complément des places pour les vélos cargo plus encombrants qui se multiplient. Faute d'une offre suffisante en places vélo et en aménagements cyclables nous verrons nos rues encore plus envahies par des voitures de résidents stationnées. ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la capacité des stationnements pour vélos, le projet respecte les exigences réglementaires, avec 1 emplacement par logement jusqu'au T2 et 2 emplacements à partir du T3, et avec plus de 50 % des emplacements situés au rez-de-chaussée. Ainsi, 458 emplacements vélos sont créés, dont la moitié en rez-de-chaussée. Chaque bâtiment dispose de locaux dédiés, et les mezzanines à vélos sont desservies par des monte-charges, garantissant ainsi un usage pratique et accessible.

Concernant les dispositifs d'accroche, les vélos lourds disposeront d'emplacements au sol qui seront évidemment non nominatifs et donc accessibles à tous. Les vélos légers pourront être accrochés en hauteur.

¹ Il est important de préciser que l'étude d'impact précisait sur cette même page 365 : « Tous à l'exception du projet de liaison censée assurer, « au-delà de 2030 » (cf. §. D du chapitre 2.1.2 de l'étude d'impact) et dans le cadre défini par le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, le bouclage de la ligne 18 depuis VERSAILLES jusqu'à NANTERRE. Cependant, le tracé définitif de ce projet et la réalisation d'une station de desserte susceptibles de concerner le quartier Rueil-sur-Seine, dans lequel s'inscrit le projet, ne sont toujours pas connus ce qui rend impossible, dans le cadre de l'appréciation de la situation cumulée, la prise en compte de ce projet. »

² A savoir les sols, la qualité environnementale des terres, les eaux souterraines et superficielles, l'assainissement, l'eau potable, la biodiversité, le paysage, les déchets, les circulations automobiles, les circulations douces, les transports en commun, le patrimoine, le bruit et les vibrations, la lumière.

G. Les problématiques environnementales

Plusieurs contributions énoncent d'éventuelles pertes de vue et des conditions d'ensoleillement dont bénéficient certains immeubles avoisinants :

- « *Le quartier sera (...) plus sombre que précédemment* » (cf. contribution n°1),
- « *Le projet aura des incidences très négatives pour les riverains : perte de lumière et de vue* » (cf. contribution n°5),
- « *C'est vraiment honteux pour ceux qui ont investi dans le quartier de devoir subir une augmentation de taille des immeubles en face, couvrant surement le peu de soleil que l'on reçoit le matin.* » (cf. contribution n°6),
- « *La densification excessive que ce projet impose sans aucune concertation approfondie contribuera à une dégradation irrémédiable de notre cadre de vie : perte de lumière, obstruction des vues* » (cf. contribution n°8),
- « *la construction envisagée obstrue la vue sur la Seine pour de nombreux habitants du 1 rue du Port* » (cf. contribution n°10),
- « *ce projet m'occasionnera une perte irrémédiable de la vue sur la seine de 50 % en raison de l'implantation du bâtiment en limite de voirie de la rue du port alors que le bâtiment Amex actuel est situé à 10 mètres environ de la limite de voirie.* » (cf. contribution n°18),
- « *Il provoquera la perte de 50 % de ma vue sur la Seine* » (cf. contribution n°20),
- « *Habitant la rue du Port, avec un bâtiment R+5 avec attique plus proche de mon bâtiment que le vis-à-vis actuel nous cachera la lumière et assombrira nos pièces.* » (cf. contribution n°22),
- « *La rue du port va devenir une rue sombre et étroite* » (cf. contribution n°36),
- « *Je plains les résidents de la très étroite rue du Port, qui vont se retrouver en vis-à-vis rapproché, je plains les résidents de la rue Blériot, qui se verront toujours plus privés de lumière* » (cf. contribution n°52).

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme déjà évoqué pour la thématique de la densité du projet (cf. précédemment), le projet respecte intégralement les hauteurs et distances réglementaires définies par le P.L.U. en vigueur. Ces règles ont précisément pour objet de garantir un équilibre entre la densification nécessaire et la préservation du confort des riverains.

Néanmoins, conscient de la sensibilité du sujet, le maître d'ouvrage a également intégré des aménagements destinés à favoriser l'ouverture et la respiration du quartier :

- des failles et des porches avec des grandes hauteurs permettant des vues sur les espaces verts en cœur d'îlot,
- un traitement paysager du cœur d'îlot ouvert sur l'arrière, coté Seine,
- des façades travaillées pour limiter l'effet de « masse ».

Sur la rue du Port, le supplément de hauteur du bâtiment projeté est inférieur de 2,50 mètres par rapport à la construction existante. Ce choix permet une meilleure intégration dans le tissu urbain.

Par ailleurs, toujours sur la rue du Port, le projet est implanté avec un retrait de 1,50 m à 1,90 m par rapport à la limite séparative du terrain du projet. Par ce retrait, le maître d'ouvrage a voulu réduire au mieux l'impact des nouvelles constructions projetées sur les vues depuis la rue Louis Blériot, tout en prenant en compte les contraintes du projet.

En effet, il est constaté que la rue du Port est aujourd'hui déjà relativement étroite et que les logements de l'immeuble voisin situé en face sur cette rue disposent des conditions d'ensoleillement suivantes : l'orientation nord-ouest/sud-est de la rue du Port et filtrée par la présence des arbres de grande tige à l'alignement de la façade. Ainsi, le projet n'entend pas dégrader davantage la situation existante.

Du côté de la rue Blériot, les étages supérieurs sont volontairement fragmentés, ce qui permet à la lumière de traverser plus librement l'îlot et d'éviter un effet de masse trop important.

Le projet a été conçu pour favoriser l'apport de lumière naturelle à l'intérieur de l'îlot. Pour cela, des terrassements sont réalisés côté Seine, ouvrant ainsi l'îlot vers le fleuve et créant des vues dégagées.

Des contributions énoncent également un risque d'accroissement de l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) voire même la non prise en compte de cet effet dans la conception du projet :

- « *Au lieu d'augmenter la surface de planchers, il aurait fallu au contraire desserrer l'emprise de l'ensemble immobilier pour ménager des espaces de pleine terre au cœur de l'îlot construit le long des façades intérieures et ainsi y créer un espace arboré donc un îlot de fraîcheur. Plus les îlots de fraîcheur sont importants plus ils ont de l'influence sur l'environnement immédiat* » (cf. contribution n°31),
- « *Ne pas élargir les rues contribuera à la création d'îlots de chaleur. On ne permet pas des plantations d'alignement qui rafraîchiraient les appartements riverains de ces rues.* »
- « *Le projet aura des incidences très négatives pour les riverains : (...) risque d'accroissement de la chaleur urbaine* » (cf. contribution n°5),
- « *La densification excessive que ce projet impose sans aucune concertation approfondie contribuera à une dégradation irrémédiable de notre cadre de vie : (...) effet d'îlot de chaleur urbain renforcé* » (cf. contribution n°9),
- « *le phénomène d'îlot de chaleur urbain non pris en compte.* » (cf. contribution n°56).

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme déjà précisé ci-dessus, la conception du projet a permis d'augmenter la surface libre de 1 785 m² à 2 030 m², soit 14% et d'augmenter la surface végétalisée de 137% en incluant les toitures participant à renforcer l'îlot de fraîcheur au sein du quartier. **Le maître d'ouvrage, tout en augmentant la surface libre pour offrir au maximum un jardin d'agrément, lieu de rencontre et de convivialité par l'intermédiaire de la trame viaire conçue, maintient la surface d'espaces verts plantés en rez-de-chaussée s'insérant dans cette trame tenant compte de la contrainte forte de la servitude de passage du réseau SIAAP.**

Les terrasses en attique des bâtiment C, D, E et F sont végétalisées. Des jardinières sont installées afin de poursuivre cette démarche verte et avoir un développement du cortège végétal dans les étages supérieurs. Plus haut, la toiture accueille des plantations de vivaces et sedums et offrent à l'avifaune un refuge protégé et inaccessible.

Tous les espaces paysagers sont pourvus de mobilier d'accueil de la faune sauvage très présente au bord du fleuve. Hôtel à insecte, gîte à coccinelle au rez-de-chaussée, nichoirs pour l'avifaune dans les arbres et sur la toiture et autres éléments d'accueil et gîte notamment à abeilles solitaires en toiture.

Cet apport supplémentaire d'espaces végétalisés avec un cœur d'îlot ouvert permet ainsi de réduire l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) sur le site.

Contrairement à ce qui est indiqué dans une des contributions rédigées, les incidences du projet liées au phénomène d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) ont bien fait l'objet, pour les besoins de l'étude d'impact, d'une étude spécifique de la part de la société LAND'ACT via l'outil Score. Les résultats de cette étude réalisée, via la méthodologie de l'outil Score ICU, sont présentés dans le rapport d'étude technique joint dans le dossier de P.P.V.E. Ils sont également repris en détail dans le chapitre 4.1.2.1 de l'étude d'impact (cf. pages 322 et 323).

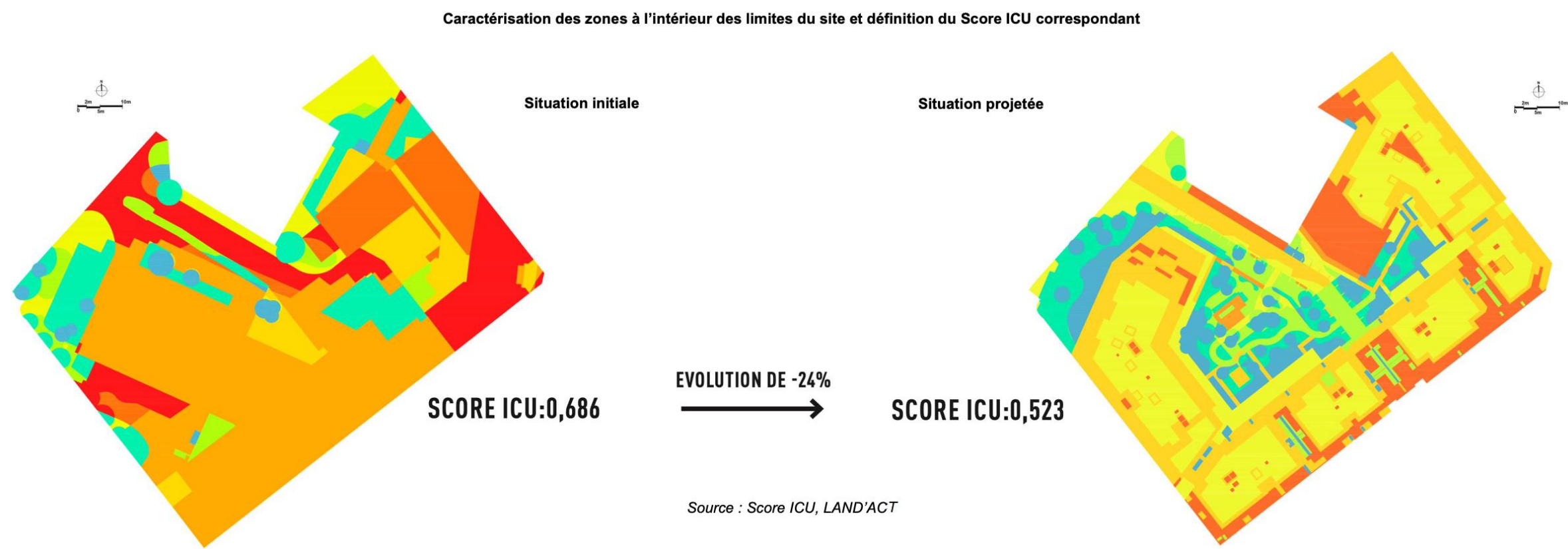
Les différentes surfaces du site ont ainsi été caractérisées et classifiées selon leur albédo¹, leur capacité à agir contre les ICU (évapotranspiration pour les éléments végétalisés et évaporation pour les éléments aquatiques) et leur exposition au soleil. Cela a permis d'obtenir une cartographie visuelle de l'impact des différentes zones du projet sur l'effet d'ICU.

Comme le montrent les résultats des calculs réalisés par LAND'ACT (cf. illustrations jointes ci-après), en comparaison avec l'état initial du site, le projet permettra une diminution d'environ - 24 % du score ICU et donc une amélioration de la situation au regard du phénomène ICU grâce en particulier :

- au développement d'une végétalisation multi-strates répondant par ailleurs à la fois aux besoins de la population et de la faune locale ; l'ombre apportée par les plantations et le phénomène d'évapotranspiration se développeront année après année pour rafraîchir davantage notamment le cœur d'îlot durant les vagues de chaleur ;
- à la mise en place de matériaux possédant un albédo faible (de couleurs claires) en cœur d'îlot et relativement perméables de type pavés ou enverr'paq permettant une forte déminéralisation de ce secteur (en remplacement notamment de l'enrobé de couleur noire) ;
- la végétalisation semi-intensive des toitures et l'installation de jardinières.

Des structures d'ombrages de type pergola permettront également de contribuer au rafraîchissement de certaines zones du projet.

¹ Lorsque le rayonnement solaire arrive sur le sol, il est en partie réfléchi. Cette réflexion, qui dépend de la couleur et de la matière de la surface concernée, est nommée « albédo ». Un albédo de 1 signifie que le matériau renvoie toute la lumière et un albédo de 0 signifie que le matériau absorbe tout le flux lumineux.



Une contribution fait part de l'étonnement de son auteur sur l'absence de dispositif photovoltaïque dans la conception du projet : *« je m'interroge sur l'absence de projet photovoltaïque sur ce bâtiment nouveau, »* (cf. contribution n°31).

D'autres contributions interrogent sur le recours aux énergies renouvelables :

- *« Quid des énergies renouvelables ? »* (cf. contribution n°41),
- *« On voit déjà comment tout cela va se terminer, avec ces vastes terrasses en étage, véritables accumulateurs de chaleur, (...) De la climatisation, au dépend du bilan carbone, déjà sacrifié sur l'autel de la déconstruction/reconstruction ! (...) »* (cf. contribution n°52).

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour satisfaire ses besoins de chaleur, le projet s'appuie sur son raccordement au réseau de chaleur urbain existant dont l'extension - par interconnexion avec le réseau de chaleur du SITRU via le Pont de CHATOU - a été réalisée de mai à août 2024 (mise en service en octobre 2024). Ce choix lui permet notamment de satisfaire aux exigences de performance énergétique définies par la Réglementation Environnementale (RE) 2020.

Comme le précise l'étude d'impact (cf. chapitre 3.10.1), la chaleur fournie par ce réseau s'appuie sur une production énergétique issue à un peu plus de 68 % d'énergie renouvelable et de récupération (elle-même composée d'environ 57,6 % issu de la géothermie basse énergie fournie par GéoRueil, environ 10,8 % issu de l'unité de valorisation énergétique (UVE) des déchets du SITRU1 située à CARRIERES-SUR-SEINE et environ 33 % d'énergies complémentaires (dont gaz fourni par la chaufferie située rue du Plateau et alimentant la Z.A.C. de l'Arsenal, électricité, etc.)).

Les dispositifs photovoltaïques sous forme de panneaux ne sont pas aussi vertueux sur le plan environnemental que ce recours à la chaleur fournie par ce réseau urbain. Sur le plan énergétique, leur rendement, pour un projet orienté côté Seine, ne serait pas très intéressant et largement insuffisant pour satisfaire aux besoins des surfaces du projet.

Une contribution (plus précisément la contribution n°43) fait part de l'interrogation de son auteur concernant « *les conséquences des « régurgitations » potentielles de l'émissaire sur la rue Louis Blériot et ailleurs en cas de panne ? (au niveau de l'usine de traitement des eaux usées des rives de Seine)* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce sujet est extérieur est indépendant du projet. Le maître d'ouvrage invite les riverains à s'adresser aux autorités compétentes pour toute question relative à la gestion des ouvrages extérieurs au projet.

L'auteur de la contribution n°48 évoque des inconvénients du projet nés de sa lecture de l'étude géotechnique jointe au dossier de P.P.V.E : « *L'étude géotechnique est particulièrement intéressante parce qu'elle montre plusieurs inconvénients du projet :*

- *Il nécessite des fondations profondes pour rencontrer un sol stable (en craie).*
- *De ce fait l'étude exclut tout travail de terrassement ou de fondations risquant d'avoir des conséquences sur les immeubles voisins existants en occasionnant des mouvements de structure, causes de fissuration. Un expert indépendant devra valider la solution retenue.*
- *L'étude met en avant de forts risques d'inondation par submersion ou par remontée de nappe pour le projet.*
- *De ce fait les travaux de fondations (qui seront profondes) nécessitent un rabattement de nappe, opération non sans risque.*
- *Un émissaire de la SIAAP est présent sur le site et constitue un ouvrage à risque pour le chantier. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant de la question des fondations profondes, les études menées par le géotechnicien GEOLIA ont montré qu'il s'agissait de la solution technique la plus appropriée compte-tenu du contexte géotechnique local et des descentes de charges relativement élevées attendues pour le type de constructions prévues dans le projet.

Selon les précisions fournies par GEOLIA, ces fondations devront respecter un ancrage d'au moins 3 m dans la craie en place, la partie supérieure de la craie étant souvent altérée sous les alluvions. Ceci conduira à la mise en œuvre de fondations descendues vers la cote + 11 NGF minimum, soit environ 10 à 11 m au-delà du fond de fouille estimé.

La méthodologie des travaux nécessaires à la mise en œuvre de ces fondations devra être justifiée et validée par un contrôleur externe. En tout état de cause, il est exclu de réaliser des fondations sans assurer la stabilité des ouvrages mitoyens par un dispositif adapté pour interdire tout mouvement, quelle que soit la phase de mise en œuvre du projet.

S'agissant des terrassements, le projet conduira à l'exécution d'une fouille pouvant atteindre 6 m de hauteur recoupant principalement des remblais et des limons marneux dont il conviendra d'assurer la stabilité.

Les terrassements ainsi nécessaires pourront être réalisés avec un risque contrôlé pour les avoisinants. Pendant la réalisation de ces travaux, et des travaux de soutènement en général, un système de surveillance sera mis en place avec des actions palliatives en cas de déplacements excessifs. Comme pour les fondations, la réalisation de ces travaux n'impactera pas les avoisinants.

Préalablement à ces terrassements, les travaux de démolition de l'existant prévoiront une stabilisation des infrastructures existantes pendant la phase travaux. Cela pourra correspondre à un remblaiement partiel des sous-sols et/ou un butonnage des voiles enterrés. Il conviendra d'assurer la stabilité des murs lors de la démolition des planchers et autres poteaux intermédiaires. L'Entreprise en charge de cette phase devra donc définir et justifier cette phase intermédiaire qui devra être réalisée progressivement. En effet, il sera probablement nécessaire d'avancer par passes réduites et mettre en place des butons, ou tout autre système équivalent, permettant de reprendre les efforts de poussée qui était initialement repris par les planchers des infrastructures. Une des solutions envisageables, pour assurer la stabilité des murs existants conservés tout en assurant la faisabilité du projet, est la mise en œuvre de butons horizontaux et de butons inclinés, ancrés dans les sols en place et se substituant aux planchers actuels.

S'agissant de la question du rabattement de nappe, celle-ci concerne plutôt les terrassements que la réalisation des fondations. Par ailleurs, pour les raisons évoquées précédemment, il convient de rappeler qu'un rabattement ne sera pas forcément nécessaire (le niveau d'étiage de la nappe étant situé à la cote + 20 NGF environ et le fond de fouille prévisionnel à ce stade vers la cote + 21,80 NGF). En période climatique sèche, le niveau de la nappe est attendu sous le niveau bas des terrassements, auquel cas il ne sera pas nécessaire de rabattre la nappe.

Ce rabattement, s'il s'avérait finalement nécessaire, devra avoir une méthodologie définie en amont avec vérification du niveau de la nappe et faire l'objet d'un suivi. L'entreprise chargée du rabattement devra justifier techniquement le rabattement, tout en assurant son suivi et son contrôle. L'ensemble, comme pour les terrassements, est associé à un système de surveillance pour s'assurer du bon déroulement des travaux.

En phase définitive, compte tenu du contexte, un plancher porté par les fondations et résistant aux sous-pressions sera mis en œuvre.

S’agissant de la présence des réseaux enterrés dont l’émissaire du SIAAP fait partie, celle-ci n’empêche en rien la réalisation du projet. Les éventuelles servitudes liées à ces installations seront rigoureusement prises en compte lors des missions d’exécution et de la réalisation des travaux.

L’auteur de la contribution n°58 s’étonne que « *l’impact carbone de la démolition n’a pas été prise en compte* ». Il s’interroge également sur la valeur de l’Ic construction maxmoyen qui d’après le site de la FFB - Fédération Française du Bâtiment passe d’« *une valeur de 740 kg.éq CO2/m² en seuil 2022 pour du logement collectif* » « *à 650 kg.éq CO2/m² en 2025 (source : <https://www.ffbatiment.fr/techniques-batiment/reglementation-construction/reglementation-thermique-environnementale/dossier/quels-sont-les-deux-indicateurs-carbone-de-la-re2020>) donc le projet ne respecte même pas le seuil 2025*. Il souligne également avoir « *l’impression que la démolition n’a pas été prise en compte dans la valeur de l’Ic construction max.* ».

Sur ces sujets, l’auteur de la contribution n°65 indique que « *pour rappel, dans la réglementation RE2020, la valeur de Ic construction maxmoyen pour des logements collectifs construits entre 2022 et 2024 est fixée à 740 kg.éq. CO2/m². Or le projet ne débutera pas avant 2026 et entre 2024 et 2027 le seuil est fixé à 650 kg éq. CO2/m². Bien en deçà des résultats projet. Soit une non-conformité par rapport aux exigences de la réglementation. Il est à remarquer, de plus, que dans le chapitre III – Hypothèse de l’étude, point B : Chantier (page 1027 des annexes techniques) aucune quantité de terre n’a été prise en compte dans les calculs de consommation d’énergie de la phase chantier. Ce qui fausse le résultat final. Pourtant deux hypothèses (basse et haute) ont été émises : environ 1 750 m³ pour la filière de comblement de carrières de gypse et de 1 000 m³ pour la filière ISDND ; environ 1 350 m³ pour la filière de comblement de carrières de gypse et 1 650 m³ pour la filière ISDND.* »

Réponse du maître d’ouvrage :

Calculé au stade de l’élaboration de l’étude d’impact par un bureau d’études spécialisé, la société PRELEM, l’indice « Ic construction », par définition, ne prend pas en compte la phase de démolition des bâtiments.

Le seuil maximum à prendre en considération est défini à date du dépôt de la demande de permis de construire et non à la date de démarrage ou de la livraison du bâtiment. Pour mémoire (cf. §. 1.1 du présent document), la demande de permis de construire initiale pour la réalisation de ce projet a été déposée le 24 décembre 2024 par le maître d’ouvrage (avant de faire, par la suite, l’objet de compléments et de pièces substitutives). Dans ce cadre, le seuil maximum applicable est donc bien le seuil 2022.

Le seuil maximum est modulé par la présence de fiches de Données Environnementales par défaut dans l’étude. Cette modulation est prévue par le législateur afin de pallier le manque de fiches individuelles et collectives au démarrage de la RE. Le seuil maximum est bien de 740 kg éq. CO2/m². mais modulé automatiquement par le logiciel.

Concernant les terres, le bureau d’étude PRELEM n’avait pas cette information au moment de la réalisation et de la finalisation de la pré-étude Analyse Cycle de Vie (A.C.V.) qui lui a été commandée. Pour autant, pour les besoins de cette pré-étude, un poids carbone forfaitaire a été intégré pour l’indicateur Carbone Chantier. Ce forfait sera réévalué en phase Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

S’agissant de la gestion des eaux pluviales, l’auteur de la contribution n°41 fait part des remarques suivantes : « *L’insuffisance de pleine terre et l’existence des espaces sur dalle, font redouter une gestion non optimale des eaux de pluie et de ruissellement, faute d’infiltration suffisante accentuant les pollutions. Les bassins de rétention prévus seront-ils suffisants en cas de fortes pluies, de plus en plus fréquentes ? L’existence d’un réseau unitaire font que les eaux de pluie empruntent le même circuit que les eaux usées. Or la saturation des réseaux, le déversoir d’orage quai Giquel qui fonctionne de plus en plus fréquemment, inquiète les riverains, compte tenu des pollutions de la Seine et des pollutions olfactives récurrentes (bien supérieures à 2 fois /an). La saturation des réseaux crée de graves perturbations dans la ville : inondations d’eaux usées dans des caves dans les hauts de la ville, pollutions de la Seine en aval (voir photos)* ».

Réponse du maître d’ouvrage :

Un dispositif de gestion des eaux pluviales a été conçu par le bureau d’études GINGER BURGEAP, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en matière d’assainissement à RUEIL-MALMAISON.

Comme le montrent les éléments fournis dans l’étude d’impact, malgré les éléments disponibles jugeant de la bonne perméabilité des sols (cf. chapitre 3.4.3.) et de l’aptitude générale définie a priori de la zone dans laquelle se trouve le site à l’infiltration (cf. §. A du chapitre 2.3.1), la présence d’une nappe à faible profondeur (cf. chapitre 3.5.2) ne permet pas de créer un bassin unique d’infiltration des eaux pluviales (le fond d’un tel ouvrage étant susceptible d’être inondé en cas de remontée de nappe).

La solution par infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle (donc y compris des pluies exceptionnelles) a également été testée par GINGER BURGEAP. Cependant, considérant l’emprise limitée des espaces en pleine terre dans le cadre de l’état projeté mais également la distance à respecter entre les ouvrages d’infiltration et la limite des fondations des bâtiments et des parkings prévus ainsi que la présence de l’émissaire du S.I.A.A.P., cette solution n’est pas possible.

Dans le dispositif ainsi conçu par GINGER BURGEAP, la gestion des eaux pluviales du projet est ainsi assurée par des ouvrages d'infiltration de très faible profondeur répartis sur le site. Ce dispositif permet l'abattement à la parcelle sans aucun rejet au réseau de l'intégralité des petites pluies de 10 mm. Comme l'indiquent les éléments figurant page 333 de l'étude d'impact :

- Une partie de cet abattement (environ 39 % de la pluie des 10 mm) sera réalisé par infiltration et / ou évapotranspiration, au plus proche des surfaces imperméables développées dans le projet.
- Le solde sera abattu dans une structure de type alvéolaire ultra-légère (SAUL) située sous une partie du cheminement principal traversant le projet pour une surface totale d'infiltration d'au moins 65 m² et pouvant stocker un volume jusqu'à 37 m³.

Un bassin de rétention / régulation cuvelé étanche permettra de gérer les pluies les plus importantes dites de période de retour 30 ans (conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)). Selon les calculs réalisés par GINGER BURGEAP, le volume à gérer pour une pluie exceptionnelle de période de retour trentennale, avec un débit de fuite réglementaire de 2 l/s/ha, est égal à 274 m³ (arrondi à 280 m³). Ce volume doit être mis en place dans un ouvrage en sous-sol, avec un rejet régulé par la mise en œuvre d'un régulateur de type Vortex, vers le réseau public.

En conclusion, sur le plan quantitatif, les ouvrages de gestion des eaux pluviales permettront ainsi d'assurer l'écrêtement des débits de pointe avant leur rejet au milieu récepteur.

L'auteur de la contribution n°65 est particulièrement critique avec l'analyse faite, pour les besoins de l'étude d'impact, par le Cabinet d'Etudes et de Recherches en Environnement (CERE) : « *L'Etude « Ecolo, Bio évaluation Faune – Flore – Milieux naturels » des Annexes techniques à l'étude d'impact du programme immobilier mixte à destination principale d'habitation 2 et 4, rue Louis Blériot à Rueil-Malmaison (page 93) conclue que « le périmètre d'étude se trouve dans un contexte urbain, pauvre en réservoir de biodiversité » et que le projet se situe « hors de tout corridor ». La Pièce n°1 - Rapport de Présentation (additif) de la modification n°6 du PLU de Rueil-Malmaison montre au contraire que « la commune de Rueil-Malmaison présente un patrimoine naturel et vert important, qui couvre plus d'un tiers du territoire » et de préciser : « L'ensemble des continuités écologiques est formé par la présence de réservoirs de biodiversité, ici la Seine et la forêt de la Malmaison, liés entre eux par des corridors, permettant à la faune et à la flore de circuler entre les différents réservoirs ». Pour rappel le site du 2 et 4 rue Louis Blériot est situé face au parc de l'Île de Chatou, à proximité du Parc des Impressionnistes auquel il est relié par les arbres d'alignement des berges de Seine qui courent jusqu'à l'Esplanade Bellerive. Sur le territoire de Rueil-Malmaison, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie des corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain le long de la Seine, à l'ouest de la commune qui se combinent avec des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant ainsi à toutes les sous-trames. D'autre part, la préservation et la valorisation des espaces ouverts de la Ceinture verte de la région Île-de-France sont au cœur des objectifs de renaturation et de protection du SDRIF-E. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

L'argumentaire développé par l'auteur de cette contribution concerne la commune de RUEIL-MALMAISON dans son intégralité, avec la forêt de RUEIL-MALMAISON et d'autres espaces verts constituant effectivement des réservoirs de biodiversité à conserver. Cependant, ceux-ci se situent à des distances relativement importantes du site d'étude (environ 250 m au Nord et plus de 500 m au Sud pour le Parc des Impressionnistes, environ 1 750 m pour le Parc de Bois-Préau et plus de 3 km pour la forêt de RUEIL-MALMAISON).

De plus, le site d'étude est séparé de ces réservoirs de biodiversité par des axes routiers important (D991 et A86) constituant des obstacles majeurs à l'établissement de corridors écologiques.

Enfin, les formations végétales bordant la Seine ne seront pas impactées par le projet et donc continueront de jouer leur rôle de corridor écologique.

L'auteur de la contribution n°65 considère également les résultats de l'inventaire de biodiversité comme « *affligeants* » précisant les éléments suivants : « *Le périmètre d'étude se compose principalement de bâtiments entourés de surfaces imperméabilisées plus ou moins dégradées. Quelques zones de pelouses urbaines en friches plus ou moins arbustives et arborées sont aussi notées notamment en bordure des bâtiments. Enfin quelques haies et friches sont ponctuellement présentes. Il ressort qu'aucun habitat remarquable n'est présent.* », « *Les habitats naturels n'étant pas protégés en tant que tels, l'enjeu réglementaire est nul* », « *Aucun des habitats du site n'est remarquable, de ce fait les enjeux patrimoniaux des habitats sont faibles* ». Concernant la flore : « *aucune espèce floristique n'est remarquable de par son statut de rareté. Aucune de ces espèces n'est protégée. A noter que les espèces cultivées et naturalisées ne sont pas considérées comme remarquables* », « *l'enjeu réglementaire pour ce groupe est nul* », « *les enjeux patrimoniaux pour la flore sont donc nuls* ». Concernant l'avifaune, sur 9 espèces d'oiseaux inventoriées, 5 sont protégées au niveau national dont une est remarquable en période de reproduction. Conclusion, l'enjeu réglementaire pour l'avifaune est globalement faible et l'enjeu patrimonial pour l'avifaune est globalement faible. Aucune espèce d'amphibien et aucune espèce de reptile n'a été inventoriée sur le site d'étude. Aucun gîte et aucun indice de présence de chiroptères n'a été découvert sur le site d'étude. Une seule espèce de mammifères terrestre a été inventoriée sur le périmètre d'étude. Il s'agit du Hérisson d'Europe et concernant les insectes, aucune espèce ne présente d'enjeu patrimonial. Pourtant la commune de Rueil-Malmaison abrite un grand nombre d'espèces animales et végétales. En 2017, la Ville lançait un répertoire de la biodiversité par un bureau d'études spécialisé (Biotope) qui recensait pas moins de 198 espèces animales, dont 14 à enjeu fort ou très fort (le Némusien, la Grisette, le Phanéroptère méridional, le Sympétrum de Fonscolombe, l'Agrion de Van Der Linden, le Decticelle bariolée, l'Argus frêle, le Conocéphale gracieux, l'Aesche grande, l'Oedipode émeraude) et 371 espèces végétales dont 7 à enjeu fort ou très fort (Nénuphar blanc, Orobranche du Lierre, Mélilot élevé, Myosotis cespiteux, Sagittaire à feuille en cœur, Pariétale).

Réponse du maître d'ouvrage :

L'argument avancé d'une grande biodiversité à Rueil-Malmaison est à prendre à l'échelle de la commune, incluant donc des réservoirs de biodiversité tel que la forêt de Rueil-Malmaison.

L'inventaire réalisé est à l'échelle du site, dans un environnement majoritairement anthropisé, il est impossible d'y retrouver une diversité aussi large. D'autant plus que les espèces cités (directement tirées de cet article sur le site de la commune : <https://www.villederueil.fr/fr/la-biodiversite-de-rueil-malmaison>) concernent quasi-exclusivement des espèces inféodées aux milieux humides.

Ces milieux sont absents du site d'étude et la majorité de ces espèces ne sauraient être retrouvées au sein du périmètre étudié.

H. Les problématiques sanitaires

Deux contributions s'intéressent au sujet de la pollution des sols et de la possibilité de réaliser le projet tel qu'il est prévu :

- « *La dépollution du sol prévue lors du chantier sera-t-elle suffisante eu égard à la présence de logements en rez-de-chaussée et d'une crèche ? Pourquoi, malgré la dépollution des sols, sera-t-il interdit de planter un potager ou des arbres fruitiers, dans les minuscules zones de pleine terre ?* » (cf. contribution n°41),
- « *L'étude d'impact environnementale montre qu'il est nécessaire de dépolluer le site compte tenu des précédentes implantations industrielles. Même après dépollution, elle interdit de planter des arbres fruitiers alors qu'une crèche est prévue dans le bâtiment.* » (contribution n°48)

Réponse du maître d'ouvrage :

Une Analyse des Risques Résiduels (A.R.R.) prédictive a été réalisée par le bureau d'études GINGER BURGEAP en tenant compte de l'occupation future des différentes surfaces prévues dans le projet et en particulier, pour ses populations les plus sensibles, à savoir les enfants des logements et de la crèche. Elle prend également en considération les teneurs des différentes substances mesurées dans les terrains qui resteront en place au droit du site.

L'objectif de cette analyse était de valider les mesures de gestion prévues pour procéder à la dépollution des sols afin de s'assurer de la compatibilité sur le plan sanitaire du projet avec l'état du site après réalisation des travaux de réhabilitation prévus. Cette A.R.R. consistait donc à vérifier que l'état des milieux à l'issue des travaux, c'est-à-dire avec la présence de pollutions résiduelles dans les sols (après mise en œuvre des mesures de gestion prévues), était compatible avec les usages futurs.

Dans le cadre de cette A.R.R., une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (E.Q.R.S.) a été réalisée par le bureau d'études suivant la méthodologie préconisée par les circulaires ministérielles de février 2007 reprise dans les textes d'avril 2017. Les résultats de cette évaluation, repris notamment pages 358 et suivantes de l'étude d'impact (détaillés dans le rapport technique complet joint dans le dossier de P.P.V.E. et intitulé « *Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain - Plan de gestion* »), montrent finalement que les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués et ce pour les différents occupants futurs du projet y compris les populations les plus sensibles (enfants des logements et de la crèche).

Après travaux, la présence d'éventuelles pollutions résiduelles nécessite de pérenniser, en phase d'exploitation, les mesures de gestion qui seront mises en œuvre essentiellement en phase travaux, consistant principalement, dans le cas présent, en l'excavation et à l'évacuation des terres polluées et à la couverture des futurs espaces verts collectifs par une épaisseur de 30 cm de terre végétale saine.

Dans ce cadre, la mise en œuvre de restrictions d'usage et de servitudes est essentielle pour la phase d'exploitation du projet. Parmi les restrictions d'usage prévues, et suivant les recommandations du bureau d'études GINGER BURGEAP, figure effectivement l'interdiction d'aménager des potagers et / ou de planter des arbres fruitiers dans les espaces de pleine terre afin de couper d'éventuels transferts par bioaccumulation dans les végétaux comestibles.

Ces restrictions d'usages et de servitudes seront consignées dans un dossier spécifique. Afin de prévenir des risques en cas de nouveaux travaux (tranchées, curage, plantation...), le passif du site sera mis en mémoire par la transmission des dossiers d'ouvrages exécutés et des divers rapports d'études réalisés dans les actes de vente et/ou au service de la publicité foncière.

Durant la phase chantier (plus précisément lors des travaux de terrassement), des contrôles seront réalisés afin de caractériser les pollutions résiduelles (contrôle de la qualité des sols en fond et bords de fouille, et des gaz des sols au droit des bâtiments projetés, etc.) et de vérifier le respect des dispositions retenues dans le Plan de Gestion. Les résultats des mesures des teneurs résiduelles en polluants seront comparés aux objectifs de réhabilitation ayant conditionné l'acceptabilité du Plan de Gestion, c'est-à-dire pour vérifier que ces teneurs ne dépassent pas les valeurs prises en compte dans l'A.R.R. prédictive réalisée à ce stade. Si ces valeurs étaient dépassées, une mise à jour de l'A.R.R. devra être réalisée (avec la définition, si nécessaire, de nouvelles mesures de gestion et la réalisation d'une nouvelle E.Q.R.S. sur la base du champ mis à jour de mesures prévues).

L'auteur de la contribution n°52 s'intéresse particulièrement à la crèche prévue dans le projet : « *Implanter une crèche est un besoin associé. Mais sous quel statut ? Où donc va-t-on aérer ces bruyants bambins, vu ce qu'il reste comme espace de jardin ombragé ? Peut-on les exposer aux nuisances olfactives du quartier ? Que dit la draconienne réglementation en la matière ? Quelle tranquillité pour le voisinage à l'heure où le biberon se fait attendre ?* »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'implantation d'une crèche répond à un besoin crucial de proposer aux familles de jeunes enfants des solutions de garde. Il s'agira d'une crèche à statut privé.

Un jardin d'une superficie de plus de 60 m² lui est affecté en cœur d'îlot. Il sera utilisé environ 1h30 en moyenne par jour quand les conditions climatiques le permettront. Compte tenu de sa situation, les éventuelles nuisances concerneraient uniquement les habitants du projet.

La problématique des nuisances olfactives est abordée dans un des points suivants.

S'intéressant également au sujet de la pollution des sols, l'auteur de la contribution n°58 s'étonne de « *voir que les terres excavées sont considérées comme polluées et classées comme déchets dangereux* » et demande « *Par quoi sont polluées ces terres ? Savez-vous que l'on peut construire avec de la terre crue et donc valoriser les terres d'extraction in-situ ?* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Des investigations et analyses sur les terres à excaver ont été menées conformément à la méthodologie nationale et en référence à l'arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets dans les différentes filières de stockage ou de traitement.

Les résultats des analyses menées en laboratoire sur les échantillons prélevés lors de ces investigations en ont mis en évidence des dépassements ponctuels par rapport aux critères d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), principalement liés :

- à la fraction soluble et aux sulfates (liés au caractère naturel des terrains de gypse),
- à la présence ponctuelle de métaux sur éluat (sur 1 échantillon),
- et à quelques indices organoleptiques de pollution (odeurs, traces visuelles).

Ces dépassements n'impliquent pas un classement en déchets dangereux, au sens de la réglementation, car les terres ne présentent pas les propriétés de danger (toxicité aiguë, inflammabilité, corrosivité, etc.) définies pour cette catégorie. Ainsi, les filières de gestion identifiées sont les suivantes :

- ISDI : installation de stockage de déchets inertes,
- Comblement de carrières (notamment de gypse, pour les terres riches en sulfates),
- Plateforme de valorisation pour certaines terres non inertes.

Dans l'étude menée, il a été retenu que l'ensemble des terres excédentaires seraient excavées et évacuées hors site, principalement en raison du manque d'espace disponible pour un traitement ou une réutilisation sur place. Néanmoins, plusieurs pistes d'optimisation et de valorisation restent possibles et pourront être étudiées en phase travaux :

- Analyses complémentaires (sous-maillage avant chantier ou lots pendant chantier) afin de réduire le volume des terres orientées vers les filières les plus contraignantes,
- Etude des possibilités de valorisation hors site, conformément au Guide national de valorisation des terres excavées (MTES, avril 2020),
- Echanges avec les entreprises de travaux pour optimiser techniquement et financièrement la gestion des terres.

En résumé, les terres à excaver ne sont pas des déchets dangereux, mais certaines ne peuvent pas être admises en ISDI en raison de leur composition naturelle (sulfates, fraction soluble) ou ponctuellement de la présence de métaux ou d'indices organoleptiques de pollution. Leur traitement sur place n'est pas adapté au site du projet, au contexte urbain et aux polluants concernés. Elles seront donc gérées dans des filières agréées et contrôlées, avec une recherche d'optimisation et de valorisation chaque fois que cela est possible.

Certaines contributions reviennent sur le contexte olfactif du quartier :

- « En ce qui concerne les infrastructures, nous avons actuellement des soucis avec les égouts. Des odeurs de soufre se font sentir régulièrement dans le quartier. » (cf. contribution n°1),
- « La station d'épuration des eaux sera impactée fortement - de nombreuses journées avec des odeurs nauséabondes. » (cf. contribution n°24),
- « La gestion des eaux n'est pas adaptée : odeurs nauséabondes lors de fortes pluies (déjà existantes). » (cf. contribution n°35),
- « La construction de logements devant l'équipement du SIAAP qui jouxte l'emprise foncière du site et la station de pompage des eaux usées très proche de SEVESC, n'est pas une option raisonnable, compte tenu de la pollution trop fréquente des eaux de la Seine et des mauvaises odeurs qui s'échappent des équipements. Quid pour la santé des habitants ? » / « L'existence d'un réseau unitaire font que les eaux de pluie empruntent le même circuit que les eaux usées. Or la saturation des réseaux, le déversoir d'orage quai Giquel qui fonctionne de plus en plus fréquemment, inquiète les riverains, compte tenu des pollutions de la Seine et des pollutions olfactives récurrentes (bien supérieures à 2 fois /an) » (cf. contribution n°41),
- « Nous sommes profondément choqués que 600 personnes puissent être hébergées au-dessus d'une station d'épuration qui empeste un jour sur deux » (cf. contribution n°47),
- « aucune étude d'impact n'a été réalisée sur les odeurs en provenance de l'émissaire de la Siaap, fréquentes en été » (cf. contribution n°48).

Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant des équipements présents, il est important de préciser qu'aucune « usine de traitement des eaux usées » ou « station d'épuration » ne se trouve dans le secteur dans lequel est localisé le site du projet. Une station de pompage d'eaux usées et de lutte contre les crues (dite de RUEIL 2000) est toutefois bien présente, hors des limites du site du projet, directement en bordure de Seine et accessible depuis le quai Adolphe Gicquel.

Comme cela est expliqué page 141 de l'étude d'impact, le réseau d'assainissement du territoire de RUEIL-MALMAISON fonctionne, sur la quasi-totalité de sa longueur, en système unitaire (les eaux usées et les eaux pluviales sont ainsi transportées dans le même collecteur).

Les eaux usées sont collectées par temps sec et sont ensuite dirigées vers l'émissaire interdépartemental de Sèvres-Achères (branche de Rueil, gérée par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)), conduite de 3750 mm de diamètre traversant le site du projet tel qu'illustré à plusieurs reprises dans les pièces du dossier de P.P.V.E. (et notamment dans l'étude d'impact). Les effluents collectés sont ensuite acheminés vers l'usine d'épuration d'ACHERES.

Par temps de pluie, les eaux de ruissellement empruntent le même circuit, à ceci près que certaines pluies génèrent des débits tels que les eaux sont évacuées en Seine, au moyen de déversoirs d'orage et de collecteurs d'eaux pluviales. Ces déversoirs d'orage équipent les réseaux communal, départemental et interdépartemental.

Comme le même équipement localisé dans le secteur des Martinets (un peu plus au sud sur le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON), la station de pompage d'eaux usées et de lutte contre les crues de RUEIL 2000 assure le refoulement des eaux usées vers cet émissaire Sèvres-Achères et, pendant les crues, le relèvement des eaux pluviales pour leur rejet en Seine. Le fonctionnement de cet équipement, situé à proximité de l'école Claude Monet, est donc essentiel pour l'ensemble du quartier Rueil-sur-Seine.

S'agissant de la problématique des nuisances olfactives, le risque d'émanations en provenance de cette station de pompage d'eaux usées n'est susceptible d'intervenir que dans des conditions particulières (en particulier en cas de forte pluie, générant ainsi des trop-pleins d'effluents unitaires dans la Seine ou par des interventions très ponctuelles menées par le SIAAP).

Les difficultés rencontrées dans la mesure des odeurs, conjuguées à la complexité de leur composition ne permettent pas encore d'évaluer l'impact direct des odeurs sur la santé.

De même, le seuil de perception d'une odeur varie en fonction de nombreux facteurs : présence de certains composés dans l'air, humidité, température, direction et vitesse du vent, mais aussi de la sensibilité des personnes.

L'auteur de la contribution n°41 *s'étonne « de certaines conclusions estimant que malgré l'accroissement de la circulation, « les résultats de l'étude sur la pollution de l'air seront généralement en nette diminution sous l'effet du renouvellement du parc automobile et de la diminution de la part des motorisations essence et diesel dans la composition de ce parc (remplacement des véhicules anciens par des véhicules plus récents plus performants sur le plan environnemental) ». Quid aussi de la suppression des ZFE ? Comment éviter l'augmentation de circulation et de pollution compte tenu de la saturation de la ligne A du RER et de l'absence de desserte du quartier d'affaires par le TRAM 1. Et après-demain, même si le projet de ligne 18 du GPE devait un jour se réaliser, la gare initiale de Rueil-sur-Seine ne serait plus dans le quartier, puisque M. le Maire la souhaite moins excentrée et plus proche du centre-ville. Rueil-sur-Seine, encore le quartier d'affaires de Rueil ou un quartier dortoir enclavé et condamné à l'isolement ? ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant des émissions dans l'air malgré les augmentations de trafic

Comparativement à la situation actuelle 2023, les émissions de polluants globales (en moyenne sur l'ensemble des polluants étudiés) diminuent à l'horizon 2028 en situation « fil de l'eau » (c'est-à-dire sans la réalisation du projet), en situation « projetée » (c'est à dire avec la réalisation du projet) ainsi qu'à l'horizon 2035 en situation cumulée, bien que les trafics (nombre de véhicules/jour) augmentent sur le réseau d'étude. Ceci est à mettre en lien, comme mentionné dans le Volet Air & Santé rédigé par TECHNISIM, avec la baisse des émissions unitaires, en raison du renouvellement du parc automobile. En effet, le remplacement des véhicules anciens par des véhicules plus récents et plus performants d'un point de vue environnemental grâce aux améliorations technologiques (par exemple, les systèmes d'épuration des gaz d'échappement) ainsi que la diminution de la part des motorisations essence et diesel dans la composition du parc, vont induire globalement une baisse des émissions des véhicules et donc une compensation de l'augmentation globale des trafics par rapport à la situation actuelle 2023.

En revanche, si l'on compare à année identique (2028), la situation projetée comparativement à la situation fil de l'eau induit une légère augmentation des émissions puisqu'à année identique le parc automobile est également identique.

Les calculs des émissions du transport routier sont réalisés sur la base des données de composition des parcs automobiles produits par l'IFSTTAR (version 2022 ; dernière version disponible à la date de réalisation de l'étude) et des facteurs d'émissions COPERT V. Cette méthodologie est celle requise dans la note technique du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières.

S'agissant de la suppression des ZFE

Actuellement (en septembre 2025), les ZFE ne sont pas encore officiellement supprimées. Même si la suppression des ZFE a été votée, ce vote est une première lecture, ce qui signifie que cette décision doit encore passer par l'examen de la seconde assemblée, où elle pourra être modifiée, complétée ou rejetée avant de poursuivre son parcours législatif. Ainsi, pour le moment la suppression des ZFE reste incertaine. Si la suppression des ZFE viendrait à être appliquée, les automobilistes circulant régulièrement dans la ZFE du Grand Paris (hors automobilistes soumis à dérogation) doivent disposer de véhicules classés en Crit'air 0, 1 ou 2 depuis le 1er janvier 2025 et ne devraient donc pas revenir à des modèles de véhicules plus anciens et plus polluants si les ZFE venaient à disparaître.

De plus, le renouvellement du parc automobile continuerait à se produire mais vraisemblablement de manière plus lente sans maintien des ZFE.

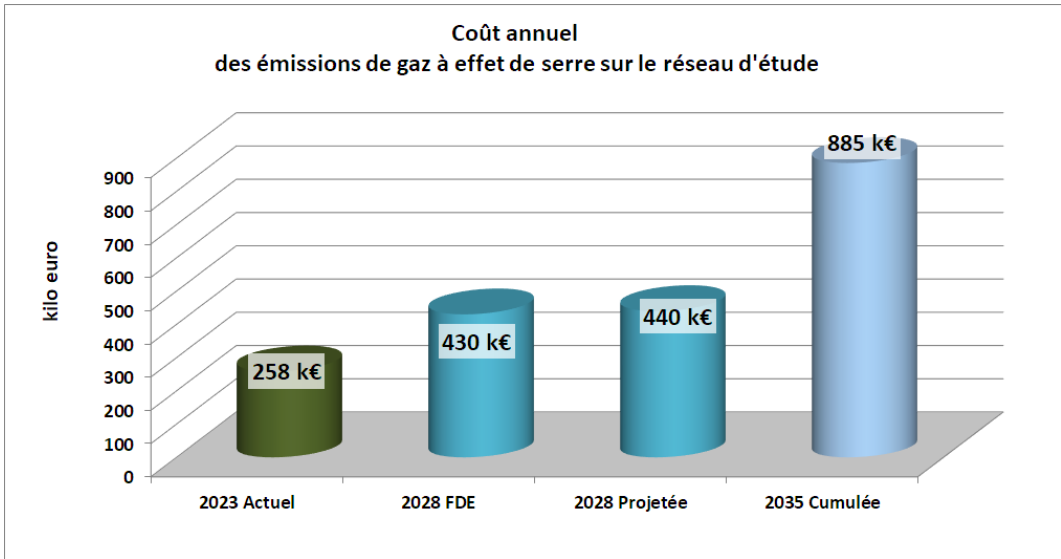
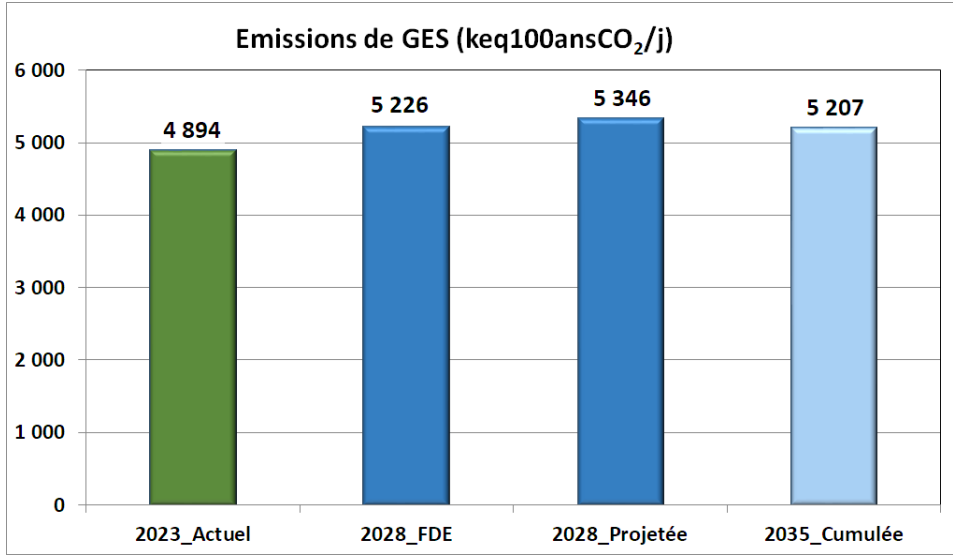
S'agissant des transports en commun

Pour l'horizon 2035, le Volet Air & Santé rédigé par TECHNISIM, prend en compte la réalisation de la prolongation de la ligne n°18 du Grand Paris Express. Si ce projet venait à ne pas être réalisé, les conclusions de l'étude seraient à reprendre avec des données de l'étude trafic actualisée. Cependant, il demeure que le site projet est situé à 2,7 km de la gare « Nanterre la Boule » de la ligne n°15 du Grand Paris Express (soit 8 min à vélo), à environ 1,7 km de la potentielle future station « Rueil-Malmaison mairie » de la ligne T1 du tramway actuellement en phase d'étude de prolongement et à environ 650 m de la gare « Rueil-Malmaison » du RER A (9 min à pied). Cette dernière ne devrait pas être déplacée puisque des travaux pour sa transformation en pôle multimodal ont été achevés en 2016. La RATP ne stipule pas de travaux/fermetures à venir sur cette ligne.

S’agissant des Gaz à Effet de Serre (GES) émis par la circulation routière sur le réseau d’étude

Les illustrations jointes ci-après reprennent les émissions de GES engendrées par la circulation automobile sur le réseau d’étude ainsi que les coûts associés. Selon les calculs réalisés dans l’étude de TECHNISIM, par rapport à la situation actuelle 2023, les émissions de GES augmenteraient d’environ + 6,8 % en situation « fil de l’eau » (en 2028), de +9,2 % en situation « projetée » (également en 2028) et d’environ + 6,4 % en situation « cumulée » (à l’horizon 2035). Les coûts de ces émissions, quant à eux augmentent de manière bien plus importante que les émissions de GES du fait de la valeur tutélaire (monétarisation de la tonne de CO₂) qui augmente fortement entre les différents horizons d’étude (136 € 2018 en 2023, de 217 € 2018 en 2028 et de 375 € 2018 en 2035) ainsi que de la prise en compte de l’inflation.

Par rapport à la situation « fil de l’eau », le projet induit une augmentation des émissions de GES de + 2,3 % et la situation cumulée, une diminution de - 0.4 %. Les couts augmentant quant à eux de manière importante (+ 2.3% en situation projetée et + 106 % en situation cumulée par rapport à la situation « fil de l’eau ») du fait de la valeur tutélaire de la tonne de CO₂ qui augmente considérablement en 2035 (217 € 2018 en 2028 et 375 € 2018 en 2035). Le doublement des coûts entre la situation projet 2028 et cumulée 2035 ne traduit pas un doublement des émissions de CO₂ puisque que les émissions de CO₂ diminuent entre ces 2 situations. Ce doublement doit être interprété comme le doublement du préjudice induit par les émissions de CO₂ à l’horizon/situation considérés (coût social).



Source :
TECHNISIM Consultants

I. Les inquiétudes liées à la phase chantier

Plusieurs contributions expriment une inquiétude vis-à-vis de la phase travaux et des difficultés qui pourraient en résulter :

- « *Pendant la phase projet : que les nuisances soient réduites à leur maximum (sonore, visuelles, circulation, poussière, ...).* » (cf. contribution n°2),
- « *Je m'attends à de grosses difficultés de circulation rue Louis Blériot, aussi bien pendant les travaux, qu'à l'issue.* » (cf. contribution n°3),
- « *Une noria de camion est à prévoir lors de la démolition, lors de la construction et ensuite pour la livraison des nouveaux commerces. La circulation deviendra un enfer* » (cf. contribution n°22),
- « *1/ Enormes problèmes de circulation à prévoir lors des travaux de destruction et de construction : a/ La rue Louis Blériot est une sortie de la A86 (à double sens) - Blocage par les engins de BTP, b/ la rue Quai Adolphe Giquel est à sens unique et permet la sortie des résidents des bâtiments de la place des impressionnistes - Blocage par les engins du BTP. En conséquence, faire une construction de ce volume et de cette typologie va entraîner des blocages pour les riverains. 2/ Dangerosité évidente pour les bambins de l'école Claude Monet (beaucoup d'enfants passent par la cours Ferdinand de Lesseps puis dans la rue Louis Blériot pour s'y rendre - donc ils passeront trop près du chantier. 3/ Les stationnements sont déjà très difficiles dans le quartier, les travaux vont supprimer de nombreuses places et donc les gens vont faire des stationnements sauvages donc création de points dangereux ...) 8/ Lors des travaux, comment feront les livreurs pour les restaurants de la place des impressionnistes et ceux de la cour Ferdiand de Lesseps, surtout si les accès sont bloqués pas les engins du BTP* » (cf. contribution n°24),
- « *pendant la phase travaux, il faudra veiller à ce que l'emprise du chantier n'empiète pas sur les voiries actuelles déjà étroites (square Giffard, rue du Port) ou très circulées (rue Louis Blériot) et permette la desserte de l'école Claude Monnet en toute sécurité, sans parler du bruit pour les enfants en journée.* » (cf. contribution n°51).

Réponse du maître d'ouvrage :

De manière générale, en lien avec la Ville de RUEIL-MALMAISON, le maître d'ouvrage mettra en œuvre une Charte Chantier Faibles Nuisances (C.C.F.N.) et élaborera le Plan d'Installation de Chantier (P.I.C.) en coordination avec les services municipaux, tout cela étant encadré par les arrêtés de voirie.

Cette Charte précisera notamment :

- les horaires de chantier
- les conditions de circulation des engins de chantier (gestion des flux, stationnements, approvisionnements)
- la formation et l'information du personnel du chantier
- les modes de gestion des déchets (tri, recyclage, nettoyage des abords)
- les méthodologies prévues pour limiter les nuisances sonores et notamment par le respect de l'arrêté bruit et des horaires
- les méthodologies prévues pour limiter les émissions de poussières
- les éventuelles perturbations des trafics,
- les modes d'information des riverains.

A ce titre, un comité de suivi de chantier sera mis en place ,en lien avec la Ville. Les participants seront :

- les riverains, dont les représentants de l'école Claude Monnet, et des établissements sensibles situés à proximité,
- les représentants des Services Municipaux,
- le représentant de tout organisme concerné par le projet,
- le Maître d'ouvrage et le Maître d'œuvre du projet,
- les entreprises en activité sur le chantier.

Il sera présidé par M. Frédéric SGARD Conseiller Municipal Délégué au Suivi de Chantier.

Un référent chantier sera affecté au projet. Ses coordonnées seront communiquées par distribution de documentations en boîtes aux lettres et / ou par affichage sur le site du chantier afin de maintenir un lien permanent entre les habitants et la maîtrise d'ouvrage et pouvoir réagir au plus vite en cas de difficultés.

S'agissant des éventuelles incidences des travaux sur la circulation et sur l'activité des restaurants avoisinants, ces sujets seront traités dans le cadre du Plan d'Installation de Chantier (P.I.C.) qui sera approuvé par la Ville de RUEIL MALMAISON. Il sera évoqué en particulier lors des comités de suivi évoqués précédemment afin de fixer, en concertation avec les différents participants conviés à ces comités, les règles de circulation, le rythme de passage de camions, les zones de stationnement et afin de définir une zone d'attente des camions pour éviter l'encombrement à proximité du chantier et ce particulièrement aux horaires des livraisons des commerces riverains.

Concernant spécifiquement le désamiantage des immeubles, le maître d'ouvrage souhaite rassurer les riverains du fait que la réglementation en la matière est stricte et encadre les entreprises de désamiantage qui se doivent d'être certifiées, en particulier, en imposant au moins 1 mois avant le démarrage effectif des travaux, l'établissement d'un plan de retrait amiante ayant pour objectif de :

- Décrire la méthodologie d'intervention choisie ;
- S'assurer que les intervenants soient pleinement conscients de la manière dont leur sécurité sera garantie, puisque le plan de retrait amiante liste tous les équipements de protection qui seront mis à leur disposition et qui leur permettront de s'exposer aux fibres d'amiante sans que cela n'implique un risque pour leur santé ;
- Mettre en place un dispositif de sécurité permettant de limiter ou de supprimer la dispersion ainsi que l'émission de fibres et poussières d'amiante libérées dans l'air lors des différentes phases du chantier ;
- Garantir que les travaux seront menés à bien et qu'à l'issue de ceux-ci, la fréquentation du site ne représentera plus aucun danger sanitaire ni aucune menace de santé publique.

Un (1) mois avant démarrage des travaux de désamiantage, ce plan de retrait est alors soumis à l'inspecteur du travail, à la Carsat (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail) et, le cas échéant, à l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics), dont le ressort territorial est celui du lieu des travaux.

Nous précisons que les organismes de prévention ont alors un délai de 30 jours d'instruction du plan de retrait pendant lequel il est interdit d'exercer toute activité dans les lieux concernés par la présence d'amiante.

Puis, une fois par trimestre à compter de la date de démarrage des travaux au :
Médecin en charge du suivi médical des intervenants qui œuvreront sur le chantier

Nous précisons enfin que :

- L'ensemble des remarques de l'inspection du travail, la CRAMIF et l'OPPBTP doivent être suivies par l'entreprise spécialisée (avec vérification du SPS).
- Le désamiantage s'effectuera sans aucune coactivité avec d'autres travaux,
- Les installations de chantier feront parties intégrantes du Plan de retrait.

Sous l'égide de la Mairie de Rueil-Malmaison, le maître d'ouvrage s'engage à présenter ce plan de retrait préalablement au démarrage des travaux de désamiantage auprès des riverains et des établissements sensibles à proximité tel que l'école Claude Monnet.

S'agissant de la dispersion des poussières émises par les circulations des engins et des activités de chantier dans le voisinage, comme l'énonce l'étude d'impact dans son chapitre 4.1.1.2, des mesures seront mises en œuvre afin de les éviter voire de les limiter (en particulier durant les périodes de vents et/ou de temps sec). Parmi ces mesures figurent en particulier, la limitation de la vitesse de circulation des véhicules à l'intérieur de la zone de travaux, le bâchage des camions après chargement des terres (en phase terrassement), l'arrosage ou l'humidification des espaces de circulation, le contrôle de la propreté des roues des véhicules de chantier avant leur départ du site, etc.

S'agissant de la sécurisation des déplacements des piétons aux abords du chantier, une signalisation sera mise en place avec certains passages des piétons qui seront reportés sur le trottoir opposé, avec des éléments de sécurisation adaptés. Des passages protégés destinés aux piétons pourront ainsi être aménagés provisoirement (avant le début du chantier et maintenus pendant toute sa durée) en amont et en aval du chantier.

La contribution n°19 fait part de l'inquiétude de son auteur pour « *des dégâts susceptibles d'être engendrés par les opérations de déconstruction de l'actuel immeuble : (...) sur l'émissaire Sèvres-Achères branche de Rueil dit « SAR », traversant la parcelle à construire et implanté en sous-sol du porche de l'actuel bâtiment « AMERICAN EXPRESS* » rappelant par ailleurs certaines servitudes définies par le SIAAP (et reprises dans son avis émis sur la demande de permis de construire) destinées à en assurer l'intégrité, notamment l'interdiction de « *l'utilisation de toute source de vibration, d'engin vibrant ou de brise roches* » et l'obligation de maintenir son accessibilité 24/24H.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Ville veille au strict respect des prescriptions du SIAAP et échange régulièrement avec maître d'ouvrage à ce sujet. Ce dernier en lien avec les équipes du SIAAP, est pleinement informé des obligations en vigueur, s'est engagé à respecter scrupuleusement les servitudes définies par le SIAAP, rappelées dans son avis sur la demande de permis de construire qui lui a été adressée, dans le cadre des travaux à venir.

De surcroît, comme l'indique déjà l'étude d'impact, il est important de préciser que, comme pour tous les autres réseaux enterrés situés dans l'emprise du site, et afin de prévenir tout risque d'endommagement, les travaux nécessaires à la réalisation du projet objet du présent dossier feront l'objet au préalable :

- Par le responsable du projet d'une déclaration de travaux (DT). Celle-ci permet au maître d'ouvrage de savoir si son projet est compatible avec les réseaux existants en interrogeant leurs exploitants. Elle a également pour objet d'obtenir les recommandations techniques de sécurité qui s'appliqueront pendant et après les travaux.
- Par l'exécutant des travaux d'une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT). Cette déclaration a pour but d'indiquer aux exploitants de réseaux la localisation précise des travaux projetés et les techniques de travaux qui seront employées. Elle permet aux exécutants d'obtenir les informations sur la localisation des réseaux et les recommandations visant à prévenir leur endommagement.

Dans certains cas, le responsable de projet et l'exécutant peuvent envoyer une DT-DICT conjointe¹.

Le Code de l'Environnement² impose aux responsables de projets et exécutants de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique » des réseaux et d'adresser leur déclaration (DT-DICT) aux exploitants de réseaux présents à proximité du projet.

J. La perte de valeur

Plusieurs contributions font part d'une inquiétude sur une éventuelle perte de valeur qu'entraînerait la réalisation du projet et aborde la question d'un dédommagement financier :

- « *La Mairie a-t-elle prévu des dommages et intérêts pour tous les résidents actuels qui vont voir leur accès à la lumière naturelle diminuer ?* » (contribution n°1),
- « *Il se traduira par : (...) Une dévalorisation des biens immobiliers privés existants.* » (contribution n°3),
- « *Par ailleurs, la construction envisagée obstrue la vue sur la Seine pour de nombreux habitants du 1 rue du Port, avec un impact direct sur la valeur de leurs biens immobiliers. Ce point pourrait entraîner des recours juridiques, légitimes au regard des préjudices subis.* » (cf. contribution n°10),
- « *Il (...) dévalorisera le prix des appartements qui y sont actuellement.* » (cf. contribution n°26).

⇒ Réponses du maître d'ouvrage

S'agissant de la question de la dévalorisation des immeubles avoisinants, le maître d'ouvrage pense au contraire que la construction de cet immeuble neuf, avec un soin architectural apporté, qui intégrera des prestations haut-de-gamme en lieu et place d'immeubles de bureaux obsolètes pour les nouveaux usages de bureaux, vacants depuis plusieurs années et présentant un risque avéré de squat et d'incivilités, contribuera à valoriser son environnement.

De même, la nouvelle offre de commerces de proximité, la création d'un jardin paysager arboré visible depuis l'ensemble des rues bordant le projet renforceront la vie de quartier et son attractivité.

S'agissant de la question d'un dédommagement financier, le projet sera conduit dans le strict respect des réglementations en vigueur en matière d'urbanisme, de sécurité et d'environnement. Les éventuelles nuisances de chantier sont encadrées par la loi et les prescriptions de la ville, avec des contrôles réguliers notamment dans le cadre des comités de suivi.

Le maître d'ouvrage s'engage néanmoins à mettre en place des mesures concrètes pour réduire l'impact du chantier sur le voisinage qui seront incluses dans la Charte Chantier à Faibles Nuisances telle qu'évoquée précédemment (humidification / arrosage pour limiter les poussières, horaires de travail respectées, gestion de la circulation, propreté du site). Le maître d'ouvrage restera à l'écoute des riverains notamment par la désignation d'un référent et par la mise en place du comité de suivi pour ajuster ces mesures si nécessaire. Les désagréments liés à un chantier, dans la mesure où ceux-ci sont maîtrisés comme évoqué précédemment, ne constituent pas un préjudice indemnisable.

Enfin, il est rappelé qu'à moyen terme, le projet vise plutôt à améliorer le cadre de vie du quartier et son attractivité, ce qui profitera à l'ensemble des habitants actuels et futurs.

¹ La DT-DICT conjointe est une procédure accélérée qui permet d'envoyer les 2 déclarations simultanément et qui peut être réalisée lorsqu'il n'y a pas d'incertitude sur la localisation d'un réseau et qu'il n'est pas nécessaire de mener des investigations complémentaires. La DT-DICT conjointe concerne les travaux de faible emprise.

² Cf. articles L.554-1 à L.554-4 et R.554-1 à R.554-62

K. Les problèmes rencontrés actuellement dans le quartier (parfois présumés s'accroître avec la réalisation du projet)

Ces sujets évoqués dans les contributions n° 1,2,3,6,9,10,24,27,43,49 et 60 sont extérieurs et indépendants du projet. Le maître d'ouvrage invite les contributeurs à s'adresser aux autorités compétentes concernées.

L. Les observations diverses sur d'autres thématiques

Certaines des contributions reçues critiquent le déroulement de la mise à disposition de la P.P.V.E. pendant une période de congés :

- « *La date et la faible durée de cette consultation en pleine période estivale ne sont pas propices (!) à l'expression des habitants* » (cf. contribution n°21),
- « *Merci à Mr le Maire et à ses services d'avoir organisé cette PPVE du 08/07 au 09/08 : période optimale d'absentéisme des habitants/riverains de Rueil-sur-Seine /ex-Rueil 2000.* » (cf. contribution n°57),
- « *Il est à cet égard regrettable que la consultation sur le projet « Ilot Blériot Gicquel » se déroule en pleine période estivale.* » (cf. contribution n°59),
- « *Je déplore autrement le choix de la période pour la contribution en question, tenant compte de la période de vacances des habitants du quartier.* » (cf. contribution n°64).

⇒ Réponse du maître d'ouvrage

Aucune disposition législative ou réglementaire actuelle n'empêche ou impose l'organisation d'une P.P.V.E. pendant une période spécifique de l'année civile.

Il est important de souligner que les dates d'organisation de la procédure de P.P.V.E. ne sont choisies ni par le maître d'ouvrage du projet, ni par la Ville de RUEIL-MALMAISON. Elles s'inscrivent dans un calendrier d'instruction de la demande de permis de construire pour ce projet contraint par les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. Les textes réglementaires imposent notamment que la P.P.V.E. soit réalisée durant le délai d'instruction du permis de construire, une fois celui-ci complet, c'est-à-dire sur la base d'un dossier comprenant à la fois, en particulier, outre la demande de permis de construire, les différents avis émis sur le projet, l'avis de l'autorité environnementale (qui finalement n'a donné lieu qu'à une communication d'une attestation d'absence d'observation de la part cette dernière au-delà du délai de réponse de 2 mois maximum prévu par le Code de l'Environnement) et le mémoire en réponse du pétitionnaire sur cet avis.

Par ailleurs, l'aspect dématérialisé de cette procédure facilite la prise de connaissance du dossier à distance et simplifie, pour la population, les possibilités qui lui sont offertes pour faire part de ses observations sans avoir, comme avant la mise en œuvre de cette procédure, à se rendre physiquement sur un lieu précis.

Respectant les dispositions prévues par le Code de l'Environnement, les mesures de publicité mises en œuvre ont permis à la population, au moins 15 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du public du dossier de P.P.V.E., et donc avant le début du mois de juillet, de prendre connaissance des moyens mis à sa disposition (notamment du lien d'accès au dossier de P.P.V.E. mis en ligne par voie électronique) pour lui permettre le consulter et de télécharger les différentes pièces composant ce dossier.

Compte tenu de ces préalables indispensables, il n'était pas possible de réaliser cette procédure ni plus avant, ni plus après, et donc hors de la période de vacances scolaires estivales.

Enfin, il convient de souligner le nombre très important de consultations et de téléchargements de pièces du dossier de P.P.V.E. mais aussi des contributions reçues pour témoigner de la participation du public et de l'efficacité des modalités de publicité mises en œuvre.

Cette PPVE s'inscrit également dans la suite des différentes réunions publiques qui se sont déroulées durant les trois dernières années.

Des contributions énoncent les risques encourus par le projet en raison de l'existence d'un site classé SEVESO présent sur le territoire de NANTERRE :

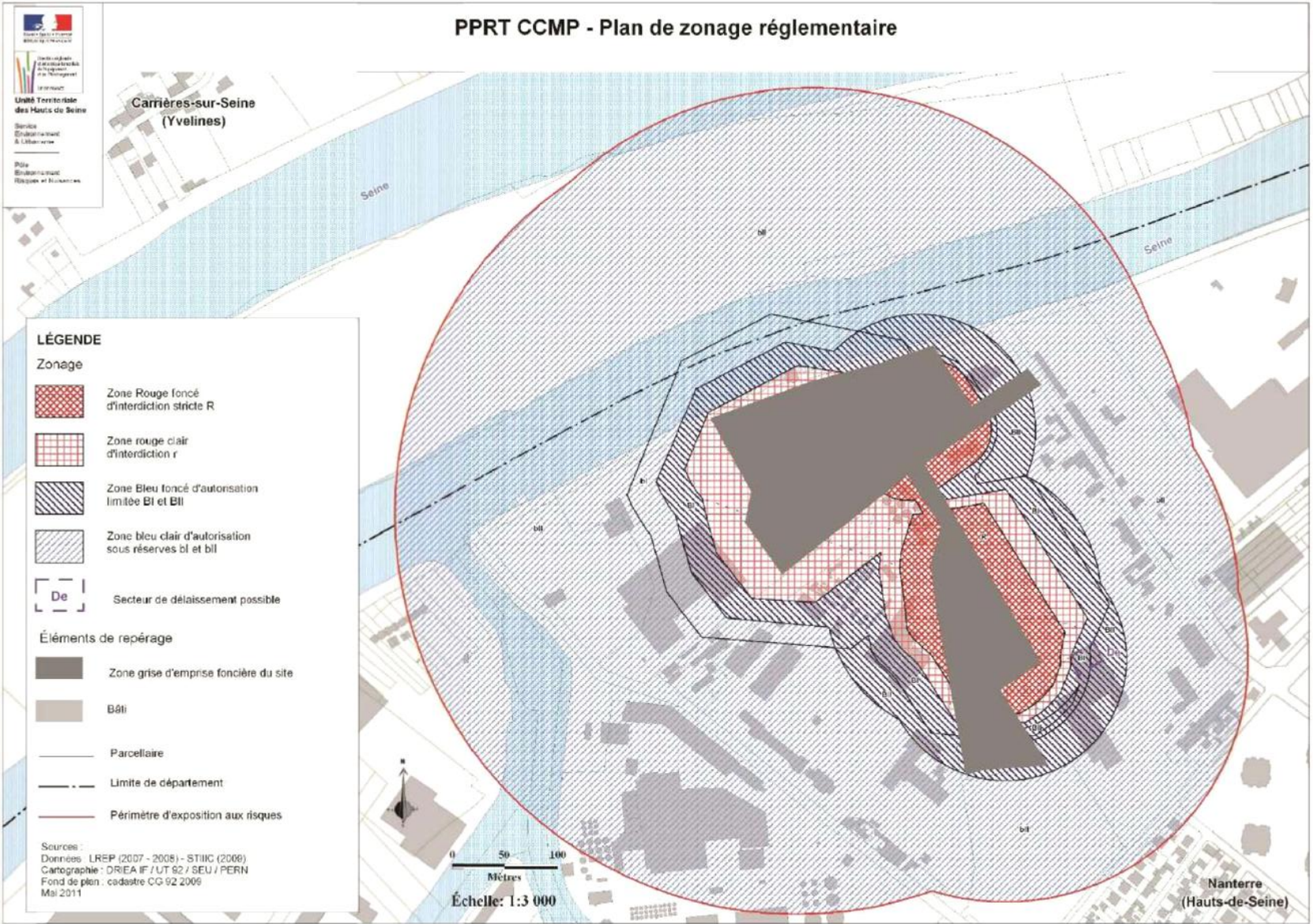
- « je m'interroge sur le bien-fondé de ce projet immobilier situé entièrement en zone inondable et à 1700 m d'un site de bord de Seine classé « SEVESO » (dépôt pétrolier du port fluvial de Nanterre). » (cf. contribution n°3),
- « Par ailleurs, je rappelle la présence d'un dépôt pétrolier classé « SEVESO » à moins de 1700 mètres en amont. A-t-elle été prise en compte ? Je n'en trouve pas trace dans les documents publiés. » (cf. contribution n°43),
- « L'étude d'impact (PC11) précise (page 184) que le site du projet, comme l'ensemble du territoire de la commune de Rueil-Malmaison, n'est concerné par aucun des Plans de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.). Certes le territoire ne compte aucune installation relevant de la directive SEVESO III mais il faut quand même souligner que le projet est situé à près d'un kilomètre du dépôt pétrolier du Groupe CIM-CCMP de Nanterre qui avec ses 113 000 m3 de stockage est un établissement qui peut être à l'origine d'accidents dits « majeurs » (explosion ou incendie) pouvant impacter le site du projet. » (cf. contribution n°65).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le dépôt pétrolier exploité par la société Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP) situé en bordure du fleuve, situé au 149 boulevard du Général Leclerc à NANTERRE, fait partie des 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) classées « SEVESO Seuil haut AS (avec servitudes) » recensées sur le territoire des Hauts-de-Seine. Chacune de ces installations fait l'objet spécifiquement d'un Plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.) ayant pour objectifs « de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et mieux encadrer l'aménagement futur ». Le P.P.R.T. concernant cette installation a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du mai 2011.

Comme le montre l'illustration figurant page 184 de l'étude d'impact reprise du Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) des Hauts-de-Seine actualisé approuvé par arrêté préfectoral le 19 février 2024, le site du projet, comme l'ensemble du territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON, est localisé en dehors du périmètre d'exposition aux risques lié au P.P.R.T. du dépôt pétrolier de la société CCMP lequel s'étend à moins de 400 m autour de l'emprise foncière du site (ce périmètre étant délimité plus précisément en rouge sur l'illustration ci-jointe extraite directement de ce P.P.R.T.).

La présence de ce site à environ 1 700 m à vol d'oiseau du projet, soit plus de 4 fois plus loin que le seuil de 400m, n'induit donc aucun risque pour les habitants du projet ni aucune contrainte sur sa construction.



Le maître d'ouvrage entend répondre également à l'affirmation suivante source de confusion en matière d'inondabilité : « *les conclusions des études supposent le fonctionnement de 50% des pompes. Avec des infiltrations d'eau, leur alimentation électrique peut être coupées et donc l'évacuation ne se fait plus.* » (cf. contribution n°22).

Réponse du maître d'ouvrage :

Les pompes visées par le bureau d'études GINGER BURGEAP dans l'étude prévisionnelle des Niveaux des Plus Hautes Eaux souterraines (NPHE) qu'il a rédigée notamment pour les besoins de l'étude d'impact sont celles recensées dans un large environnement autour du site, et non sur le site même sachant que ce dernier ne comprend pas ce type de dispositif.

Comme le précise l'étude rédigée par GINGER BURGEAP (cf. sa page 22) ainsi que l'étude d'impact (cf. sa page 251), ces pompes intègrent notamment celles utilisées dans le cadre du champ captant de Croissy-le-Pecq localisé à environ 2 km au sud-ouest du site (cf. page 255 de l'étude d'impact) destinée à alimenter en eau potable une partie de la population (environ 1 million de personnes par jour selon les indications fournies). Ces pompes n'ont donc rien à voir avec des pompes destinées à évacuer de l'eau à la suite d'une inondation (liée à une crue ou à des précipitations orageuses).

Il est également utile de rappeler les éléments suivants :

- Le niveau actuel de la nappe phréatique est susceptible de remonter en raison de divers phénomènes : le battement saisonnier et interannuel de la nappe, la transmission des crues de la Seine dans l'aquifère, l'arrêt éventuel de pompages (industriels, parkings souterrains, épuisement de fouille dans le cadre de travaux de génie civil, etc.) dans les environs du site étudié.
- L'étude prévisionnelle NPHE a pour objectif de déterminer la cote maximale que pourrait atteindre la nappe au droit du site du projet afin, par la suite, de définir les mesures appropriées pour protéger non seulement le chantier du projet (par un éventuel rabattement de nappe) mais également les niveaux d'infrastructure du projet durant sa phase d'exploitation.

Les résultats de l'étude rédigée par GINGER BURGEAP montrent que le niveau de la nappe alluviale est susceptible de varier en fonction de plusieurs paramètres dont les plus importants dans le secteur sont l'impact des arrêts de pompages alentours, en particulier ceux du champ captant de Croissy-Le Pecq, la transmission des ondes de crue de Seine dans l'aquifère et, dans une moindre mesure, le battement saisonnier de la nappe. Compte tenu de ces enseignements, et pour pouvoir apprécier la cote maximale que pourrait atteindre la nappe au droit du site du projet, GINGER BURGEAP a pris en compte plusieurs hypothèses concernant le fonctionnement des pompages alentours (en fonction du pourcentage d'arrêt de fonctionnement de l'ensemble des dispositifs existants dans un large environnement autour du site (0 %, 25 %, 50 % et 100 %) et les crues de la Seine (absence de crue, crue de récurrence quinquennale, crue de récurrence décennale, crue de récurrence cinquantennale, crue de récurrence centennale).

Dans cette même contribution n°22, des précisions sont également demandées concernant les mesures de dépollution prévues : « *Quelles actions sont prévues pour dépolluer les sols pour la nouvelle résidence ?* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

A ce stade des investigations réalisées pour les besoins de l'étude d'impact (et donc du dossier de demande de permis de construire dont cette étude fait partie), les différentes dispositions prévues pour assurer la dépollution du site ont été définies dans le cadre du Plan de Gestion rédigé par GINGER BURGEAP (mis à disposition dans le dossier soumis à la PPVE). Il est utile de préciser que ces dispositions, exposées en particulier dans le chapitre 4.1.1.3, ont été validées par une Analyse des Risques Résiduels (A.R.R.) prédictive réalisée dans ce même Plan de Gestion afin d'assurer de la compatibilité sur le plan sanitaire du projet avec l'état du site après réalisation des travaux prévus.

Les analyses effectuées sur les échantillons de sols prélevés au terme des diverses investigations réalisées à ce stade (cf. chapitre 3.3.3 de l'étude d'impact) ont montré la présence terres non conformes aux critères d'un arrêté du 12 décembre 2014 fixant les conditions d'acceptation des terres dans les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

D'après les estimations réalisées à ce stade par GINGER BURGEAP, le volume global de déblais en place (c'est-à-dire hors foisonnement) à excaver a été estimé à un peu plus de 12 500 m³.

Répartition des volumes de terres en place par filière à excaver¹

Filières envisagées	Volume à excaver (en m³)
ISDI	10 029
Comblement de carrières	1 193
Plate-forme de valorisation	1 286
Totaux	12 508

Source : GINGER BURGEAP

Après examen des diverses options possibles et prise en compte des contraintes du site, l'excavation puis le traitement hors site des terres par l'évacuation en filières spécifiques sont privilégiés.

Sous réserve d'acceptation de la part de l'installation de stockage, les terres concernées seront dirigées vers des Installations de Stockage de types « Comblement de carrière » et « Plateforme de valorisation ». Les autres terres du site, répondant aux critères de l'arrêté du 12 décembre 2014 précité, seront dirigées vers une filière de type Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), sous réserve également de l'acceptation de la part de l'installation de stockage.

Afin de maîtriser les impacts environnementaux résiduels, des dispositions complémentaires à cette mesure principale de gestion prévue lors des travaux de terrassement (excavation puis évacuation en filières spécifiques) seront prises. Ainsi, suivant les enseignements du Plan de Gestion et de l'Analyse des Risques Résiduels (A.R.R) réalisés à ce stade par GINGER BURGEAP, les mesures suivantes seront mises en œuvre lors du chantier afin de couper les transferts liés aux sols de surface et de supprimer l'exposition par contact cutané, par ingestion / inhalation de sols / poussières :

- Hors bâtiment :
 - Les sols seront recouverts par une épaisseur de 30 cm de terre végétale saine pour les futurs espaces verts collectifs. Cette terre saine devra :
 - être séparée du terrain naturel par la pose d'un grillage avertisseur d'une couleur différente de celles habituellement utilisées pour les réseaux ou d'un géotextile ;
 - présenter des teneurs en métaux inférieures aux valeurs reportées dans la note CIRE du 3 juillet 2006 pour les sols ordinaires et en HAP dans la gamme du bruit de fond local et être exempte de polluants organiques (hydrocarbures C10-C40, BTEX, COHV et PCB). Des analyses de contrôle devront être réalisées afin de confirmer le caractère sain de ces terres d'apport avant leur mise en place sur le site.
 - Les sols seront recouverts par un enrobé ou une surface minérale exempte de pollution pour les voies de circulation au centre du site.
- En application des prescriptions en vigueur, les réseaux d'adduction d'eau potable seront constitués de matériaux étanches évitant la perméation de composés organiques (métalliques ou de type tri couche par exemple) et de canalisations posées, suivant les règles de l'art, dans des tranchées comblées avec des matériaux non pollués (sablons classiquement utilisés pour les lits de pose et le remblaiement des tranchées).

Il est important de préciser qu'en complément de ces dispositions visant à la dépollution des sols qui seront mises en œuvre en phase opérationnelle, et suivant les enseignements du Plan de Gestion et de l'Analyse des Risques Résiduels (A.R.R.) réalisés par GINGER BURGEAP, il est prévu d'imposer une restriction d'usage importante à savoir celle consistant à interdire l'aménagement des potagers et / ou de planter des arbres fruitiers dans les espaces de pleine terre afin de couper d'éventuels transferts par bioaccumulation dans les végétaux comestibles.

¹ Les volumes énoncés sont des estimations non contractuelles fournies à titre informatif. Ces volumes seront validés dans le cadre d'un marché par l'entreprise et par la réalisation d'un plan de terrassements sur la base du projet définitif.

Toujours dans cette contribution n°22, des précisions sont également demandées concernant les déchets : « *Quid des 2 % (9 tonnes) autres de déchets, quelles matières ?* ».

Réponse du maître d’ouvrage :

Selon les données concernant les Produits et Matériaux de Construction du secteur du Bâtiment (PMCB) produites par l'ADEME et extraites du site du ministère de la Transition Ecologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche¹, les déchets du secteur du bâtiment se composent effectivement à 75 % de déchets inertes, à 23 % de déchets non dangereux non inertes et à 2 % de déchets dangereux (amiante notamment). Toutefois, l’activité du secteur du bâtiment peut être regroupée sous trois grands types d’opérations distinctes : la construction neuve, la réhabilitation (lourde ou légère) et la démolition / déconstruction.

Selon d’autres données fournies par l’ADEME², les ratios de production moyens observés pour la seule phase de construction de logements collectifs neufs sont les suivants :

Ratios de production de déchets
Chantiers de construction de logements collectifs neufs

Type de déchets	Ratio moyen (en kg/m² de SHOB)
Déchets inertes en mélange	13,5
Métaux	0,45
Bois	1,3
DND en mélange	5,7
Plâtre / Cloison	1,8
Emballages (cartons)	0,25
Totaux	23

Il est donc plus juste de considérer que le projet devrait conduire, pour la seule phase de construction du chantier (donc hors démolition de l’existant) objet du chapitre 4.1.1.9 de l’étude d’impact sur lequel porte l’observation émise à la production des quantités de déchets figurant dans le tableau ci-joint.

Estimation des quantités de déchets attendues en phase de construction³
pour le projet prévu à RUEIL-MALMAISON

Type de déchets	Quantités estimées (arrondies)	
	en kg	en tonnes
Déchets inertes en mélange	270 832	217,0
Métaux	9 028	9,0
Bois	26 080	26,1
DND en mélange	114 351	114,4
Plâtre / Cloison	36 111	36,1
Emballages (cartons)	5 015	5,0
Totaux	461 418	461,4

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/produits-materiaux-construction-du-secteur-du-batiment-pmcb> / données reprises dans le document de l'ADEME intitulé « Déchets chiffres clés Edition 2023, ministère de la Transition écologique 2020 »

² Données extraites du document intitulé "Gestion sélective des déchets sur les chantiers de bâtiment. Bilan de 40 opérations" ADEME (octobre 2001).

³ A la suite de la réforme de l'urbanisme menée en 2011, la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) n'est plus utilisée. La SHOB et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ont ainsi été remplacées par la Surface de Plancher (SdP) depuis le 1^{er} mars 2012. C'est donc sur cette base, et en considérant la totalité du programme prévu de 20 061,65 m² de SdP (et non sur sa seule composante logement bien que très largement majoritaire avec 19 363,30 m² de SdP), qu'ont été estimées les quantités de déchets figurant dans le tableau joint.

Le rédacteur de la contribution n°22 a également demandé des *précisions* sur le projet Skware listés dans les projets avoisinants identifiés dans l'étude d'impact.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme l'indiquent les éléments figurant page 126 de l'étude d'impact, le projet SKWARE consistait en une restructuration de la tour Albert 1^{er} située 65-67 avenue de Colmar à RUEIL-MALMAISON, face à la station RER.

Classée Immeuble de Grande Hauteur (IGH), la tour Albert 1^{er}, conçue par les architectes Olivier-Pierre LESNE et Emmanuel BERNADAC, a été édifée au début des années 1970. Cet immeuble est en réalité alors constitué de deux tours décalées reliées entre elles au centre sur toute la hauteur par le bloc de circulations verticales.

Au début des années 2000, les surfaces de bureaux développées dans cette tour ont été jugées obsolètes et non adaptées à la demande. Comme le signale également l'étude d'impact (page 126), une demande d'examen au cas par cas a été déposée en 2014 sur ce site pour un projet (demande n°F01114P0084) consistant à démolir cette tour pour la remplacer par un immeuble de logements pour une SdP totale de 15 870 m². Ce projet a finalement été abandonné.

La société FREO France a acquis la tour Albert 1^{er} alors totalement vacante en 2019 et a confié à l'agence B. Architecture la mission d'y concevoir, par la restructuration de l'existant, un projet nommé alors SKWARE développant notamment des surfaces de bureaux adaptées aux nouveaux usages.

Les travaux de restructuration ont été terminés en 2024. Aujourd'hui, l'immeuble restructuré et rénové développe environ 17 000 m² répartis dans des plateaux d'environ 1 000 m² parfaitement indépendants et bénéficiant d'une grande modularité des différents espaces le composant, et dispose ainsi d'une capacité d'accueil totale d'un peu plus de 1 500 personnes. Il s'accompagne d'une surface d'environ 500 m² d'espaces extérieurs et d'un rooftop d'une surface d'environ 150 m².

Pour plus d'informations, il est toujours possible de consulter le site internet (encore actif) dédié à ce projet (grâce à l'adresse suivante : <http://www.skware.fr>).

Le rédacteur de la contribution n°22 a également formulé la critique suivante concernant l'étude d'impact acoustique réalisée par le bureau d'études AVLS pour les besoins de l'étude d'impact : « *Impact sonore : l'étude a été réalisée uniquement par simulation informatique. Cela ne peut remplacer une étude in situ.* »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'étude d'impact acoustique avait pour objectif d'analyser les évolutions sonores futures dans l'environnement entre les configurations AVEC et SANS le projet immobilier Blériot.

Les situations acoustiques futures dans la zone d'étude dépendent des projections du trafic routier dans la zone d'étude et de l'urbanisme à venir. Une étude in situ ne permet pas d'évaluer l'impact du trafic routier et de l'urbanisme à un horizon d'étude futur. Ainsi, seule la modélisation numérique de la zone d'étude à l'aide d'un logiciel de calculs de propagation acoustique permet d'estimer les évolutions sonores futures dans l'environnement et de répondre à la problématique de l'impact acoustique du projet.

Deux des contributions émises estiment qu'il manque une étude environnementale cumulée des projets indépendante du maître d'ouvrage.

- « *il manque une étude environnementale cumulée des projets, réalisée par un organisme d'état indépendant* » (contribution n°22),
- « *toutes ces études ont été réalisées à la demande des promoteurs et souffrent donc d'un manque d'indépendance* » (contribution n°48).

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme le stipule l'article R.122-1 du Code l'Environnement, « *l'étude d'impact préalable à la réalisation du projet est réalisée sous la responsabilité du ou des maîtres d'ouvrage* ». A travers cette étude d'impact (également nommée rapport d'évaluation environnementale), la maîtrise d'ouvrage est tenue de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration de son projet mais aussi dans l'appréciation des incidences que ce dernier est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine et des mesures qu'il prévoit de mettre en œuvre telles qu'elles apparaissent dans cette étude d'impact.

La maîtrise d'ouvrage a la possibilité de faire appel à des bureaux d'études pour l'élaboration de l'étude d'impact. Dans le cas présent, le maître d'ouvrage du projet a fait appel à plusieurs bureaux d'études spécialisés comme en témoigne la liste dressée dans la partie 8 de l'étude d'impact (en application de la disposition prévue à l'alinéa 11° du §. II de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement). Y figure également le nom du bureau d'études en charge de la coordination des différentes études techniques ainsi réalisées par ces bureaux d'études et de la rédaction de l'étude d'impact à partir du contenu de ces études à savoir la société URBACONSEIL, laquelle élabore ce type de document depuis sa création en 1998.

S'agissant de l'appréciation plus spécifique des incidences du projet cumulées à celles des autres projets avoisinants identifiés, celle-ci a bien été réalisée dans le cadre imposé par l'alinéa 5° e) du §. II de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement. Elle fait l'objet d'un chapitre spécifique de la partie 4 de l'étude d'impact à savoir le chapitre 4.2. Comme le précise le préambule de ce chapitre :

« URBACONSEIL a fourni, en amont, aux différents bureaux d'études techniques chargés de collaborer à l'élaboration du présent dossier - chacun sur la ou les thématiques le concernant - un document de synthèse contenant la liste de ces projets, leur programme, leur localisation ainsi que leur échéancier prévisionnel de réalisation. Chacun de ces bureaux d'études, a ensuite pris en considération dans son analyse, au regard de son expérience et de ses compétences, les projets qu'il jugeait susceptibles de pouvoir générer des effets avec lesquels les effets du projet pourraient se cumuler. »

Certaines contributions font part d'interrogations concernant les commerces pour lesquels des surfaces sont prévues dans le programme du projet :

- *« Quels commerces sont prévus en pied d'immeuble ? Quelle étude de marché ? Les nouveaux habitants auront-ils des revenus suffisants pour faire vivre tous ces commerces ? Les prix et les produits leur donneront-ils envie d'acheter local plutôt que sur internet ? Et les commerçants et entreprises actuelles, quel achalandage demain pour ceux qui vivaient grâce aux salariés des bureaux ? »* (cf. contribution n°41),
- *« Quelle durée de vie pour les commerces du rez de chaussée ? Pas de passage, pas de place de parking, pas d'avenir ! »* (cf. contribution n°52).

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est trop tôt pour connaître l'identité des preneurs mais l'étude de marché réalisée souligne l'intérêt que pourrait présenter ces surfaces commerciales pour des commerces de proximité.

La programmation des commerces sera défini en concertation avec les services de la Mairie afin de répondre au mieux aux besoins du quartier.

Les immeubles existants étant vacants depuis 2021, les habitants de ces nouveaux logements représenteront un surcroît de chalandise par rapport à la situation actuelle.

Concernant les stationnements pour les commerces, le maître d'ouvrage respecte les exigences du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de RUEIL-MALMAISON quant au nombre d'emplacements de stationnements requis par surface de locaux commerciaux. Les commerces de proximité visés sont principalement destinés aux habitants du quartier. Ils génèrent donc peu de déplacements en voiture, car la clientèle se déplace surtout à pied, à vélo ou en transports en commun.

Certaines contributions s'interrogent sur la question de la gestion des déchets :

- *« À ces points s'ajoutent des problèmes de qualité de vie et de sécurité déjà observés dans le quartier : (...) Prolifération des déchets »* (cf. contribution n°10)
- *« Quid de la gestion des déchets déjà très problématique, des incivilités et de la sécurité du quartier qui inquiète aussi les habitants ? »* (cf. contribution n°41).

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la gestion des déchets, chaque bâtiment du projet disposera de locaux ordures ménagères réglementairement dimensionnés en fonction de la typologie de logements qui le constitue. Une déclaration de la résidence auprès du service de collectes des ordures sera réalisée pour intégrer l'immeuble au circuit de collecte.

Le maître d'ouvrage s'assurera que les copropriétés s'adjoignent les services d'entreprises spécialisées en charge de la présentation des conteneurs OM/verre/recyclage la veille au soir du ramassage, de façon ordonnée sur l'espace public, et de leur enlèvement le jour même de ce ramassage.

Concernant les incivilités et la sécurité, le bâtiment actuel, désaffecté depuis 2021 est propice aux squats et trafics divers. Au contraire, le projet, de grand standing, est destiné à accueillir une population paisible et respectueuse d'un environnement privilégié. Le règlement de copropriété de l'immeuble encadrera la nature des commerces autorisés et interdira toute activité susceptible de générer une fréquentation qui puisse gêner les habitants (bar, discothèque, etc.). Un cahier de recommandations et d'accueil des nouveaux habitants sera rédigé et communiqué.

La présence de nouveaux résidents renforce la vie de quartier et sa surveillance naturelle.

Le rédacteur de la contribution n°52 s'inquiète d'une éventuelle sous-évaluation du projet en matière de sécurité incendie : *« Je me demande même s'il n'y a pas aussi un problème de sécurité incendie sous-évalué ? Imaginez donc une intervention pour un sinistre majeur, débutant par exemple dans les garages dans le contexte d'une crue centennale : Un quai Adolphe Gicquel inondé, une circulation routière et un stationnement des véhicules d'intervention très difficiles, des possibilités d'extraction de véhicules en feu compliquées ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage est conforme à la réglementation de sécurité et incendie et ne manquera pas d'appliquer strictement les exigences émises par l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (consultée dans le cadre de la demande de permis de construire, une copie de cet avis ayant été mis à disposition du public dans le dossier de P.P.V.E.) et de la réglementation dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

Plusieurs contributions ont également souligné l'absence de l'avis de la M.R.Ae Ile-de-France dans le dossier de P.P.V.E. parmi lesquelles :

- *« Pas d'avis de la MRAe ? Les avis de la MRAe sont sollicités mais pas toujours suivis. Pour ce projet c'est bien pis. Il n'y a pas d'avis. Parce que la MRAe de l'île de France n'a pas eu les conditions techniques pour donner cet avis et que, de plus, elle a démissionné en bloc. On peut se demander sérieusement pourquoi ces deux événements n'ont pas amené la ville de Rueil à retarder le projet jusqu'à ce que la situation soit débloquée. Pour l'ADREC pas d'avis de la MRAe, processus de décision interrompu. »* (cf. contribution n°31),
- *« Parce que la MRAe de l'île de France n'a pas eu les conditions techniques pour donner cet avis et que, de plus, elle a démissionné en bloc. On peut se demander sérieusement pourquoi ces deux événements n'ont pas amené la ville de Rueil à retarder le projet jusqu'à ce que la situation soit débloquée. Pour l'ADREC pas d'avis de la MRAe, processus de décision interrompu. »* / *"L'avis de la MRAE d'Île-de-France, délivré sans réelle instruction du dossier, prive les citoyens d'un éclairage environnemental indépendant. Ce vice de procédure est majeur. »* (cf. contribution n°41),
- *« L'absence d'avis de la MRAE - entravé dans son fonctionnement - sur l'étude d'impact fournie par le maître d'ouvrage nous empêche également de nous faire une opinion éclairée. »* (cf. contribution n°54),
- *« Sans observation ni recommandation sur l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse, document contractuel (article L. 122-1 du code de l'environnement et article R.104-39 du code de l'urbanisme), est absent du dossier de demande de permis de construire et donc, l'étude d'impact n'ayant été ni étudiée, ni vérifiée, ni contrôlée, n'est pas recevable en l'état et l'évaluation environnementale n'ayant pu être réalisée, le permis de construire ne peut être instruit. »* (cf. contribution n°65).

Réponse du maître d'ouvrage :

La MRAe a donc, dans ce contexte de difficultés lié à un problème de ressources internes dans lequel la maîtrise d'ouvrage du projet est complètement étrangère, volontairement sélectionné les projets sur lesquels elle allait malgré tout rendre un avis. C'est d'ailleurs ce que sous-entend le président de la MRAe d'Ile-de-France, dans l'attestation d'absence d'observation qu'il signé le 12 juin 2025, lorsqu'il précise que *« ce dossier avait été évalué à un niveau de 8 sur une échelle allant de 0 (dossier sans enjeu) à 15 (dossier à fort enjeu). »*

Il est également utile de rappeler que le projet a déjà fait l'objet d'un avis rédigé pour le compte d'une des autorités en charge d'examiner ses éventuelles incidences sur l'environnement et sur la santé humaine. En effet, dans le respect du processus de l'évaluation environnementale défini par les textes en vigueur (notamment par les articles R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement), le projet a fait l'objet au préalable d'une demande d'examen au cas par cas. Comme le précise la note de présentation du dossier de PPVE mis à disposition du public, cette demande a été adressée à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (D.R.I.E.A.T.) d'Ile-de-France laquelle l'a réceptionnée, après l'avoir jugée complète, le 7 avril 2023 (demande enregistrée sous le n°F01123P0072).

Dans sa décision n°DRIEAT-SCDD-2023-091 rendue, pour le préfet de la région d'Île-de-France (en vertu des dispositions prévues par l'article R.122-3 du Code de l'Environnement), le 12 mai 2023 (décision figurant également dans le dossier de P.P.V.E. mis à disposition du public), après analyse de cette demande d'examen au cas par cas, la D.R.I.E.A.T. d'Ile-de-France obligeait à la réalisation d'une étude d'impact estimant que des précisions et des compléments d'information devaient être fournis par l'intermédiaire de ce document. En particulier, sur la base du contenu de la demande qui lui a été fournie, la D.R.I.E.A.T. d'Ile-de-France :

- demandait qu'une étude quantitative des risques résiduels (EQRS) ainsi qu'une analyse prédictive des risques résiduels (ARR) afin de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site après travaux avec les futurs usages (et notamment de l'implantation d'une crèche) ;
- constatant que le site du projet était localisé à l'intérieur du périmètre de protection de plusieurs monuments historiques situés à CHATOU précisait - comme les textes en vigueur l'imposent d'ailleurs dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire - que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France était requis.
- observant que le projet était exposé au risque inondation de débordement de la Seine et qu'une partie de ses infrastructures était susceptible d'interagir avec la nappe, estimait que les enjeux liés au risque inondation et à la gestion des eaux de ruissellement en lien avec la pollution du sol, devaient être examinés, en phases travaux et exploitation ;
- observant que le projet était situé dans les environs de certains axes routiers figurant dans le classement acoustique des infrastructures de transport terrestres en vigueur dans le département des Hauts-de-Seine, demandait que soient étudiés les niveaux des éventuelles nuisances sonores et en matière de qualité de l'air au niveau du projet et de leurs impacts sur la santé humaine ;

- considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un volume de déblais excédentaires notables, demandait au maître d'ouvrage d'apporter des précisions concernant leur gestion, en privilégiant, dans la mesure du possible, la réutilisation et le recyclage ;
- considérant la durée alors envisagée des travaux, du milieu urbain dans lesquels ils sont prévus, et qu'ils étaient susceptibles d'engendrer des déchets, des nuisances telles que bruit, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, qu'il était nécessaire de préciser les mesures de gestion adaptées pour en éviter voire en atténuer les impacts et sur lesquelles le maître d'ouvrage, par le biais de l'étude d'impact, s'engagerait.

L'étude d'impact ainsi élaborée, et jointe au dossier de P.P.V.E. mis à disposition du public, intègre, grâce aux travaux menés par des bureaux d'études spécialisés (listes en partie 8 de l'étude d'impact) les informations et précisions souhaitées par la D.R.I.E.A.T. d'Ile-de-France. Joint également au dossier de P.P.V.E. mis à disposition du public, le dossier annexé à l'étude d'impact compile l'ensemble des rapports d'études techniques réalisés notamment pour répondre aux préoccupations de la D.R.I.E.A.T. d'Ile-de-France.

Il convient de souligner :

- que si la justification de la situation fournie par la MRAe dans son attestation d'absence d'observation en date du 12 juin est inédite, le code de l'environnement précise que l'autorité environnementale rend un avis ou, à défaut, une information relative à l'absence d'observation (cf. notamment les articles R.122-7 et R.122-21 du Code de l'Environnement) ;
- qu'en vertu d'une des dispositions prévues par l'article R.122-7 du Code de l'Environnement, la MRAe disposait de 2 mois pour rendre son avis ; or, comme l'indique le président de la MRAe d'Ile-de-France, dans l'attestation d'absence d'observation qu'il a lui-même signé le 12 juin 2025, l'avis relatif au projet de construction de l'ensemble mixte prévu à RUEIL-MALMAISON « *n'a pu être rendu dans les délais réglementaires* » ; en conséquence, cette attestation aurait donc pu ne pas être jointe au dossier de PPVE mis à disposition du public puisque selon une disposition prévue au §. II de l'article R.122-7 du Code de l'Environnement : « *les avis ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai sont joints au dossier (...) de la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 (...)* » ;
- que malgré les difficultés rencontrées pour délivrer son avis dans le délai qui lui était imparti (2 mois pour mémoire, la contraignant à répondre au plus tard le 11 juin 2025, le dossier portant sur le projet comprenant notamment l'étude d'impact lui ayant été transmis le 8 avril 2025 soit 3 jours avant qu'il ne soit réceptionné et enregistré par ses services), la M.R.Ae Ile-de-France n'a pas interrompu totalement ses activités et a continué de délivrer des avis sur d'autres projets de la région, y compris dans les Hauts-de-Seine, notamment :
 - sur le projet d'aménagement de la ZAC Panorama 2 à Clamart : avis n°APJIF-2025-047 rendu le 11 juin 2025,
 - sur le projet d'aménagement de l'ancienne zone industrielle d'Antonypole à Antony : avis n°APJIF-2025-050 du 11 juin 2025,
 - sur le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites de Petit-Colombes à Colombes : avis n°APJIF-2025-051 du 4 juin 2025.

Le rédacteur de la contribution n°31 s'étonne de l'absence dans le dossier de P.P.V.E. de l'avis des villes voisines : « *Avis des maires des communes voisines : Croissy et Chatou ? Il est d'usage dans les PLU de consulter les maires des communes voisines à cause de l'impact qu'une densification peut avoir sur sa propre commune. Les maires de Chatou et de Croissy sur Seine, villes situées en vis à vis du futur ensemble immobilier ne semblent pas avoir été consultés* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Si la consultation des villes voisines est prévue dans les processus d'élaboration et de certaines évolutions du P.L.U. (révision, modification dite de droit commun par exemples), elle n'est pas prévue dans le cadre de l'instruction des permis de construire ni de la procédure de P.P.V.E. telle que définie par le Code de l'Environnement.

La procédure de P.P.V.E. sur laquelle porte le projet intervient dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire dudit projet, demande sur laquelle l'autorité compétente pour délivrer cette autorisation, en l'occurrence le Maire de la commune de RUEIL-MALMAISON, prendra sa décision, dans le cadre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur, et après prise en compte du bilan et de la synthèse des observations et propositions du public formulées lors de cette P.P.V.E.

Le rédacteur de la contribution n°35 remet en question les résultats des études relatives à la pollution des sols considérant qu'un des projets avoisinants identifiés n'ait pas été pris en compte : « *Les différents rapports de pollution ne prennent pas en compte le projet VINCI, les données ne sont donc pas correctes* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme le précise l'étude d'impact à sa page 365, et pour les besoins de l'appréciation des incidences du projet cumulées à celles des autres projets avoisinants identifiés (prévue dans le cadre imposé par l'alinéa 5° e) du §. II de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement), son rédacteur, le bureau d'études URBACONSEIL, a fourni, en amont, aux différents bureaux d'études techniques chargés de collaborer à l'élaboration de l'étude d'impact - chacun sur la ou les thématiques le concernant - un document de synthèse contenant la liste de ces projets, leur programme, leur localisation ainsi que leur échéancier prévisionnel de réalisation. Chacun de ces bureaux d'études, a ensuite pris en considération dans son analyse, au regard de son expérience et de ses compétences, les projets figurant dans la liste fournie qu'il jugeait susceptibles de pouvoir générer des effets avec lesquels les effets du projet pourraient se cumuler. Dans le cas présent, le bureau d'études GINGER BURGEAP, en charge de l'étude relative à la qualité environnementale des sols, n'a fourni aucune information spécifique traitant de ces incidences cumulées. Certainement parce que, en premier lieu, les différents projets recensés étaient situés à des distances trop importantes du site pour générer de telles incidences, à l'image du « projet VINCI » consistant une mutation des immeubles B2 et B3 situés 1 cours Ferdinand de Lesseps et 1 place de l'Europe sur un site localisé à une distance minimale de 70 m du site du projet.

Par ailleurs, il est important de préciser que les prestations réalisées par les bureaux en charge d'étudier la qualité environnementale des sols s'inscrivent dans un cadre particulièrement codifié à savoir celui défini par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués du ministère en charge de l'Environnement d'avril 2017 portant sur des sites aux limites bien définies et pour des projets précis. Le bureau d'études GINGER BURGEAP a donc porté son analyse à l'intérieur des limites du projet objet de la procédure de PPVE et avec pour objectif d'étudier la possibilité d'y réaliser le projet objet de cette PPVE.

En outre, il convient d'ajouter que le « projet VINCI », porté par un autre maître d'ouvrage (la SCI RUEIL B2) a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas sur laquelle la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France a finalement rendu le 7 août 2024 une décision (n°DRIEAT-SCDD-2024-133) de dispense de réalisation une étude d'impact. Dans cette décision, aucune mention particulière portant sur une quelconque anomalie concernant la qualité des sols n'a été portée par la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France.

Enfin, il aurait été de toute façon impossible de prendre en compte les résultats des investigations qui ont dû être menées dans les sols de ce projet, puisqu'aucune étude (menée, encore une fois, pour le compte et sous la responsabilité d'un autre maître d'ouvrage que celui du projet objet de la procédure de P.P.V.E.) comprenant ces résultats n'a été rendue publique. En effet, systématiquement, la D.R.I.E.A.T. ne diffuse sur son site qu'une partie du dossier de demande d'examen au cas par cas. Or cette partie n'intègre pas les annexes à ce dossier qualifiées de « facultatives » comprenant justement les différents rapports techniques fournis par le maître d'ouvrage parmi lesquels est susceptible de figurer une étude traitant de la qualité environnementale des sols.

L'auteur de la contribution n°66 souhaite attirer « *l'attention sur le risque d'impossibilité d'aménagement d'aires de jeux pour les enfants, correspondant à un projet de construction de 270 logements* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces aménagements font très souvent débat au sein des copropriétés avec une volonté forte de certains copropriétaires de les voir supprimer au motif que cela génère trop de nuisances sonores en journée et en soirée. Il arrive donc régulièrement qu'à la livraison des programmes immobiliers certains nouveaux habitants contestent l'utilité de tels aménagements dans leur résidence. Dans la mesure où le projet propose déjà comme service de proximité, une crèche privée avec aire de jeux extérieurs, selon l'esprit du lieu, le maître d'ouvrage n'a pas souhaité ajouter dans les aménagements prévus ce type d'aire de jeux. L'esprit du lieu souhaité est donc un jardin d'agrément faisant la jonction entre la rue Louis Blériot et le quai Giquel.

L'auteur de la contribution n°31 interpelle la maîtrise d'ouvrage sur le dimensionnement des espaces publics autour du projet : « *S'est-on assuré que sur toutes les artères autour du projet les cheminements piétons sont aux normes européennes c'est à dire 2,50 m* » lesquels « *s'entendent libres de tout obstacle : poteaux de signalisation, réverbères, mobilier urbain divers, conteneurs à déchets, bancs publics...* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage confirme qu'en lien avec les services de la Ville, les espaces publics contigus à l'opération, en particulier les trottoirs, respecteront la réglementation française en vigueur au profit des habitants actuels et futurs.

Des contributions remettent en question la légitimité de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) consulté pour avis pendant l'instruction de la demande de permis de construire :

- « *L'avis présent au dossier est celui de de l'Architecte des Bâtiments de France de Saint Cloud alors que le projet n'est pas dans le périmètre de protection des principaux monuments protégés de Rueil mais en co-visibilité avec les trois monuments classés de Chatou. Pourquoi l'avis de l'ABF des Yvelines ne figure-t-il pas au dossier ? A-t-il été consulté ? Il a certainement plus à dire que son homologue.* » (cf. contribution n°31),
- « *Je note aussi que c'est l'avis de l'architecte des bâtiments de France de St Cloud qui est produit, étonnant! Les bâtiments historiques de Chatou ne sont pas dans le périmètre de St Cloud. Pourquoi l'ABF des Yvelines n'est pas présent.* » (cf. contribution n°38),
- « *Avis défavorable car pas d'avis des BDF de Yvelines pour une cohérences d'ensemble avec les bords de Seine - Chatou & Rueil.* » (cf. contribution n°45).

Réponse du maître d'ouvrage :

Après consultation de la mairie, la demande de permis de construire a été soumise directement à l'Architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine mais précise être en relation avec leurs homologues de la ville de Chatou.

Dans son avis favorable en date du 22 avril 2025, l'Architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine précise bien prendre en considération les 3 monuments historiques à proximité, coté Chatou :

- Restaurant Fournaise, dans l'Ile des Impressionnistes,
- Eglise Notre-Dame à Chatou,
- Nymphée de Soufflot à Chatou.

L'auteur de la contribution n°8 indique que « *la densification excessive que ce projet impose sans aucune concertation approfondie contribuera à une dégradation irréversible de notre cadre de vie* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué à la question sur la dévalorisation des immeubles avoisinants, le maître d'ouvrage pense au contraire que la construction de cet immeuble neuf, avec un soin architectural apporté, qui intégrera des prestations haut-de-gamme en lieu et place d'immeubles de bureaux obsolètes pour les nouveaux usages de bureaux, vacants depuis plusieurs années et présentant un risque avéré de squat et d'incivilités, contribuera à valoriser son environnement.

De même, la nouvelle offre de commerces de proximité, la création d'un jardin paysager arboré visible depuis l'ensemble des rues bordant le projet renforceront la vie de quartier et son attractivité.

M. Les propositions visant notamment à amender le projet

Certaines contributions estiment qu'une réutilisation voire une réhabilitation des bâtiments existants aurait été préférable à une opération de démolition-construction :

- « la démolition d'un immeuble de bureaux existant de 15 000 m² pour en reconstruire un nouveau de 20 000 m² engendre une empreinte carbone considérable. Selon les données de l'ADEME et de plusieurs études sectorielles, la démolition-reconstruction d'un mètre carré de bâtiment tertiaire émet en moyenne entre 1,2 et 1,5 tonne de CO₂ équivalent, contre seulement 300 à 500 kg de CO₂ pour la réhabilitation soit une économie de plus de 18 000 à 22 000 tonnes de CO₂ en faveur de la réhabilitation » (cf. contribution n°18),
- « la démolition-reconstruction génère une empreinte carbone bien plus lourde qu'une simple réhabilitation » (cf. contribution n°20),
- « La destruction de 15 000 m² de bâtiments dont une grande partie âgée de moins de 30 ans, pour en reconstruire 20 000 serait une catastrophe écologique, libérant des dizaines de milliers de tonnes de CO₂ dans l'atmosphère. Il manque l'étude d'un projet alternatif conservant et réhabilitant en habitation au minimum les bâtiments des années 1990. » (cf. contribution n°21),
- « Des bâtiments entièrement démolis au lieu d'être partiellement utilisés avec une empreinte carbone considérable. » (cf. contribution n°41),
- « Si vous voulez faire des logements réhabilitez ! » (cf. contribution n°56),
- « Il me semble déraisonnable de gaspiller de l'énergie et des ressources pour gagner 1 000 m² de SDP. Il est aujourd'hui classique de transformer des immeubles de bureaux en logements sans avoir à faire table rase. J'en veux pour exemple l'immeuble Covivio Rueil - Malmaison / Degrémont dans notre belle commune de Rueil-Malmaison et en plus avec le même architecte, Viguié architecture (source : <https://www.covivio.eu/fr/expertises-et-patrimoine/realisations/f/rueil-malmaison-suresnes-france/>). » (cf. contribution n°58),
- « Beaucoup se demandent, pour des raisons essentiellement écologiques, s'il ne serait pas possible de transformer et de réhabiliter cet ancien immeuble de bureaux en immeuble d'habitation, comme cela se pratique de plus en plus, plutôt que de tout raser pour tout reconstruire, de surcroît au regard des contraintes environnementales inhérentes à l'emplacement du site en bordure de la Seine (comme au regard de l'école Claude Monet située juste en face) » (cf. contribution n°60).

Réponse du maître d'ouvrage :

Au préalable, le maître d'ouvrage tient à préciser qu'il partage cette volonté de transformation d'immeubles de bureaux en logements mais doit concéder que la réalité technico-économique de telle transformation reste complexe.

Le maître d'ouvrage confirme donc avoir étudié en amont, la faisabilité technique de transformation de ces immeubles existants. Les principales conclusions étant que la conception des immeubles actuels ne permet cette transformation du fait :

- Des profondeurs de bâtiments existants allant jusqu'à 25m, bien au-delà des trames classiques de logements neufs qui sont de 15m environ. Ces grandes trames ne permettent pas de garantir l'accès à la lumière naturelle dans chacune des pièces des logements ;
- Des façades existantes qui rendent très complexe la création d'espaces extérieurs privatifs pour chaque logement ;
- D'un bâti existant qui - après transformation - ne peut atteindre le niveau des réglementations actuelles en vigueur aussi ambitieuses que dans le neuf telles que celles portant sur la thermique et l'acoustique. Etant entendu que les niveaux réglementaires attendus en transformation sont moins élevés que dans le neuf.

Il convient d'ajouter que les enjeux environnementaux rendent techniquement obsolètes ces immeubles de bureaux. Leur mise en normes environnementales (thermique, acoustique...) ainsi que le surcoût pour rendre compatible ces immeubles tertiaires aux standards résidentiels (profondeur pour confort d'usage, agencement technique intérieur, surfaces extérieures,) a conduit le maître d'ouvrage à s'orienter finalement sur une opération « neuve », garantissant aux futurs occupants la qualité de vie, et ce, pour chaque logement conçu sans exception.

Et concernant les autres propositions formulées visant à amender le projet :

Réponse du maître d'ouvrage :

L'immeuble de logements a été conçu pour s'inscrire dans la continuité de la vie de quartier existante tout en l'améliorant par l'apport de commerces de proximité et d'une crèche en pied d'immeuble. Il répond également à la crise du logement à laquelle est confrontée l'Ile-de-France.

Durant les trois années qui ont précédé le dépôt du permis de construire, la conception de l'immeuble a été travaillée par l'équipe de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage en étroite collaboration avec les services de la Ville et les services de l'Etat afin de garantir l'intégration de l'immeuble à son environnement et sa conformité aux différents règlements qui lui sont applicables.

Une étude d'impact très complète a été établie afin de mesurer les effets de cette réalisation sur son environnement. Ont ainsi été analysées les incidences du projet sur la santé, la biodiversité, le sol, les eaux souterraines ou superficielles, l'assainissement, la qualité de l'air, le climat, la gestion des déchets, la circulation, le bruit, la lumière ou encore le patrimoine culturel que ce soit en phase de chantier ou d'exploitation. Cette étude n'a pas soulevé de problématique nécessitant l'abandon du projet voire sa modification.

Au cours de ces trois ans, le projet a par ailleurs été présenté aux habitants du quartier à l'occasion de différentes réunions publiques avant de procéder au dépôt du permis de construire.

Depuis, les services extérieurs consultés dans le cadre de l'instruction du permis de construire qu'il s'agisse de l'Architecte des Bâtiments de France, de la DRIEAT, ou des différents concessionnaires se sont prononcés favorablement à la réalisation de l'immeuble de logements.

Le présent document répond aux différentes observations exprimées au cours de la procédure de PPVE

Dans ces conditions, celui-ci peut donc être réalisé conformément aux éléments contenus dans la demande de permis de construire figurant dans le dossier soumis à la procédure de P.P.V.E.

3 - MODALITES DE MISE À DISPOSITION DE LA SYNTHÈSE DE LA P.P.V.E.

A l'issue de la participation du public, et conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, le maire de RUEIL-MALMAISON se prononcera par arrêté sur la demande de permis de construire déposée par le maître d'ouvrage du projet, la SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT.

La décision relative à la demande de permis de construire, ci-avant mentionnée, ne pourra être prise avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et qui ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation selon les dispositions prévues par l'article L.123-19-1 du Code de l'Environnement.

Au plus tard à la date de la publication de la décision du maire de RUEIL-MALMAISON sur la demande de permis de construire et pour une durée minimale de trois mois, la mairie de RUEIL-MALMAISON rendra public, sur son site internet, le présent dossier comprenant la synthèse des observations et propositions du public, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, ainsi qu'un document séparé exposant les motifs de la décision.

Annexes

Annexe 1 : Publicité de la P.P.V.E. 54

- Arrêté de prescription de la P.P.V.E. pris par le maire de RUEIL-MALMAISON (arrêté n°2025/1292 en date du 20 juin 2025) 55
- Avis d’information préalable à l’ouverture de la P.P.V.E. 56
- Insertions de cet avis dans « Le Parisien » (Edition du 92) du mardi 24 juin 2025 et dans « Les Echos » du mardi 24 juin 2025 57
- Prises de vue des affiches de l’avis d’information préalable à l’ouverture de la P.P.V.E. 58
- Copie de la page du site internet de la Ville de RUEIL-MALMAISON concernant la P.P.V.E. relative au projet 59

Annexe 2 : Copie de la page d’accueil du site internet du registre numérique mis en place pour la procédure de P.P.V.E. du projet 60

Annexe 3 : Recueil des contributions 61

Annexe 1 - Publicité de la P.P.V.E.

Arrêté de prescription de la P.P.V.E. pris par le maire de RUEIL-MALMAISON



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

ARRETE MUNICIPAL

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT

ARRETE N° 2025/1292

ARRETE PRESCRIVANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

LE MAIRE DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2122-21,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L122-1 et suivants ainsi que R122-1 et R122-14 du Code de l'environnement, relatifs à la procédure d'évaluation environnementale des projets,

Vu les articles L 123-19 et suivants ainsi que R123-46-1 du Code de l'environnement définissant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Ville de Rueil-Malmaison, approuvé le 21 octobre 2011, dernièrement modifié le 12 février 2025,

Vu la décision n°DRIEE-SDDTE-2023-091 du 12 mai 2023 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R 122-3 du Code de l'environnement,

Vu le dossier de permis de construire numéro PC 92063 24 00095,

Vu la transmission effectuée le 8 avril 2025 à l'autorité environnementale, conformément à l'article L122-1-V du Code de l'environnement, de l'étude d'impact relative au projet de construction et du permis de construire PC 92063 24 00095, et réceptionnée le 11 avril 2025,

Vu l'avis tacite de l'autorité environnementale du 12 juin 2025,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L 123-2 1° du Code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas et doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique en application des dispositions de l'article L 123-19 du Code de l'environnement,



VILLE IMPERIALE

Hôtel de ville, 13 boulevard Foch, Rueil-Malmaison 92501 cedex - Tél. : 01 47 32 57 22

ARRETE

Article 1^{er} : Il est procédé à une participation du public par voie électronique sur le dossier de permis de construire n° PC 092063 24 00095 déposé le 24 décembre 2024 et complété le 7 avril 2025 par la SCCV RUEIL LOUIS BLERiot, représentée par Monsieur Stéphane DESJOBERT, ainsi que sur l'étude d'impact relative au projet.

Article 2 : Cette procédure de participation du public par voie électronique se déroulera pendant une durée de 33 jours consécutifs, du 8 juillet 2025 à partir de 9h, au 9 août 2025 jusqu'à 18h.

Article 3 : Cette procédure de participation du public par voie électronique a pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur le permis de construire et l'étude d'impact.

A l'issue de cette procédure, le cas échéant, le permis de construire sera délivré par le Maire de Rueil-Malmaison, autorité compétente pour prendre la décision.

Article 4 : Quinze jours au moins avant le début de la participation du public et pendant toute la durée de celle-ci, un avis est mis en ligne sur le site internet de la Ville.

Cet avis est en outre publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département et publié par voie d'affichage sur les panneaux administratifs de la Ville de Rueil-Malmaison ainsi que sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Article 5 : Le projet a été soumis à évaluation environnementale. L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sont joints au dossier de participation du public par voie électronique.

Article 6 : Dès l'ouverture de la participation du public par voie électronique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier seront accessibles :

- Sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399>
- Sur le site internet de la Ville de Rueil-Malmaison : www.villederueil.fr

Et le public pourra transmettre ses observations :

- Sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399>
- Par courrier à l'adresse : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement – Hôtel de Ville – 13, boulevard du Maréchal Foch – 92500 RUEIL-MALMAISON

Pendant toute la durée de cette procédure, les pièces du dossier ainsi qu'un cahier des observations papier, seront disponibles à l'Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison – Direction de

Arrêté de prescription de la P.P.V.E. pris par le maire de RUEIL-MALMAISON (suite)

l'Urbanisme et de l'Aménagement – 13, boulevard du Maréchal Foch – 92500 RUEIL-MALMAISON du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 le matin et de 13h30 à 18h00 l'après-midi ; exceptés les samedis, dimanches et jours fériés.

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

Article 7 : 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 – 92500 RUEIL-MALMAISON CEDEX – Tél : 01.47.32.57.22.

Article 8 : A l'issue de cette participation du public, une synthèse des observations et propositions du public sera établie par arrêté. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Au plus tard à la date de la publication de la décision relative au permis de construire, et pendant une durée minimale de trois mois, le Maire de la Ville de Rueil-Malmaison rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Ces documents sont adressés également au maître d'ouvrage.

Article 9 : Le maire de Rueil-Malmaison est chargé de l'exécution des dispositions du présent arrêté.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Rueil-Malmaison, le **20 JUIN 2025**


Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison
Président de la Métropole du Grand Paris

Affiché le : **24 JUIN 2025**

Transmis en Préfecture le : **26 JUIN 2025**

Avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E.

VILLE DE RUEIL-MALMAISON
(Hauts-de-Seine)

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS « ILOT BLERIOT GICQUEL »

En application de l'arrêté municipal n°2025/1292 du 20 juin 2025, il sera procédé, pendant une durée de 33 jours consécutifs, **du mardi 8 juillet 2025, à partir de 09h00, au samedi 9 août 2025 jusqu'à 18h00**, à une participation du public par voie électronique afin de recueillir les observations et propositions du public sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERIOT GICQUEL » préalablement à la délivrance du permis d'aménager par le Maire de Rueil-Malmaison, autorité compétente pour prendre la décision.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le dossier soumis à participation du public comprend le dossier de permis de construire n°PC 092063 24 00095 déposé le 24 décembre 2024 et complété le 7 avril 2025 par la SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT, représentée par Monsieur Stéphane DESJOBERT, ainsi que l'étude d'impact relative au projet et l'avis de l'autorité environnementale.

Dès l'ouverture de la participation du public par voie électronique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier seront accessibles :

- sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399>
- sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison : www.villederueil.fr

et le public pourra transmettre ses observations :

- sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399>
- par courrier à l'adresse : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - Hôtel de Ville – 13, boulevard du Maréchal Foch - 92500 RUEIL-MALMAISON

Pendant toute la durée de cette procédure, les pièces du dossier ainsi qu'un cahier des observations papier, seront disponibles à l'Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison - Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92500 RUEIL-MALMAISON du lundi au vendredi de 9h00 à 12h le matin et de 13h30 à 18h l'après-midi ; exceptés les samedis, dimanches, et jours fériés.

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

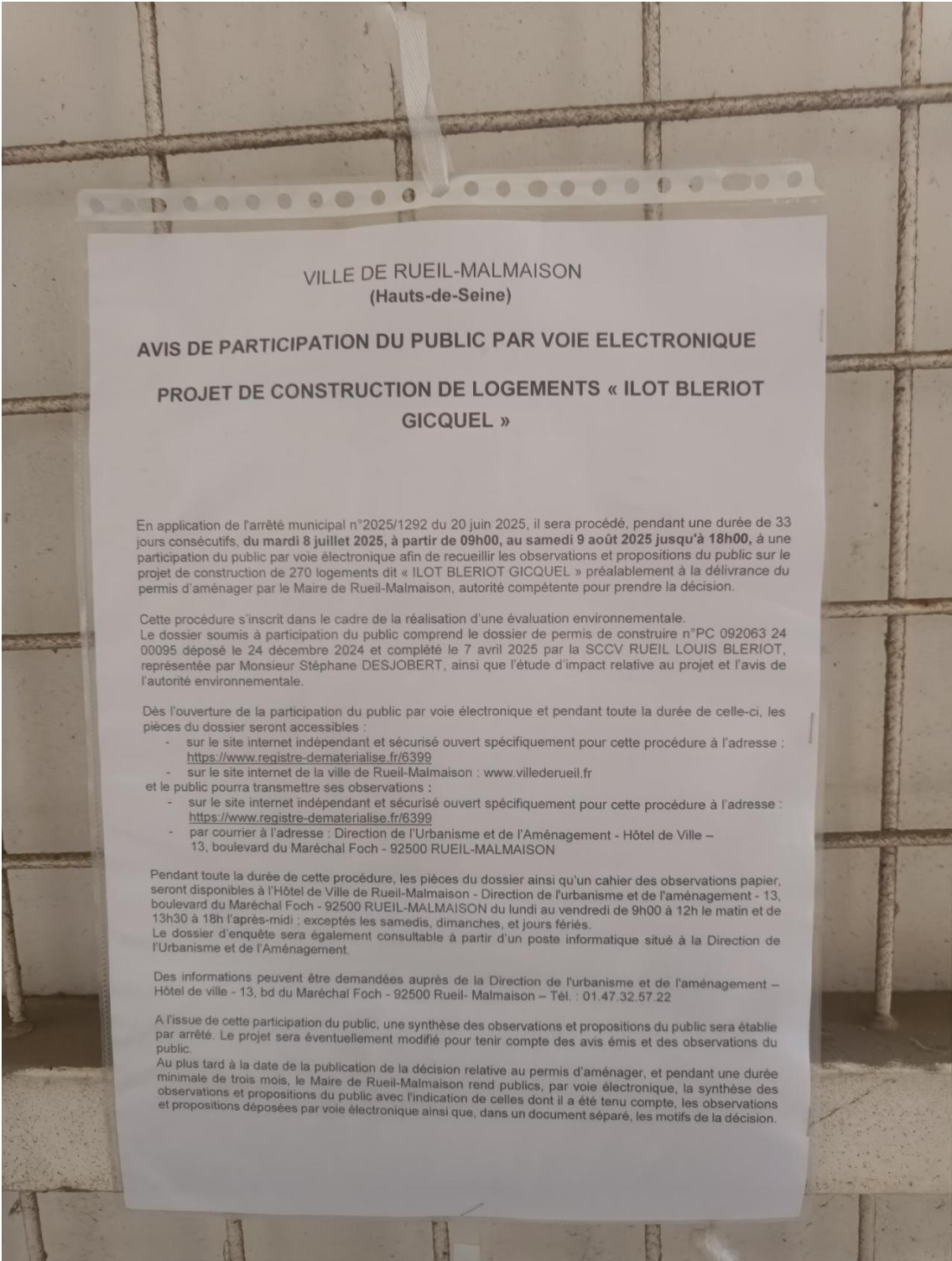
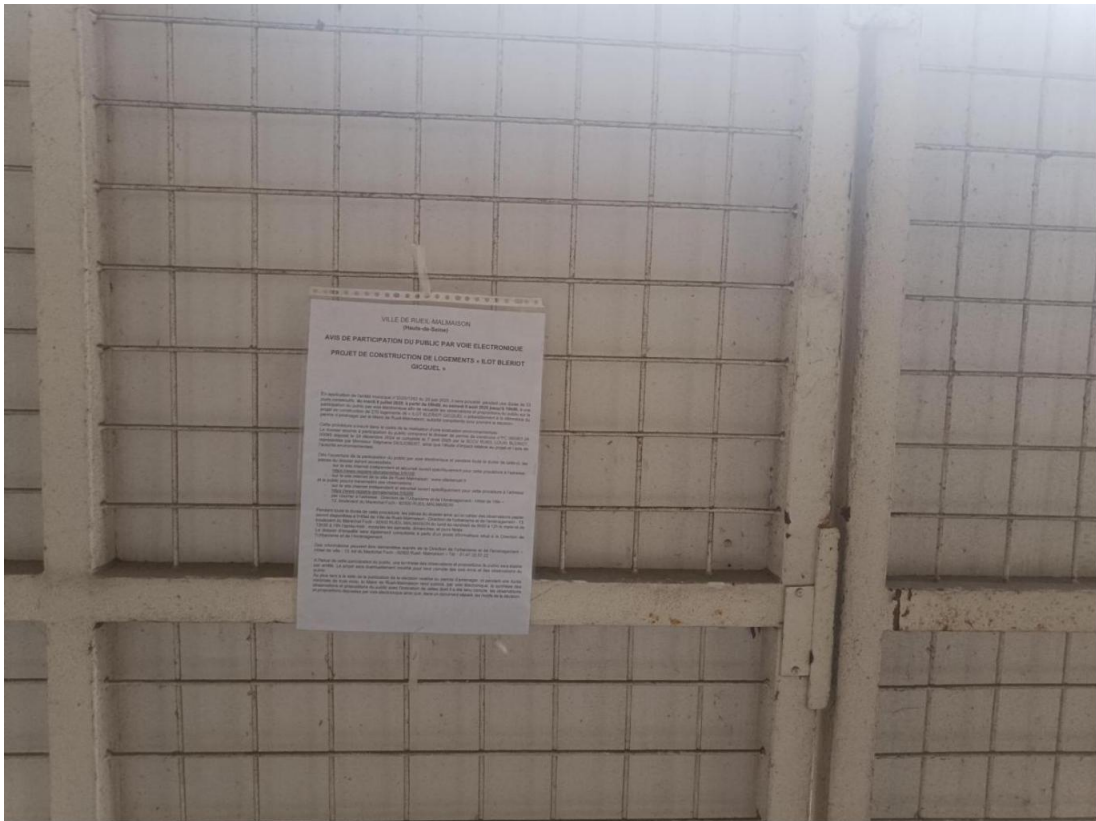
Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement – Hôtel de ville - 13, bd du Maréchal Foch - 92500 Rueil- Malmaison – Tél. : 01.47.32.57.22

A l'issue de cette participation du public, une synthèse des observations et propositions du public sera établie par arrêté. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Au plus tard à la date de la publication de la décision relative au permis d'aménager, et pendant une durée minimale de trois mois, le Maire de Rueil-Malmaison rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Prises de vue des affiches de l’avis d’information préalable à l’ouverture de la P.P.V.E.

Au droit du site, et plus précisément au 4 rue Louis Blériot (affiche apposée sur la porte métallique au fond du hall ouvert)

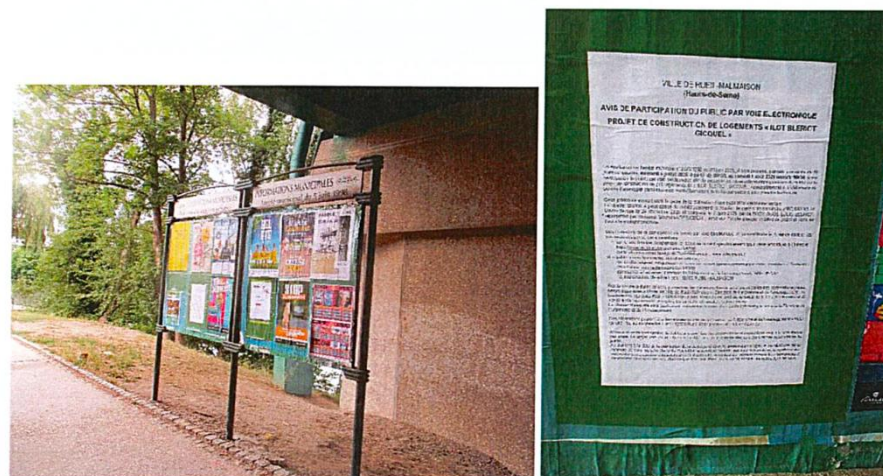


Sur les différents panneaux d'affichage administratif présents sur le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON

1. Angle Avenue Albert 1^{er} et Avenue de Seine.



2. Quai Adolphe Giquel (sous le pont de Chatou).



3. Rue des 2 gares face à la sortie RER Nord



4. Angle rue François Jacob et rue de Broglie



5. Angle de la rue d'Estienne d'Orves et Avenue du Maréchal Juin.



6. Rue André Lachau



7. Rue Prudent Neel, à la sortie de l'école Tuck Stell.



8. A l'angle du Boulevard National et de la rue Pierre Brossolette



9. Place Jacques Lagache à l'entrée du square de l'Orangerie.



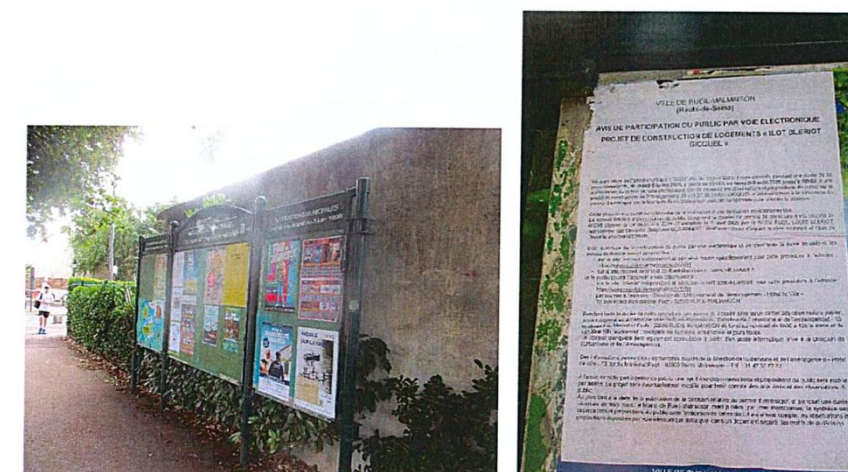
10 15 Avenue de la République



11 Angle de la rue Nadar et du Boulevard Franklin Roosevelt



12 A l'angle de la rue Edouard Manet et du Boulevard Marcel Pourtout.



13 Angle Boulevard de Bellerive et rue des Closeaux.



14 Avenue du Château de la Malmaison, face à l'atelier Grognard.



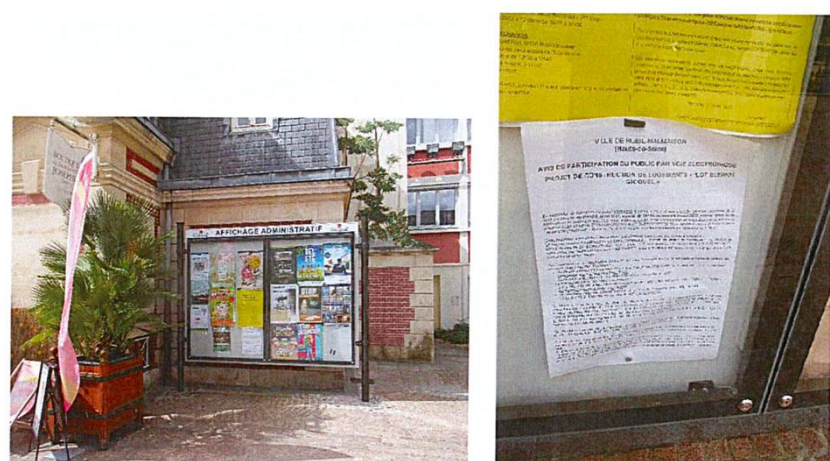
15 A l'angle de l'Avenue du Bois Préau et de l'Avenue de l'Impératrice Joséphine.



16 Place de l'Eglise devant l'école Jules Ferry.



17 Place du 11 Novembre – Parking de l'Ancienne Mairie.



18 A l'angle de la rue Danton et du boulevard de l'hôpital Stell.



19 Angle rue Auguste Neveu et rue Jules Parent.



20 Rue Gambetta, à l'angle de la rue des Belles Vues.



21 Rue Danton, angle de la rue Diderot.



23 A l'angle de la rue des Tartres et de la rue du Panorama



22 Rue Roger Jourdain angle de la Place Jean Bru.



24 Place du 8 Mai 1945 (face à la Mairie de Village)



25 Rue des rosiers, devant la crèche « Les Coccinelles »



26 Rue Gallieni, à l'angle de la rue Gustave Flaubert



27 Angle Avenue du Président Pompidou et de la rue du Mont Valérien.



28 Angle rue Victorien Sardou et rue Edmond Blanc



29 Angle Avenue du 18 juin 1940 et de la rue Henri Dunant.



30 Au 141 Avenue Fillette Nicolas Philibert, au droit de l'école Jean de la Fontaine



31 Place Besche, à l'angle de l'Avenue de Buzenval.



32 Angle de la rue Haby Sommer et du Boulevard Solferino.



33 Angle rue Haby Sommer et Boulevard Edmond Rostand.



34 Rue des Bons Raisins, à l'entrée de l'école Maternelle des Bons Raisins.



35 A l'angle rue Henri Régnault et de la Route de l'Empereur, sur le rond-point.



36 Dans le panneau d'affichage sur la façade de la Mairie de Village de Buzenval 40 rue du Colonel Rochebrune.



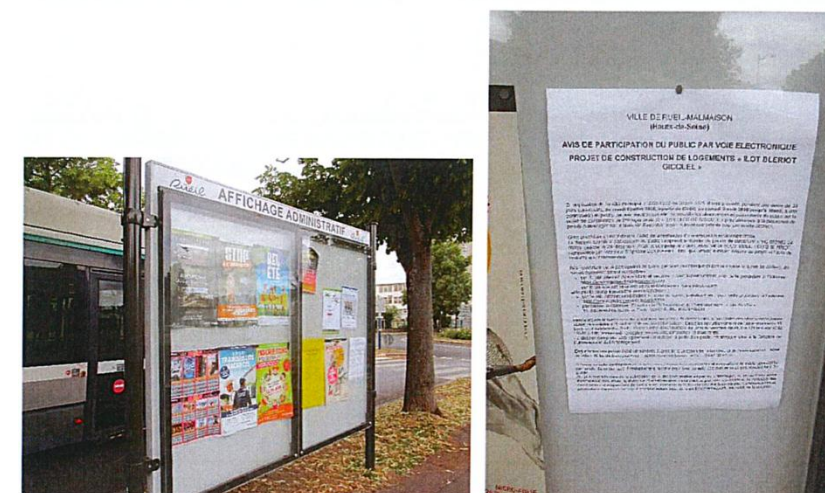
37 Angle rue Henri Régnault et de la rue Otis Mygatt.



38 Rue de Buzenval, à l'angle de la rue des Pyrénées.



39 Route de l'Empereur - près du centre Commercial Iéna et du rond-point.



40 Route des Longs Boyaux, entrée du Lycée Madeleine Daniélou au bout de la rue du Général de Miribel.



41 Angle Chemin des Pincés Vins et chemin des Vignes.



42 Angle rue Charles Floquet et Avenue de Versailles



43 Rue Eugène Labiche, face à l'école Georges Sand



Annexe 2 - Copie de la page d'accueil du site internet du registre numérique mis en place pour la procédure de P.P.V.E. du projet
(https:// www.registre-dematerialise.fr/6399/)

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

RUEIL-MALMAISON : demande de permis d'aménager - projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERiot GICQUEL »

Présentation

Présentation de la participation du public par voie électronique (PPVE)



Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

Avis de PPVE

Arrêté de PPVE

RUEIL-MALMAISON : demande de permis d'aménager - projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERiot GICQUEL »

La participation du public par voie électronique (PPVE) porte sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERiot GICQUEL » préalablement à la délivrance du permis d'aménager par le Maire de Rueil-Malmaison, autorité compétente pour prendre la décision.

Cette PPVE se déroulera pendant 33 jours consécutifs, du mardi 8 juillet 2025, à partir de 9 heures au samedi 9 août 2025 jusqu'à 18 heures.

Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le samedi 9 août 2025 à 18 heures précises.

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

Partagez sur les réseaux sociaux

l'adresse de ce site web de participation citoyenne.

Partager 10

Post

Arrêté d'ouverture de la PPVE

Arrêté municipal n°2025/1292 du 20 juin 2025

Maître(s) d'ouvrage

SCCV RUEIL LOUIS BLERiot

A propos

Ceci est la version dématérialisée du ou des registre(s) de la PPVE "RUEIL-MALMAISON : demande de permis d'aménager - projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERiot GICQUEL »".

Retrouvez tous les registres dématérialisés du département suivant : Hauts-de-Seine (92)

Plan du site

• Présentation

HÔTEL DE VILLE DE RUEIL-MALMAISON

Adresse

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

13 boulevard du Maréchal Foch

92500 RUEIL-MALMAISON

Voir les horaires d'ouverture

Adresse postale

Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

13, boulevard du Maréchal Foch

92500 RUEIL-MALMAISON

Ce registre dématérialisé de PPVE vous est proposé par Registre Dématérialisé.

RGAA

Conditions générales d'utilisation

Politique de confidentialité

RUEIL-MALMAISON (92) - Construction d'un programme immobilier mixte à destination principale d'habitation - Dossier de Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.)

65

Annexe 3 - Contributions

Contribution n°1

Date de dépôt : le mardi 8 juillet 2025 à 11h28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

L'augmentation des logements résidentiels du quartier est très rapide, environ +125%. Les infrastructures actuelles ne pourront répondre aux besoins des résidents ni leur permettre de vivre dans des conditions décentes.

L'Ilot Bleriot Gicquel ainsi que le projet Covivio prévoient chacun l'implantation d'une crèche. Ce type d'activité engendre une augmentation du trafic routier et du bruit.

Les commerces ne sont pas prévus de manière optimale dans le quartier. Le Maire a reconnu lui-même que le quartier présente une trop forte concentration de restaurants, activité prévalante dans les quartiers de bureaux et non résidentiels. Le quartier a perdu son cordonnier ainsi que plusieurs commerces offrant le service de points relais. De plus plusieurs locaux commerciaux sont actuellement vides.

En ce qui concerne les infrastructures, nous avons actuellement des soucis avec les égouts. Des odeurs de souffre se font sentir régulièrement dans le quartier.

Il y a également des soucis d'insécurité. Le dernier événement a été le saccage du parking indigo rue guy de maupassant et le vol de matériel aux restaurants rue edouard belin.

Cette transformation du quartier devrait inclure un commissariat, plus de parking, plus de voies de circulation, de nouvelles classes, un agrandissement de la station d'épuration, et des dispositifs anti-bruit. Le quartier construit en 1991 n'est pas aux normes actuelles d'atténuation du bruit au vu de la densité de population et des commerces prévus.

De plus les doublons dans les nouveaux commerces prévus risque d'entraîner de la canibalisation entraînant des fermetures. Cela entrainera de nouveau de l'insécurité et un quartier peu dynamique avec un nombre élevé de locaux commerciaux vides.

Rappelons également que l'Ilot Bleriot Gicquel prévoit un empiètement plus important en termes de m3 que l'actuel bâtiment Amex. Le quartier sera donc plus sombre que précédemment.

La Mairie a-t-elle prévu des dommages et intérêts pour tous les résidents actuels qui vont voir leur accès à la lumière naturelle diminuer ?

La même question se pose pour le projet covivio sur le crs Ferdinand de Lesseps. Si la dégradation du quartier est telle en termes de lumière, bruit, et infrastructures municipales, pourquoi la ville de Rueil de préempte-t-elle tout simplement pas tout le quartier afin de tout revoir de bout en bout? Le quartier de Rueil sur Seine tel qu'il a été conçu par Bouygues n'a plus lieu d'exister, et cette situation ne génère que des désagréments de toutes parts. Les résidents ainsi délogés pourraient se reloger dans les nouveaux projets aux normes actuelles (Ilot Blériot Gicquel et covivio) et vivre dans des conditions décentes. Merci pour la prise en compte de ces suggestions.

Contribution n°2

Date de dépôt : le mercredi 9 juillet 2025 à 14h08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Nous sommes plutôt favorable à une revalorisation du complexe de bureau ILOT BLERIOT GICQUEL (Louis Blériot/quai Gicquel/Auguste Perret).

Ces bâtiments sont à l'abandon depuis maintenant bien trop longtemps, il est donc impératif de leur trouver une seconde vie. Plusieurs alternatives pourraient être envisagées pour cela et le projet immobilier proposé en est une.

Cependant, il est impératif que ce nouveau projet ne vienne pas détériorer la qualité de vie, l'harmonie du quartier et qu'il soit en cohérence avec la situation climatique et environnementale d'aujourd'hui et de demain.

Les alternatives pour revaloriser ce complexe pourraient être, par ordre de préférence :

- A. que le projet immobilier ne se fasse pas et que la mairie rachète le foncier pour en faire un lieu public rendu aux rueillois
 - A1 : en faire un parc paysager avec une place centrale et des lieux de partages et de culture (guinguette, bars, restaurants, détente)
 - A2 : en faire un parc et espaces verts avec des terrains de sports adaptés
 - A3 : parc et espace vert avec une sorte d'amphithéâtre en plein air
 - A4 : un mix de A1 et A2 et/ou A3
- B. que le projet immobilier se réalise, en respectant certains aspects primordiaux. En effet, si le projet devait se réaliser, il est impératif que les éléments suivants soient pris en compte :
 - que la mairie s'engage, en conséquence, à créer de nouvelles classes/places à l'école maternelle et primaire Claude Monet
 - qu'aucun arbre ne soit coupé (que ce soit pour les besoins du chantier, ou du projet final)
 - que la largeur des trottoirs actuels ne soient pas réduite
 - que le ratio de verdure soit important
 - que le nouveau passage prévu face au Square Henri Giffard et allant jusqu'à la Seine soit public et accessible 24h/24 7j/7
 - qu'il y ait suffisamment de places de stationnement (sous terre ou dans la rue)
 - que les nouveaux commerces soient adaptés au quartier et que les livraisons ne gênent pas le cadre de vie des habitants au quotidien
 - qu'une voie de circulation piétonne (trottoir) soit créée tout le long de la rue Auguste Perret et quai Gicquel côté projet immobilier

- que les copropriétés avoisinantes soient dédommagées des gênes inerrantes à un tel projet dans le but de financer, par exemple, les ravalements des copropriétés qui, face à ce nouveau complexe (et celui de "ex Vinci" à venir), feront pâles mines et datées
- que la rue Louis Blériot et le mobilier urbain soient rénovés (bancs, sols, , fontaines, murets) -
-> l'état actuel de la rue est un désastre. le quartier a perdu de sa splendeur et les riverains se sentent délaissés

Pendant la phase projet :

- que les nuisances soient réduites à leur maximum (sonore, visuelles, circulation, poussière, ...).

Contribution n°3

Date de dépôt : le jeudi 10 juillet 2025 à 11h10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Sans assurer la cohérence d'ensemble dans le cadre de la rénovation globale du quartier de « Rueil-sur-Seine », ce projet complète et prolonge les récents errements antérieurs (projet « COVIVIO »). Concrètement, dans un quartier particulièrement mal préparé aux conséquences du réchauffement climatique et on ne peut plus enclavé, il se concrétise par le remplacement de trois gros ensembles de directions d'entreprises par trois immeubles d'habitation dense, dont au moins deux à caractère social, sans tenir compte du contexte local posant problème.

Il se traduira par :

- Une importante augmentation (environ 15 %) de la population locale, avec une mixité sociale accrue ;
- Une sensible augmentation de la circulation automobile à toute heure et du stationnement 24/24H en zone inondable et très enclavée (y compris VL électriques en sous-sol...) ;
- Des besoins nouveaux en matière d'infrastructures (crèche, école, commissariat de police, médical, paramédical, commerces, voirie, stationnements, égouts, réseaux d'alimentation et de communication, digue etc.
- Une augmentation des incivilités et de la délinquance locale ;
- Des problèmes de survie de commerces mal desservis et ouverts dans un tel contexte ;
- Une dévalorisation des biens immobiliers privés existants.

Je m'attends à de grosses difficultés de circulation rue Louis Blériot, aussi bien pendant les travaux, qu'à l'issue.

A un moment où, sur la côte Atlantique et ailleurs, des milliers d'hectares de terrains constructibles sont, du jour au lendemain, décrétés « inconstructibles » en raison du réchauffement climatique, je m'interroge sur le bien-fondé de ce projet immobilier situé entièrement en zone inondable et à 1700 m d'un site de bord de Seine classé « SEVESO » (dépôt pétrolier du port fluvial de Nanterre).

Je rappelle que le site de « Maison Fournaise » sur île de Chatou en vis-à-vis est un site classé, auquel nous sommes très attachés et que nous entendons conserver et même améliorer dans son environnement paysager.

Par ailleurs, je m'interroge sur la pérennité du bon fonctionnement des réseaux d'eaux usées et pluviales régionaux et locaux. A ce sujet, je souligne la vulnérabilité en période de crue du fonctionnement du principal collecteur de la ville de Paris, passant exactement sous ce projet immobilier (avant de franchir en « U » la Seine, pour rejoindre Achères), dont une grosse trappe de visite se situe à l'angle de la rue Louis Blériot et du square Giffard :

Que se passera-t-il, en période de crue centennale, en cas d'indisponibilité de l'odorante station de pompage toute proche (et mitoyenne avec une école maternelle), dont la fonction est de :

- Brasser en permanence les effluents de cet important collecteur ;
- Rejeter ces derniers dans la Seine en cas de dysfonctionnement lié à une crue centennale par exemple.

Que devient la station d'oxygénation des eaux de la Seine située sur la parcelle à construire et censée maintenir en vie, en période de crue, les poissons et autres créatures vivant dans la Seine ?

Dans ce contexte et par ordre de préférence, je préconise :

- Version 1 : une préemption de cette parcelle par la ville de Rueil-Malmaison, en vue d'y créer un parc végétalisé ;
- Version 2 :
 - Une réduction de 30 % de l'ampleur de la construction habitable et une végétalisation des jardins et du bord de Seine.
 - La participation du promoteur immobilier au financement du budget municipal et à l'indemnisation des propriétaires lésés.

Par ailleurs, je demande :

- Que le troisième âge ne soit pas oublié dans ce projet de rénovation de quartier ;
- L'ouverture d'une bretelle d'accès à l'A14 au niveau de Houilles afin d'alléger le trafic sur le pont de Chatou ;
- L'installation d'un radar routier sur l'A86 au niveau de « Rueil 2000 » en vue de réduire la pollution sonore et aérienne ;
- L'interdiction de la rue Louis Blériot à tout véhicule de plus de 3 Tonnes en transit (y compris ceux sortant de l'A86).

Je suis opposé à l'installation de tout nouveau restaurant et de tout commerce susceptible de créer des nuisances sonores ou olfactives, de servir au blanchiment de l'argent sale, de détériorer l'ambiance du quartier, ou faisant doublon.

Je demande qu'il soit mis fin aux (coûteuses) incivilités de quartier. En particulier les incessants « dépôts sauvages » square Giffard (installation de caméras municipales adaptées si nécessaire)

Contribution n°4

Date de dépôt : le vendredi 11 juillet 2025 à 14h13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Pauline RIGAUD

Contenu de la contribution :

Bonjour,

J'ai été habitante du Quartier des Berges de Seine pendant 12 ans, de 2012 à 2024.
(Rue Raymond Queneau, 10 ans et rue des Martinets, 2 ans). Mes enfants sont scolarisés depuis toujours et encore dans le Groupe Scolaire Claude Monet.

Par la force des choses, et à grand grand regret, j'ai dû quitter ce quartier car impossible de me reloger. Très peu de turn over. Quartier familial très prisé et très chargé déjà.

Ce programme « ILOT BLERIOT GICQUEL » est intéressant. Toujours du fait de la proximité de la Seine, du RER, de l'A86 et des commerces de proximité.

Il semble pourtant très gros. Or les programmes Villa Cézanne, Origami etc qui sont + vers les rues Sainte Claire Deville et du Commandant Louis guy etc, ont déjà chargé le quartier en population et les écoles associées (Claude Monet et Jean Moulin). Il y a toujours + de constructions mais pas de crèches et d'écoles construites en +. Combien de temps cela va-t-il tenir ?

De ce côté là du quai, vous devriez bien bien tenir compte du fait que vous construisez sur une nappe phréatique, bien proche de la Seine (comme le programme en Seine qui a été livré en 4 ans au lieu de 2 ans, et qui a été au stade de piscine pendant longtemps, les sous-sols avec parkings ne sont toujours pas réellement étanches). Egalement tenez bien compte du fait des effluves nauséabondes qui sont très fréquentes, du fait de l'usine de traitement de l'eau. Dont l'école fait les frais (mais ça, dur d'y changer qqchose).

Malgré ceci, l'accès à la coulée verte et à une vue maritime font qu'il est possible de faire l'impasse sur ces désagréments.

Je suis intéressée pour connaître la suite de l'histoire de ce programme immobilier s'il vous plaît.
Cordialement,
Pauline R.

Contribution n°5

Date de dépôt : le dimanche 13 juillet 2025 à 16h12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Tsonka GROZDEVA

Contenu de la contribution :

Nous sommes plusieurs habitants du quartier à nous opposer fermement à ce projet de transformation d'anciens bureaux en logements. La densification de la population que le projet entraînera sera nuisible à l'équilibre du quartier très enclavé et situé dans une zone inondable.

En fait, suite aux crues importantes de la Seine de 2016 et de 2018, le quartier a été déjà inondé. Il risque de l'être de plus en plus fréquemment et de plus en plus intensément du fait d'intempéries liées au réchauffement climatique. Il est en outre aggravé par le peu d'espaces de pleine terre prévus, ce qui empêchera toute infiltration naturelle des eaux et surchargera les réseaux existants alors que ces derniers sont insuffisants.

D'autre part, les équipements ne sont pas adaptés à cet afflux de population : voiries étroites et inadaptées au flux de circulation (surtout le matin lors des départs et le soir pour les retours), des écoles et des services médicaux inadaptés et surtout un dimensionnement déjà insuffisant des réseaux. La ligne RER A est déjà très saturée aux heures de pointe.

De plus, le projet entraînera une augmentation des difficultés de stationnement des véhicules de livraison et de visiteurs.

La densification à outrance de ce quartier entraîne d'ores-et-déjà de nombreuses remontées d'eaux et pollutions. Le projet aura des incidences très négatives pour les riverains : perte de lumière et de vue, risque d'accroissement de la chaleur urbaine, perte de ventilation, augmentation de la pollution et de la circulation dans les rues très étroites.
Tout cela rendra le quartier peu attractif.

Contribution n°6

Date de dépôt : le dimanche 13 juillet 2025 à 18h57

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Le quartier de Rueil 2000 se dégrade surement.

- Bétonisatioin à tout vas.
- Insécurité
- Commerces fantômes
- Pas de cordonnier
- pas de stationnement facile

On dirait que c'est le profit avant tout, alors que Rueil a une histoire et une qualité de vie à conserver.

C'est vraiment honteux pour ceux qui ont investi dans le quartier de devoir subir une augmentation de taille des immeubles en face, couvrant surement le peu de soleil que l'on reçoit le matin.

Décevant cette ville.

Contribution n°7

Date de dépôt : le lundi 14 juillet 2025 à 00h19

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Pour sauvegarder le bien être de zones pavillonnaires privilégiées, il semble acquis par la mairie qu'il faille densifier certains quartiers de Rueil. Dans ces zones, on autorise la construction d'immeubles toujours plus hauts et donc plus dense en habitants. Peut importe si cela nuit à la qualité de vis des résidences voisines: bouchons, ensoleillement, bruit.

La mairie semble relayer la propagande des promoteurs : les habitants doivent avant tout s'estimer heureux de ne pas voir se constituer des squats dans les immeubles de bureaux désaffectés. Le PLU a été changé par la mairie pour permettre la construction d'immeubles plus élevés. Mais le maire se garde bien de le rappeler. Il préfère indiquer qu'il a fait jouer son influence pour construire un peu moins haut que ce que le PLU permettrait. Tant pis du coup si vous voyez construire devant vous un immeuble significativement plus haut que le précédent. L'équivalent de 2 étages de plus. Or cette surélévation n'est pas assumée: elle est même cachée. Dans les documents partagés, on parle de R+5, comme les résidences voisine, sans mentionner les étages double avec mezzanine.

Je pense que la plupart des habitants auraient pu se réjouir de voir arriver de nouveaux habitants ou de voir de beaux immeubles à leur fenêtre plutôt que des immeubles désaffectés. Mais beaucoup d'habitants sont inquiets : des non dits et du décalage entre ce qui dit et ce qui est fait. Un maire ne devrait il pas garantir une certaine homogénéité architecturale, qui commence par des immeubles de même taille? Ne pas sacrifier les arcades piétonnières qui sont la marque du quartier à nouveau pour booster la rentabilité immobilière ? Être maire ce n'est sans doute pas facile : on ne peut pas faire plaisir à tout le monde. Mais que vont penser les électeurs s'ils savent que leur maire peut soudainement accorder 2 étages de plus sur l'immeuble ou la maison mitoyenne en vous expliquant qu'il ne faut pas vous inquiéter et que c'est bien pour le quartier. Que si la population de votre quartier double il n'y aura pas plus de pollution car l'électrification du parc automobile viendra à la rescousse. Or dans le même temps les députés annulent les ZFE et les constructeurs automobiles repoussent l'arrêt du thermique. Et du coup ces promesses n'engagent que ceux qui veulent les croire.

La mairie a retenu que les habitants faisaient bon accueil à leurs projets suite à la réunion de présentation du projet alors que beaucoup d'inquiétudes ont été partagées. Celles ci transparaissent dans de nombreuses contributions. Je pense que la mairie devrait ne pas être sourde à ces remontées de leurs électeurs. Il est urgent d'appliquer des principes de bon sens pour les permis de construire et ne pas permettre qu'un immeuble nouvellement construit soit plus élevé et donc plus dense que ces voisins dans une zone déjà dense. Il faut aussi réfléchir à dédommager les riverains des préjudices de jouissance dont ils vont pâtir pendant de nombreuses années ainsi que de la dégradation de leurs façades (poussières nécessitant postérieurement un ravalement)

Contribution n°8

Date de dépôt : le lundi 14 juillet 2025 à 22h05

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Diane KANEV

Contenu de la contribution :

Habitante du quartier, j'exprime mon opposition ferme à ce projet de transformation d'anciens bureaux en logements. Ce projet, totalement déconnecté des réalités locales et des impératifs environnementaux, constitue une menace directe et inacceptable pour l'équilibre de notre quartier, à la fois enclavé, inadapté à toute densification supplémentaire et situé en zone inondable.

Les crues majeures de la Seine en 2016 et 2018 ont déjà démontré la vulnérabilité du secteur, régulièrement exposé à des inondations qui ne feront que s'intensifier avec le changement climatique. La réduction dramatique des surfaces de pleine terre prévue par ce projet aggrave cette situation en empêchant l'infiltration naturelle des eaux, tout en menaçant de saturer des réseaux d'assainissement notoirement insuffisants.

Au-delà du risque environnemental grave, ce projet méconnaît les limites évidentes des infrastructures locales : voiries étroites déjà congestionnées, écoles débordées, offre médicale insuffisante, transports collectifs (notamment la ligne A du RER) saturés aux heures de pointe. Le stationnement, aujourd'hui déjà problématique, deviendra un casse-tête insoluble pour les habitants, les visiteurs comme pour les véhicules de livraison.

La densification excessive que ce projet impose sans aucune concertation approfondie contribuera à une dégradation irrémédiable de notre cadre de vie : perte de lumière, obstruction des vues, effet d'îlot de chaleur urbain renforcé, absence de ventilation naturelle, surcroît de bruit et de pollution dans des rues inadaptées à une telle pression urbaine.

Nous refusons de voir notre quartier sacrifié sur l'autel d'intérêts qui ne sont manifestement pas ceux des riverains. Ce projet, s'il venait à être imposé malgré notre opposition catégorique, rendrait le quartier invivable, inhospitalier et profondément dénaturé.

Dans ces conditions, je me questionnerais sincèrement sur le fait de quitter Rueil, ville dans laquelle j'ai grandi et dans laquelle je me projetais de continuer à vivre sans un tel projet.

Contribution n°9

Date de dépôt : le mardi 15 juillet 2025 à 08h34

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour,

Je m'étonne de l'absence de planification en ce qui concerne l'impact de ce nouveau logement sur le trafic et sur les capacités scolaire et crèches. Habitant du quartier depuis deux ans, avec le maximum de points, je suis 35 sur plus de 200 parents qui ont fait une demande en crèche. Cela fait déjà un an que nous attendons une place. Sur l'année selon vos services seuls 2 places ont été attribuées, et ce, sur l'ensemble de la commune.

Avec ce nouveau projet, et les autres adjacents, la situation va continuer d'empirer. Pourtant il n'y a aucun plan crédible pour les places en crèche et les écoles.

Côté circulation, il serait intéressant d'envisager une station de Vélib' plus proche, ou une desserte de bus améliorée.

Enfin je m'interroge sur l'absence de projet photovoltaïque sur ce bâtiment nouveau, ainsi que sur le type de commerces qui seront présents. Nous avons beaucoup de restaurants et salons de beauté, mais pas assez de commerces alimentaires.

Contribution n°10

Date de dépôt : le mardi 15 juillet 2025 à 13h59

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Linda CHERQUI

Contenu de la contribution :

Je tiens à exprimer mes fortes réserves concernant ce projet, que je considère excessivement ambitieux dans sa forme actuelle.

L'arrivée de plus de 600 nouveaux habitants dans ce secteur déjà dense, sans compter les autres projets en cours (notamment l'ex-site Vinci), risque d'engendrer de nombreuses conséquences négatives :

- Circulation : ce quartier enclavé connaît déjà une forte densité de trafic. L'ajout de plusieurs centaines de véhicules supplémentaires poserait de sérieux problèmes de fluidité et de sécurité.
- Réseaux d'évacuation des eaux : ces infrastructures sont aujourd'hui saturées. Il est peu probable qu'elles puissent supporter une telle pression supplémentaire sans travaux conséquents.
- Capacité des établissements scolaires : les écoles du secteur peinent déjà à absorber les effectifs actuels. Ce projet risque d'aggraver une situation déjà tendue.
- Environnement : la zone est sujette aux crues, et l'augmentation de l'urbanisation contribuera à l'imperméabilisation des sols, avec un risque accru d'inondation, sans parler des nuisances supplémentaires en matière de pollution.

À ces points s'ajoutent des problèmes de qualité de vie et de sécurité déjà observés dans le quartier :

- Incivilités récurrentes, notamment de la part de cyclistes ne respectant pas les piétons,
- Consommation régulière de stupéfiants sur les berges,
- Prolifération des déchets...

Par ailleurs, la construction envisagée obstrue la vue sur la Seine pour de nombreux habitants du 1 rue du Port, avec un impact direct sur la valeur de leurs biens immobiliers. Ce point pourrait entraîner des recours juridiques, légitimes au regard des préjudices subis.

Enfin, plusieurs sorties de parkings sont prévues rue du Port, une voie déjà étroite et peu adaptée à un tel trafic. Il serait impératif, dans ce cas, de prévoir son élargissement et sa mise en double sens. Est-ce envisagé dans le projet ? Cela ne semble pas clairement précisé à ce stade.

En conclusion, je demande que ce projet soit revu à la baisse, tant sur le nombre de logements que sur la hauteur des constructions, afin qu'il s'intègre de manière plus respectueuse dans le tissu urbain existant et réponde réellement aux besoins et capacités du quartier. Pourquoi ne pas faire une 2ème place des Impressionnistes?

Pièces jointes à cette contribution :



Contribution n°11

Date de dépôt : le mercredi 16 juillet 2025 à 11h48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Une densification très malvenue dans ce secteur enclavé entre l'autoroute et la Seine dont l'ampleur dépasse très largement les besoins et qui est porteuse de nombreux risques pour la sécurité l'esthétique le bien vivre. Il faut le repenser entièrement avant de le débiter.

Contribution n°12

Date de dépôt : le mercredi 16 juillet 2025 à 12h11

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Catherine ABADIE

Contenu de la contribution :

Actuellement, les bâtiments de bureaux donnant sur la rue Louis Blériot sont très hauts. Les édifices bâtiments devraient baisser de hauteur en se rapprochant des bords de Seine or ceux prévus (cf vue 6.4 de <https://www.registre-dematerialise.fr/6399/download/component/100214/pc6-insertion-projet-dans-son-environnement>) sont encore trop hauts. Il faut diminuer le nombre d'étages prévus.

Contribution n°13

Date de dépôt : le jeudi 17 juillet 2025 à 13h28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

C'est une aberration en terme d'écologie, d'organisation de la cité. Aucun respect des habitants du quartier , c'est une honte !!!!

Contribution n°14

Date de dépôt : le jeudi 17 juillet 2025 à 14h10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Stéphanie CHANTRIER

Contenu de la contribution :

Il est important que les bâtiments soient espacés et inférieurs à 6 étages. Si c'est pour reproduire la densité des immeubles construits à arsenal, ce sera affreux pour le voisinage et invivable pour les résidents à moyen et long terme. A arsenal, la proximité, des immeubles et des appartements est telle qu'il n'y a aucune primauté. La revente des appartements a 5 ans y est d'ailleurs catastrophique (- 12 % du prix d'achat...). Donc à ne surtout pas reproduire dans le quartier de Rueil sur Seine qui dégradera l'environnement de tous les riverains et pas seulement ceux de ce projet.

Contribution n°15

Date de dépôt : le jeudi 17 juillet 2025 à 17h35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Georgios DIMOS

Contenu de la contribution :

Oui a la modernisation du Quartier,
NON à la destruction de son identité!!
NON à la transformation de Bureaux en Logements!!!
NON aux demolitions !!!
NON aux résolutions, permis de construire et observations en pleine periode des vacances !!!
OUI à l'attaque de futures permis de construire .
NON aux nuisances sonores et la pollution de l'air, deja en etat la circulation est impossible imaginons avec 270 logements!!!!
Quelle avenir durable pour Rueil-sur-Seine, autre que son doublement de population et quelle qualite de vie?

Contribution n°16

Date de dépôt : le vendredi 18 juillet 2025 à 10h25

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Je suis d'accord pour une modernisation du quartier et un développement de logements plutôt que de bureaux si en contre partie est mis en place le raccordement de l'ensemble des logements de Rueil 2000 au réseau de chaleur Rueil-Energie pour une alimentation en chauffage et eau chaude plus écologique.

Contribution n°17

Date de dépôt : le vendredi 18 juillet 2025 à 13h52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour, le nombre de logement et de personnes accueillis prévus dans le cadre de ce nouveau projet vont avoir un impact important et négatif sur la qualité de vie du quartier. Surtout, dans un contexte où d'autres projets de ce type et dans des emplacements géographiques très proches sont projetés également. Il est à rappeler que le quartier est entouré par la Seine, l'A86 et les chemins de fer de la ligne A. Ceci induit que la qualité de vie dépend fortement du nombre de personnes qui y résident et ce à différents niveaux :

- La circulation, le bruit et la pollution : actuellement le quartier et notamment certaines rues sont fortement sollicitées (exemple : Avenue Edouard Belin), ce qui génère du bruit et de la pollution en plus de ce qui existe déjà à cause de l'A86, le RER, la D991, ...
- Le dimensionnement des infrastructures de manière générale : les commerces et les lieux de vie publics (espace verts, crèche, école, divertissement, points de passage notamment entre la gare RER et la Seine ...) ne sont pas dimensionnés pour recevoir la population projetée.

De ce fait, il serait beaucoup plus judicieux de réduire le volume prévu pour ce projet et aussi de prendre en compte une vision plus globale du quartier incluant l'ensemble des nouveaux projets de construction d'immeuble.

Contribution n°18

Date de dépôt : le samedi 19 juillet 2025 à 15h38

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Alain FRIDERICH

Contenu de la contribution :

Madame, Monsieur,

Je tiens à exprimer ma vive opposition à ce projet de destruction-construction immobilier de 20 000 m² prévu dans une zone classée inondable. Ce projet engendre une dégradation environnementale, une densification urbanistique et une dégradation de la qualité de vie des résidents du quartier.

Planter une construction de cette ampleur dans une zone inondable représente une prise de risque majeure, à contre-courant des exigences croissantes en matière d'adaptation au changement climatique et de résilience urbaine. Ce choix soulève des inquiétudes quant à la sécurité des futurs occupants mais aussi à la pérennité des infrastructures publiques alentour.

Par ailleurs, ce projet m'occasionnera une perte irréversible de la vue sur la Seine de 50 % en raison de l'implantation du bâtiment en limite de voirie de la rue du port alors que le bâtiment Amex actuel est situé à 10 mètres environ de la limite de voirie.

Le projet provoquera également une augmentation significative des nuisances sonores, en raison notamment du rétrécissement prévu de la rue du port et de l'implantation d'une entrée parking dans cette même rue. Le rétrécissement de la rue du port occasionné par la construction du nouveau bâtiment en limite de voirie accentuera la résonance sonore du bruit de circulation.

À cela s'ajoute une aggravation significative du vis-à-vis pour les résidents de la rue du port, résultant directement des dimensions et de l'implantation du bâtiment situé en limite de voirie. Les logements existants, se retrouveront confrontés à une perte de luminosité et d'intimité inacceptable.

Je note également une inégalité de traitement manifeste : dans le quartier de résidence du maire, un autre projet immobilier de transformation de bureaux n'a pas donné lieu à augmentation de hauteur et de densité, traduisant une application à géométrie variable des règles d'urbanisme. Cette disparité interroge sur la transparence et l'équité des décisions publiques.

Par ailleurs, la démolition d'un immeuble de bureaux existant de 15 000 m² pour en reconstruire un nouveau de 20 000 m² engendre une empreinte carbone considérable. Selon les données de l'ADEME et de plusieurs études sectorielles, la démolition-reconstruction d'un mètre carré de bâtiment tertiaire émet en moyenne entre 1,2 et 1,5 tonne de CO₂ équivalent, contre seulement 300 à 500 kg de CO₂ pour la réhabilitation soit une économie de plus de 18 000 à 22 000 tonnes de CO₂ en faveur de la réhabilitation.

Pour l'ensemble de ces raisons, je demande que ce projet soit suspendu et que le nouveau projet soit respectueux de l'environnement, de ses résidents et s'inscrive dans une réflexion globale de transformation du quartier.

Contribution n°19

Date de dépôt : le samedi 19 juillet 2025 à 16h25

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Les résidents de la rue Louis Blériot s'inquiètent des dégâts susceptibles d'être engendrés par les opérations de déconstruction de l'actuel immeuble :

- Sur les résidences concernées («Le Matisse », « Le Monet », « Le Cézanne » (vibrations, pollution) ;
- Sur l'émissaire Sèvres-Achères branche de Rueil dit « SAR », traversant la parcelle à construire et implanté en sous-sol du porche de l'actuel bâtiment « AMERICAN EXPRESS » (Cf. Plan-joint)

S'agissant de ce dernier, qualifié par le SIAAP « d'une importance majeure pour l'assainissement francilien », ils craignent un dysfonctionnement entraînant une pollution du sous-sol et surtout une résurgence des effluents par les trappes de visite situées à l'angle de la rue Louis Blériot et du square Giffard.

Ils observent que dans son avis pages 3 et 4, le SIAAP interdit :

- L'utilisation de toute source de vibration, d'engin vibrant ou de brise roches, alors qu'il va bien falloir déconstruire les colonnes en béton armé supportant l'actuelle construction, dont l'une sous le porche, estimée à une distance inférieure à cinq mètres de cet émissaire de diamètre 3,75 m.
- Le passage de poids lourds de plus de 3,5 tonnes à proximité de l'ouvrage, dont l'accessibilité doit par ailleurs être maintenue 24/24H.

Ils rappellent :

- Que cet émissaire a déjà fait l'objet de réparations par le passé ;
- Que la parcelle à construire est concernée par une potentielle remontée de nappe phréatique, notamment en période de crue (Cf. site internet www.georisques.gouv.fr) ;
- Que le trafic routier sortant de l'A86 par la sortie « 35 b » n'est actuellement pas limité en tonnage.

Pièces jointes à cette contribution :





Contribution n°20

Date de dépôt : le samedi 19 juillet 2025 à 17h35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Caroline GAUTHEROT

Contenu de la contribution :

Je m'oppose fermement au projet de construction d'un immeuble de 20 000 m² dans une zone inondable des bords de Seine. Ce projet va à l'encontre des enjeux climatiques et de sécurité, et entraînerait une dégradation majeure du cadre de vie. Il provoquera la perte de 50 % de ma vue sur la Seine, une hausse des nuisances sonores due au rétrécissement de la rue du Port, ainsi qu'une perte de luminosité et d'intimité pour les riverains. L'implantation en limite de voirie accentue vis-à-vis et densité. Je déplore aussi une inégalité de traitement entre quartiers dans l'application des règles d'urbanisme. Enfin, la démolition-reconstruction génère une empreinte carbone bien plus lourde qu'une simple réhabilitation. Pour toutes ces raisons, je demande l'arrêt de ce projet au profit d'une alternative plus respectueuse de l'environnement et des habitants.

Contribution n°21

Date de dépôt : le dimanche 20 juillet 2025 à 11h10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

La date et la faible durée de cette consultation en pleine période estivale ne sont pas propices (!) à l'expression des habitants. Il faudrait prolonger jusqu'à mi-septembre et faire plus de publicité à cette consultation.

La destruction de 15 000 m² de bâtiments dont une grande partie âgée de moins de 30 ans, pour en reconstruire 20 000 serait une catastrophe écologique, libérant des dizaines de milliers de tonnes de CO₂ dans l'atmosphère. Il manque l'étude d'un projet alternatif conservant et réhabilitant en habitation au minimum les bâtiments des années 1990. Cela doit aussi nous interroger sur la manière dont nous construisons, pour éviter que ce que nous construisons maintenant ne soit à démolir dans 30 ans !

Le nombre de places de stationnement voitures (grossièrement un par logement) est viable si des alternatives crédibles de déplacement sont encouragées, en particulier le vélo. Il faut que les futurs habitants puissent se rendre à vélo sur leur lieu de travail ou d'études, s'il se situe dans un rayon de quelques km ; à ce jour par exemple les collèges et lycées de Rueil ne sont pas accessibles à vélo de façon sécurisée. Et il faut aussi que les parcs vélo des résidences soient d'une taille suffisante, sécurisés, et accessibles à tous. Il est mentionné 458 places dont 232 seulement au sol ce qui est très insuffisant. Les dispositifs de superposition mentionnés sont inutilisables pour des vélos lourds et ne peuvent être manœuvrés que par des personnes fortes. Il faut prévoir une place vélo sécurisée au sol par habitant projeté ; les places 'superposées' seraient en bonus. Il faut aussi prévoir en complément des places pour les vélos cargo plus encombrants qui se multiplient. Faute d'une offre suffisante en places vélo et en aménagements cyclables nous verrons nos rues encore plus envahies par des voitures de résidents stationnées.

Contribution n°22

Date de dépôt : le dimanche 20 juillet 2025 à 20h11

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Christophe BIZARD

Contenu de la contribution :

Je suis venu il y a vingt ans pour habiter un quartier calme, dans la verdure le long de la Seine et proche du RER. Je ne suis pas totalement contre la transformation d'immeubles de bureau en immeubles d'habitation compte tenu du manque de logements en France.

En revanche, je veux un projet à taille humaine et aussi répartir les nouvelles constructions sur toute la ville. Plusieurs gros chantiers sont prévus : ex AMEX, ex Vinvi, place de l'Europe.

Cela représente une forte densification dans le quartier, loin des promesses écologiques de la dernière campagne municipale. Il faut raisonnablement diviser le projet par trois.

Mes observations sont donc les suivantes :

- L'emprise au sol passe de 6 318 m2 actuellement à 20 062 m2 soit un triplement soit une forte densification
- La construction serait en zone inondable (on attend ma crue centennale), un problème pour les futurs habitants et pour les autres habitants qui seraient mis à contribution en cas de responsabilité avérée de la municipalité.
- Un sous-dimensionnement des réseaux (eau propre, eaux usées, télécoms, électricité, stationnement, ramassage des ordures ménagères, circulation automobile, RER A déjà saturé) pour accueillir autant de nouveaux habitants. Une noria de camion est à prévoir lors de la démolition, lors de la construction et ensuite pour la livraison des nouveaux commerces. La circulation deviendra un enfer notamment dans la rue du Port, étroite avec une seule voie. Cela amènera des conflits de passage dans la rue du Port entre les sorties du garage du bâtiment A+B et du garage du Cézanne et les retours dans ces garages.
- L'évaluation de l'impact sur la circulation automobile n'a été menée que sur un mois et encore en mai avec tous les ponts (et donc moins de circulation).
- L'augmentation de la circulation rue Auguste Perret pour les nouveaux habitants se heurtera le matin et le soir aux véhicules qui viennent déposer les enfants dans le groupe scolaire.
- Une part très significative du projet, supérieur à la moyenne de la ville, est alloué aux logements sociaux. Cet effort doit être réparti dans l'ensemble de la ville y compris au centre ville. Tout le monde doit participer à l'effort, sans exception, sans entre soi.
- Habitant la rue du Port, avec un bâtiment R+5 avec attique plus proche de mon bâtiment que le vis-à-vis actuel nous cachera la lumière et assombriera nos pièces.
- Il n'est pas prévu d'infiltration totale des eaux de pluie exceptionnelles : l'eau en surplus est mise en bassin de rétention. Que se passe-t-il en cas de crue de la Seine pour le bassin de décantation ? Quid du traitement des polluants en cas de saturation du bassin de décantation pour donner suite à une série d'orages ?

Attention : l'étude Ginger Burgeap a été réalisée en mai lorsque les eaux sont assez basses. Attention aussi : les conclusions des études supposent le fonctionnement de 50% des pompes. Avec des infiltrations d'eau, leur alimentation électrique peut être coupées et donc l'évacuation ne se fait plus.

- Quelles actions sont prévues pour dépolluer les sols pour la nouvelle résidence ?
- Quelles protections sont prévues pour les riverains pour les travaux de désamiantage ?
- Que sont les 2 % (9 tonnes) autres de déchets, quelles matières ? Il est indispensable de dépolluer le site avant toute construction.
- c'est quoi le projet Skware ?
- Impact sonore : l'étude a été réalisée uniquement par simulation informatique. Cela ne peut remplacer une étude in situ.
- Il manque une étude environnementale cumulée des projets, réalisée par un organisme d'état indépendant

Contribution n°23

Date de dépôt : le lundi 21 juillet 2025 à 13h14

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Patrick HEINZLE

Contenu de la contribution :

Construire autant de logements à cet endroit me semble totalement insensé. Il est déjà très difficile de se garer dans ce quartier et rajouter autant de circulation potentielle est irréaliste.

Contribution n°24

Date de dépôt : le mardi 22 juillet 2025 à 16h39

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Jean-Philippe HEBRARD

Contenu de la contribution :

Un projet très mal pensé (voir une abération) aux motifs suivants :

1/ Enormes problèmes de circulation à prévoir lors des travaux de destruction et de construction : a/ La rue Louis Blériot est une sortie de la A86 (à double sens) - Blocage par les engins de BTP, b/ la rue Quai Adolphe Giquel est à sens unique et permet la sortie des résidents des bâtiments de la place des impressionnistes - Blocage par les engins du BTP
En conséquence, faire une construction de ce volume et de cette typologie va entraîner des blocages pour les riverains.

2/ Dangerosité évidente pour les bambins de l'école Claude Monet (beaucoup d'enfants passent par la cours Ferdinand de Lesseps puis dans la rue Louis Blériot pour s'y rendre - donc ils passeront trop près du chantier.

3/ Les stationnements sont déjà très difficiles dans le quartier, les travaux vont supprimer de nombreuses places et donc les gens vont faire des stationnements sauvages donc création de points dangereux - mais comme d'habitude, la mairie ne fera rien sur ce sujet (nombreux mails à ce sujet déjà envoyés au bureau du maire)

4/ De nombreux vélos utilisent quotidiennement ces 2 rues (parfois à contre-sens et sur les trottoirs) - Avec les travaux, on va vers une anarchie et des accidents à prévoir. La mairie est elle bien assurée ? (puisque prévenue, ne rien prévoir est associé à une complicité)

5/ La station d'épuration des eaux sera impactée fortement - de nombreuses journées avec des odeurs nauséabondes. (aucune importance on devra mettre des masques)

6/ Infrastructure médicale saturée à Rueil 2000, Les médecins ne prennent plus de nouveaux patients. (les nouveaux arrivants ne seront jamais malades, ni aucun vaccin pour les enfants) - les élus de la mairie ne doivent pas souvent se déplacer pour connaître les besoins et les capacités des quartiers

7/ Y a t'il des places pour les crèches et dans les écoles pour les nouvelles familles ? même remarque que ci-avant.

8/ Lors des travaux, comment feront les livreurs pour les restaurants de la place des impressionnistes et ceux de la cour Ferdiand de Lesseps, surtout si les accès sont bloqués pas les engins du BTP (peut-être que les restaurants fermeront , sinon cela va vite tourner à l'anarchie - et les résidents vont s'y mettre aussi pour avoir leur tranquillité)

9/ Cette zone est très appréciée par les riverains, les habitants de rueil et les visiteurs pour le calme, les espaces verts et la sécurité des passages sur ce secteur. Bon pendant 2 ans ou plus ils devront aller ailleurs (le Quartier de l'Arsenal ?)

10/ Il y aurait encore bien d'autres points à signaler, mais

En conclusion, je ne comprends pas très bien comment Nanterre arrive à attirer les entreprises et Rueil n'en est pas capable. Peut-être un niveau de compétence des responsable de l'urbanisme (pour être gentil). Dans le Privé, on fait du benchmark, on tire des analyses et des conclusions et parfois on vire le responsable.

Contribution n°25

Date de dépôt : le mardi 22 juillet 2025 à 17h24

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

bâtiment trop haut.

Comment gérer la circulation et le stationnement des résidents et visiteurs ?

Contribution n°26

Date de dépôt : le mardi 22 juillet 2025 à 18h17

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Pour l'écologie et la vie du quartier ce projet est démesuré. Il engendrera du bruit, des bouchons, de la pollution supplémentaire, un nombre croissant dans les transports déjà bondés à certaines heures de pointe, des écoles surchargées, de soucis de consommation d'énergie et dévalorisera le prix des appartements qui y sont actuellement.

Il faut repenser le projet avec des données raisonnables en termes de nombre d'appartement et d'occupants, de circulation, d'écologie et de systèmes antipollution.

Aujourd'hui le quartier reste calme et ne le sera plus si le projet est mal pensé.

Merci pour votre compréhension

Contribution n°27

Date de dépôt : le mercredi 23 juillet 2025 à 20h40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Nicolas TULASNE

Contenu de la contribution :

Le quartier connaît déjà des difficultés de stationnement, en particulier pendant les horaires de restauration.

Est-il prévu de réhabiliter le parking souterrain de Vinci en parking public pour éviter le stationnement anarchique actuel ?

Par ailleurs, quel plan de circulation est prévu pour désengorger le quartier ?

Contribution n°28

Date de dépôt : le vendredi 25 juillet 2025 à 12h10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Ce projet est incompréhensible en pleine zone déjà très dense et inondable.

D'autant que les bâtiments existants ne sont pas anciens. Une réhabilitation n'est pas envisageable afin d'éviter une démolition totale et une reconstruction avec tous les coûts environnementaux que cela génère (gravats, production de béton, nuisances diverses bruit et poussières).

Autant je peux comprendre le besoin de construire des logements, mais d'une telle densité sans reprise de l'existant, cela va à l'encontre de la sobriété dans les consommations de ressources et d'énergie qui sont nécessaires.

Contribution n°29

Date de dépôt : le samedi 26 juillet 2025 à 18h27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Comment ces projets s'intégreront-ils sur les restes du quartier Rueil /Seine ?

Qu'en restera-t-il ?

Ce quartier avait sa cohérence, bien structuré dans son rôle de centralité.

Il était habité depuis sa création par des habitants, certains sont les mêmes depuis l'origine. Une enquête "sociale" a-t elle été réalisée ?

Contribution n°30

Date de dépôt : le samedi 26 juillet 2025 à 22h03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Association ADREC Chatou

Contenu de la contribution :

Je vois une contribution 29 déposée le 26 juillet à 18 heures 27 et je ne vois pas la contribution de l'ADREC déposée en début d'après-midi. Je vais devoir la redéposer.

Anne Bernard, secrétaire de l'association

Contribution n°31

Date de dépôt : le samedi 26 juillet 2025 à 22h16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Association pour le développement raisonné et l'environnement à Chatou (ADREC)

Contenu de la contribution :

Hauteurs et Architecture

Comme il est dit dans la notice architecturale, l'ensemble immobilier en projet est situé en bord de Seine dans le périmètre de protection de trois monuments historiques de Chatou : l'église Notre Dame de l'Assomption, le Nymphée de Soufflot et la Maison Fournaise.

C'est dire que la vue sur l'ensemble immobilier à venir affectera durablement les paysages de Chatou, beaucoup plus qu'elle n'impactera la vue d'un très grand nombre de Rueillois.

Les monuments cités sont tous de très grande qualité et résument l'histoire de la Chatou, mais aussi celle de l'île de France. Du treizième siècle, siècle des cathédrales (Eglise Notre Dame- choeur) au XIXème siècle, siècle de renouveau religieux (Eglise Notre Dame , nef et narthex), des premiers trains de villégiature et du développement de la peinture en plein air (Maison Fournaise) en passant par le XVIIIème siècle et les recherches en botanique et agriculture (Nymphée de Soufflot).

La commune de Chatou a rénové successivement la Maison Fournaise, l'Eglise Notre Dame et s'apprête à restaurer le Nymphée, aidée en cela par la Fondation du Patrimoine. Le projet va dévaloriser leur travail. Non, la Seine n'est pas une frontière.

Un paysage dégradé

Comment dans ces conditions proposer et imposer aux Catoviens et aux touristes de déambuler dans un paysage dégradé ?

Car c'est bien de cela qu'il s'agit.

Quand on observe les structures des immeubles en bord de Seine, avec leurs épannelages, on se croirait à la Grande Motte ou à Marina Baie des Anges. Est-ce vraiment le paysage auquel on s'attend quand on visite l'île des Impressionnistes ?

Certes, les hauteurs prévues sont très légèrement inférieures à celles des immeubles détruits, mais elles demeurent trop importantes pour pouvoir être masquées par la végétation des bords de Seine.

Densification à outrance

Sur le même terrain de 6318m2 au lieu de 12115m2 de surface de planchers (l'existant), ce sont 20 069 m2 qui seront construits soit une augmentation de 66%, ce qui est énorme.

Or, l'impact de la densité urbaine n'est pas perçu de la même façon selon qu'il s'agit du lieu de travail ou du lieu de vie. D'abord parce que le temps de travail ne représente environ que le tiers du temps passé au domicile en semaine. Et, pendant les jours de congés, les futurs habitants subiront de plein fouet tous les défauts d'une densification excessive : bruit, chaleur intense en été et pendant les périodes caniculaires de printemps et d'automne.

Espaces libres en trompe-l'oeil

D'autre part, cette densification a pour conséquence la raréfaction des espaces libres et des espaces de pleine terre, donc l'impossibilité de planter des arbres de haute tige pour constituer un îlot de fraîcheur au centre du projet. Douze arbres abattus, 30 plantés dont 3 seulement de haute tige. C'est dérisoire.

L'ADREC note aussi que, dans l'avis du SIAAP, l'ouvrage unitaire (UN) autour duquel se développe le projet est d'une importance majeure pour le fonctionnement de l'assainissement francilien.

Les précautions à prendre pour protéger l'ouvrage situé au centre du projet affectent donc d'une façon importante le traitement des espaces verts en limitant les surfaces d'espaces de pleine terre donc la plantation d'arbres de haute tige.

Au lieu d'augmenter la surface de planchers, il aurait fallu au contraire desserrer l'emprise de l'ensemble immobilier pour ménager des espaces de pleine terre au cœur de l'îlot construit le long des façades intérieures et ainsi y créer un espace arboré donc un îlot de fraîcheur.

Plus les îlots de fraîcheur sont importants plus ils ont de l'influence sur l'environnement immédiat, donc sur l'environnement des bords de Seine à Rueil mais aussi à Chatou.

Les épisodes des récentes canicules et leur propension à devenir plus fréquentes n'ont pas servi de leçon. Le promoteur et son architecte ne traduisent pas dans leur projet les observations scientifiques prospectives sur le climat ou les expériences passées et récentes ayant montré que les implantations et emprises de constructions qui pouvaient être considérées comme acceptables il y a trente ans ne le sont plus.

Les nichoirs de l'espace central ne suffiront pas à donner l'illusion de nature. Faute d'arbres en nombre suffisant les « prairies » plantées auront en été l'aspect de chaume à l'état brut. Quel inconfort visuel et thermique pour les résidents futurs !

Ne pas élargir les rues contribuera à la création d'îlots de chaleur. On ne permet pas des plantations d'alignement qui rafraîchiraient les appartements riverains de ces rues.

Pas de places de stationnement pour les logements sociaux

Cette mesure, permise par le PLU est aberrante. C'est un cadeau fait au promoteur et une discrimination envers les personnes les moins aisées. De plus c'est une utopie. La même chose a été faite dans un immeuble (beaucoup plus petit) près de la gare de Chatou. Résultat : les habitants de cette résidence occupent moyennant finances les places d'un parking public souterrain. A Rueil ce seront des clients pour les parkings Vinci.

Ce qui est possible à Paris (appartements sans stationnement intégré) ne l'est pas nécessairement en banlieue.

Pourtour du projet : circulation des piétons

S'est-on assuré que sur toutes les artères autour du projet les cheminements piétons sont aux normes européennes c'est à dire 2,50m, puisqu'il s'agit de zones densément peuplées donc de la fréquentation potentielle des rues par les piétons ?

Le fait qu'il n'y ait pas de places de stationnement prévues pour les logements sociaux a pour conséquence qu'ils iront à pied à la gare. Et d'autres habitants de cet ensemble immobilier feront de même. Il faut qu'il puissent cheminer confortablement et en toute sécurité. Les trottoirs sont faits pour cela.

Ces 2,50m s'entendent libres de tout obstacle : poteaux de signalisation, réverbères, mobilier urbain divers, conteneurs à déchets, bancs publics...

Et des bancs il en faut pour le repos des promeneurs les plus fatigués.

La marche est le moyen de circulation douce qui respecte le plus l'environnement et la santé de ceux qui la pratiquent.

Pas d'avis de la MRAe ?

Les avis de la MRAe sont sollicités mais pas toujours suivis. Pour ce projet c'est bien pis. Il n'y a pas d'avis. Parce que la MRAe de l'île de France n'a pas eu les conditions techniques pour donner cet avis et que, de plus, elle a démissionné en bloc.

On peut se demander sérieusement pourquoi ces deux événements n'ont pas amené la ville de Rueil à retarder le projet jusqu'à ce que la situation soit débloquée.

Pour l'ADREC pas d'avis de la MRAe, processus de décision interrompu .

Avis de l'ABF, lequel ?

L'avis présent au dossier est celui de de l'Architecte des Bâtiments de France de Saint Cloud alors que le projet n'est pas dans le périmètre de protection des principaux monuments protégés de Rueil mais en co-visibilité avec les trois monuments classés de Chatou (voir plus haut).

Pourquoi l'avis de l'ABF des Yvelines ne figure-t-il pas au dossier ? A-t-il été consulté ? Il a certainement plus à dire que son homologue.

La Seine n'est pas le défunt Mur de Berlin ! De leur rive de Seine, les Catoviens auront une vue imprenable sur cet énorme ensemble. Il y a un précédent avec Rueil 2000. Et alors ? Ce n'est pas parce qu'on a fait des bêtises il y a une trentaine d'années qu'on est obligé de recommencer.

Avis des maires des communes voisines : Croissy et Chatou ?

Il est d'usage dans les PLU de consulter les maires des communes voisines à cause de l'impact qu'une densification peut avoir sur sa propre commune. Les maires de Chatou et de Croissy sur Seine, villes situées en vis à vis du futur ensemble immobilier ne semblent pas avoir été consultés.

Les Franciliens, où qu'ils soient, veulent de l'espace, de l'air. Il ne suffit pas de mesurer la pureté de l'air. C'est en amont qu'il faut agir. Il ne suffit pas d'afficher une politique de circulations douces. Il faut donner aux usagers de la voie publique les moyens de se déplacer commodément. Marcher est la manière la plus douce de circuler.

Il faut aussi penser à la qualité de l'eau, au risque d'inondation, à la saturation possible des égouts. Il y a eu des avertissements dans un passé récent (2015 et 2016). La densification constatée dans le projet est loin d'aller dans le bon sens.

En conclusion, sans se prononcer sur d'autres inconvénients prévisibles pour les Rueillois, l'ADREC pense que ce projet immobilier doit être très fortement amendé.

pour l'ADREC Anne Bernard, secrétaire de l'association

Contribution n°32

Date de dépôt : le dimanche 27 juillet 2025 à 11h48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Habitant Rueil sur Seine depuis 1995 je me désolé d'une telle bétonnisation sans aucune prise en compte de la tranquillité des habitants de ce quartier qui se dégrade. Sans parler des travaux rue Guy de Maupassant. Aucune prise en compte de ce que cela implique pour les résidents. C'est triste !

Contribution n°33

Date de dépôt : le dimanche 27 juillet 2025 à 12h18

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour,

Ce projet nous semble totalement démesuré et inadapté au quartier.

À quel moment la notion même de bien vivre est-elle prise en compte ici ?

Faire de l'argent sur du foncier en construisant toujours plus et plus cher est une chose mais comment imaginer ensuite que ça fonctionne ?

Immeubles toujours plus haut, dépassant année après année les limites que la ville s'était imposées.

Immeubles toujours plus grands ne prenant pas du tout en compte le fonctionnement des habitants ensuite. Risque de surcharge pour l'école Claude Monet, infrastructures routières inadaptées.

Conditions de vie à venir risquant d'être fortement dégradées. Je ne parle même pas de la rue Louis Blériot déjà très dangereuse à traverser pour des enfants actuellement.

Étonnamment je serais prêt à prendre le pari qu'aucun responsable de ce projet n'a prévu de vivre sur place ensuite. Bien au contraire ils préfèrent s'installer au calme dans des maisons ou petits immeubles.

Cette hypocrisie doit cesser !

Réaménager ces immeubles semblent une évidence mais le faire avec intelligence et en prenant en considération la qualité de vie de tout le monde.

Ce projet est trop haut et trop grand. Dans l'état il ne respecte absolument pas le quartier et ne prévoit aucune amélioration des services.

Un tel projet va par ailleurs nécessiter l'abattage de nombreux arbres. Pour une ville mettant en avant cet aspect ça serait un comble !

Je compte sur l'intelligence de nos dirigeants pour revoir ce projet dans les grandes lignes et pour l'adapter. Nos élus ont l'honneur de nous représenter mais le devoir de la faire avec pertinence et bon sens.

Est-il nécessaire de rappeler que la politique des grands ensembles a toujours été un échec en France. Un espace vert semblerait une évidence ici et un plus pour la ville. Vouloir absolument coller des centaines d'habitations ici serait une hérésie d'autant plus que le réaménagement à venir de l'ancien bâtiment Vinci va également apporter de nombreuses habitations.

Rueil ne peut pas se prétendre mener une réelle politique d'aménagement vert et imaginer cautionner ce projet.

La présence de L'usine des eaux usées, déjà limite pour le quartier, ne semble par ailleurs pas du tout adapté à ce projet.

Contribution n°34

Date de dépôt : le lundi 28 juillet 2025 à 12h52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Catherine et François BASTIEN

Contenu de la contribution :

Bonjour à tous,
Hélas, nous partageons entièrement l'argumentation présentée dans le courrier que vs a envoyé l'adrec : toujours plus haut, toujours plus volumineux, alors que la planète se détériore sous l'effet des canicules. Ce projet retirera encore de son charmes à Rueil qui conserve qqs aspects provinciaux et plaisants. Pourquoi céder à la pression des promoteurs ?

Au sein du conseil municipal, certaines voix ne s'élèvent-elles pas contre ce projet ?

En vous remerciant de votre attention,
Bien cordialement,

Catherine et François Bastien

Contribution n°35

Date de dépôt : le lundi 28 juillet 2025 à 18h07

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour,
Il est nécessaire de trouver une solution sur ces immeubles vides depuis plusieurs années.
Cependant, ce projet semble totalement démesuré.
La densification du quartier va accroître le trafic routier, et générer des encombrements et difficultés de stationnement (déjà existantes).
La gestion des eaux n'est pas adaptée : odeurs nauséabondes lors de fortes pluies (déjà existantes).
La hauteur de la construction va à l'encontre des dires de la réunion de quartier organisée en Janvier par la mairie. Celle-ci indiquait que la hauteur des bâtiments existants ne permettait pas d'avoir une visibilité dégagée du quartier, et "cachait" la Seine.
Les différents rapports de pollution ne prennent pas en compte le projet VINCI, les données ne sont donc pas correctes.
Merci de bien vouloir noter ces considérations, et de maintenir le calme du quartier tant apprécié à ce jour.

Contribution n°36

Date de dépôt : le lundi 28 juillet 2025 à 21h00

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Gilles CHAPELARD

Contenu de la contribution :

Le quartier de Rueil-sur-Seine imaginé et construit il y a une trentaine d'années, s'inscrivait dans un projet d'urbanisation habitats et tertiaires équilibré. Les évolutions des modes de travail ont depuis quelques années fait apparaître un reflux des besoins en surfaces tertiaires.
Les villes doivent dans des délais courts infléchir leur politique d'urbanisation. Elles subissent à la fois les contraintes de la faible disponibilité des espaces constructibles et les contraintes de populations qui, si elles sont soucieuses des grands enjeux de durabilité, n'en sont pas moins soucieuses de la préservation de leur mode de vie et de leur patrimoine.

Ces mutations sont à l'œuvre dans un contexte de transformations sociétales profondes où les divergences d'opinions, pourtant normalement richesse du débat de la cité, favorisent l'individualisme, la radicalisation des positions et à la montée des extrêmes au détriment du bien commun.

C'est là le véritable enjeu du projet COVIVIO : réussir l'indispensable transformation d'un projet de quartier en construisant avec les populations résidentes un accord d'équilibre en vue du bien commun.

Il ne s'agit plus de démontrer que les résidents du quartier de Rueil-sur-Seine sont « vent debout » contre des projets immobiliers qui leur apparaissent comme fatalement subis : c'est le sujet de toutes les conversations du quartier, de tous les ordres du jour des conseils de copropriétés et par voie de conséquence des prochaines échéances électorales municipales.
Il est regrettable que le débat démocratique à venir ne soit, pour le quartier de Rueil-sur Seine, confisqué par la crispation sur un projet immobilier.

C'est dans ce contexte, que s'inscrit cette contribution à la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE).

Que faire pour faire émerger, en association avec les populations, une réponse aux défis inéluctables des transformations urbaines ?

L'on pourrait croire qu'il s'agit là d'une question toute théorique, bien au contraire elle n'est que de dispositions pratiques et factuelles, il s'agit d'explorer des pistes de solutions pragmatiques pour une construction concertée.

1. Prendre le temps nécessaire de la compréhension par chacun des enjeux

Il importe d'exprimer le projet avec le langage de la sincérité ; les contraintes nouvelles d'urbanisation doivent être exposées. Il ne s'agit pas de présenter un projet immobilier mais de présenter les enjeux qui concernent générations présentes et à venir. Chacun doit pouvoir entendre l'urbanisme sous le prisme des enjeux de la durabilité et de la transition énergétique et environnementale. La densification des villes doit être abordée et expliquée : faire comprendre qu'il existe une voie de densification douce et qu'elle peut être mise en œuvre dans un dialogue avec les parties prenantes.
Cela nécessite assurément de mettre en pose les projets immobiliers à l'image de ce qui est fait actuellement dans de nombreuses municipalités. La priorité en cette période pré-électorale est de laisser place aux débats sur les enjeux plutôt que sur des projets immobiliers « à prendre ou à laisser ». Il s'agit d'apaiser les crispations immédiates pour s'accorder sur les orientations essentielles de politiques pour le bien commun. Il s'agit aussi de stopper les procès d'intentions stériles faits aux uns et aux autres.

Profitons de ce temps pour faire projet-commun avec les populations et, en premier lieu, en écoutant attentivement, sans jugement, les parties prenantes. Il convient bien évidemment aussi d'exprimer sincèrement les contraintes et les objectifs : le quartier de Rueil-sur-Seine doit s'adapter aux nouvelles conditions d'urbanisation, cela ne se fera pas sans bouleversements, mais cela ne peut se faire que par l'écoute et le dialogue avec parties prenantes.

Le projet de Rueil 2000 était, à son origine, porteur de sens : créer un quartier nouveau qui ne serait ni à l'image des ensembles tertiaires de ouest parisien, ni à l'image des banlieues dortoirs fussent-elles aisées. C'était l'idée que les univers du travail et de la vie domestique pouvaient cohabiter harmonieusement ; « l'anti-Défense » selon les termes des élus de l'époque.

Il importe de retrouver un sens à Rueil-sur-Seine et de reconstruire un narratif pour que populations anciennes et nouvelles se sentent partie prenante d'une trajectoire collective pour les prochaines années.

Propositions :

- Geler les projets
- Ouvrir une concertation
- Déterminer le périmètre des parties prenantes : la ville, la commune de Chatou, les conseils syndicaux des copropriétés, les associations de quartier, les commerçants, les lieux culturels et culturels...
- Prendre le temps d'écouter sans jugement les ressentiments
- Exprimer les enjeux pour la ville
- Clarifier les besoins de la ville et des population résidentes
- Formuler clairement et concrètement les demandes des parties prenantes afin de définir un périmètre négociable.
- S'appuyer sur un médiateur reconnu de toutes les parties prenantes
- Faire émerger un sens nouveau pour le quartier et un accord sur les grandes caractéristiques d'un projet d'urbanisation.

2. Instaurer un dialogue apaisé, unique voie de sortie

On l'aura bien compris, cette contribution plaide pour marquer un temps de pause susceptible de construire un dialogue avec les parties prenantes.

Aussi il ne faut entendre les défauts relevés du projet qui seront rapportés ci-après, même s'ils sont substantiels, que de manière infiniment subsidiaire à ce qui précède.

Les bouleversements à venir du quartier de Rueil-sur-Seine ne peuvent être entrepris sans une démarche de réelle concertation.

3. Les faiblesses relevées du projet COVIVIO

- a) Eclairer objectivement les choix architecturaux et la capacité du quartier à accueillir de nouveaux résidents

Un projet qui interroge par son importance. La taille et la configuration des bâtiments apparaissent en rupture avec les constructions existantes.

Il conviendrait de procéder à une large consultation pour valider les choix architecturaux qui apparaissent manifestement ignorer les partis pris d'origine : architecture sobre qui s'incarne dans l'identité culturelle des impressionnistes et des bâtiments historiques de l'île de Chatou.

Il conviendrait de procéder à des études préalables pour apprécier objectivement l'acceptabilité d'un afflux de plusieurs milliers de résidents nouveaux par les populations résidentes et par les voies d'accès au quartier (déjà congestionnées dans leurs configurations actuelles).

- b) Un accès aux nouveaux logement en rupture avec les principes d'urbanisme anciens

Le quai Gicquel a été imaginé comme une voie peu propice à l'accès aux véhicules. L'alignement des places de l'Europe et des Impressionnistes ouvre le quartier vers la Seine. Les berges de Seine constituent une invitation à la promenade proposée aux piétons et aux mobilités douces, lien entre les espaces naturels, les parcs et jardins des différentes communes voisines. Certains projets avancés par la ville souhaitaient confirmer cette vision en piétonisant le quai Gicquel. Une avancée en ce sens a été faite en permettant un double sens de la rue du port pour ses riverains, évitant ainsi qu'ils n'encombrent le quai Gicquel par leur passage.

Dès lors, proposer l'accès aux parking souterrains de l'immeuble COVIVIO par le quai Gicquel s'oppose aux principes d'urbanisation établis antérieurement. Il convient pour appréhender le sujet de considérer les volumétries : il ne s'agit pas moins d'un parking nouveau de 188 places qui est envisagé.

Il serait préférable d'imaginer un accès débouchant à proximité du rond point des rues Auguste Perret et Louis Blériot permettant de limiter les circulations sur le quai Gicquel et la rue Louis Blériot.

- c) Un accès aux nouveaux logements qui va inciter à l'usage illicite de la rue du port

Si la circulation de la rue du port reste prévue par le projet comme inchangée, c'est-à-dire en sens unique avec un accès, en contre-sens uniquement réservé aux seuls riverains motorisés de la résidence Le Cézanne, il convient de considérer que cette configuration incitera les futurs résidents de l'immeuble COVIVIO à parcourir en contre-sens les quelques mètres supplémentaires pour accéder à leur parking.

Ainsi l'engorgement du quai Gicquel trouvera un « déversoir » naturel par l'usage illicite de la rue de port.

Cela milite encore une fois pour trouver un accès plus fonctionnel aux parkings.

- d) La rue du port, une petite rue difficile dans sa configuration actuelle mais très dangereuse dans la configuration future

La rue du port est une rue difficile d'accès qui n'est pas sans dangers. Après avoir fait différents essais de sens de circulation, il apparaît que les principes de circulation actuels soient les plus optimaux, néanmoins son usage nécessite une grande vigilance des conducteurs.

Il est, par exemple, à signaler que les camions de ramassage des ordures préfèrent souvent accéder à la rue du port en marche arrière à partir de la rue Louis Blériot. Les conducteurs évitent ainsi de parcourir le quai Gicquel et le virage à angle droit difficile de manœuvre lorsqu'ils arrivent de celui-ci. Il s'agit d'une sorte de passe-droit bien compréhensible tant le quai Gicquel est pour eux sources de possibles situations dangereuses avec les piétons et d'accrochages avec les véhicules.

La sortie des véhicules de la rue du port vers la rue Louis Blériot est délicate. Elle est soumise à la réglementation de la priorité à droite. Les automobilistes en provenance de la rue Louis Blériot, qui ne connaissent pas le quartier, ignorent fréquemment les véhicules à leur droite en provenance de la rue du port. Il importe qu'aucun obstacle visuel ne vienne empêcher les automobilistes, de chacune de ces deux rues, à appréhender les intentions tant des véhicules que des piétons. Le décrochage du pignon du bâtiment actuel « ex American Express » longeant la rue Louis Blériot, sur l'équivalent de trois premiers étages, qui constitue un retrait important du bâtiment, est, en raison de ce qui précède, très utile.

Le plan de masse et de coupe du projet COVIVIO montre qu'il a été ignoré l'intérêt de la configuration plus sécurisante du retrait du pignon du bâtiment existant.

e) La rue du port va devenir une rue sombre et étroite

La rue du port bien qu'étant une petite rue à sens unique, reste une rue suffisamment large et lumineuse limitant les vis à vis. La configuration actuelle de l'immeuble « ex Americain Express » a visiblement été imaginée dans l'esprit qui a prévalu à l'érection du quartier de Rueil 2000 : une cohabitation apaisée entre immeubles d'habitats et immeubles tertiaires. Ainsi, il a été relevé que l'immeuble « ex Americain Express » « est constitué d'un premier bâtiment à l'alignement de la rue Louis Blériot dont un pignon est implanté en limite de la rue du port » (cf. point ci-dessus) « et d'un second bâtiment positionné à 45° du premier en son centre. L'implantation du second bâtiment dégage un espace libre d'environ 250m² en forme de triangle le long de la rue du port ».

Cette configuration a été, en son temps, bien considérée par les architectes, elle permet à la rue du port, en dépit de son orientation nord-ouest/sud-est et de son étroitesse, d'être lumineuse et sans grands vis-à-vis. Bien que la largeur des trottoirs et de la voie pour les véhicules fait au total 10 mètres, la configuration de la rue est, en réalité, beaucoup plus large. Le retrait du pignon du premier bâtiment sur l'équivalent de trois étages et le positionnement à 45° du second bâtiment permettent une large ouverture de cette rue sans obstacle visuel sur plus d'une vingtaine de mètres de largeur et sur la quasi-totalité de sa longueur.

Le projet COVIVIO envisage un bâtiment dont toute la longueur sera dans l'alignement de la rue du port à 10 mètres des immeubles de la résidence Le Cézanne. Ce changement de la configuration de la rue du port est inacceptable par les résidents du Cézanne qui y voient une dégradation de leur mode de vie, une perte d'intimité, une perte de vue, une perte d'ensoleillement et un amoindrissement conséquent de la valeur de leur patrimoine.

A l'évidence, les recours en réparation des préjudices vont s'accumuler. Il est à craindre de multiples actions qui, à l'image de celles qui ont été mises en œuvre pour l'immeuble jouxtant la guinguette de l'association de la Maison Gicquel, empêchent la mise en œuvre d'un projet pendant plusieurs mois.

Une reconsidération du projet COVIVIO laissant à la rue du port une configuration similaire à celle actuelle est indispensable.

Contribution n°37

Date de dépôt : le lundi 28 juillet 2025 à 23h23

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour

Encore un projet qui dégradera la qualité de vie des habitants , trop de béton, pas assez d'espaces verts. C'est scandaleux de proposer de tels projets alors que l'on se bat pour préserver des espaces naturels de fraîcheur. Sans compter les problèmes de circulation, de stationnement et les trains déjà bondés aux heures de pointe.

Il serait bon de revoir ce projet et de stopper cette urbanisation à outrance ...

Contribution n°38

Date de dépôt : le mardi 29 juillet 2025 à 11h28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Bonjour, je note que ce projet de 270 appartements en bord de seine ne prévoit pas de parking pour les résidents, c'est aberrant, c'est obliger les gens à utiliser les parkings payants. Ce projet est situé dans un périmètre en face de monuments historiques situés à Chatou et aura un impact négatif sur l'environnement de Chatou. Ce projet augmente me semble t-il la densification de la zone impactée avec peu d'espaces verts,.Je note aussi que c'est l'avis de l'architecte des bâtiments de France de St Cloud qui est produit, étonnant! Les bâtiments historiques de Chatou ne sont pas dans le périmètre de St Cloud. Pourquoi l'ABFdes Yvelines n'est pas présent.

Je pense donc pour ces raisons que ce projet doit être amendé. Je vous remerci par avance.

Contribution n°39

Date de dépôt : le mardi 29 juillet 2025 à 16h00

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Virginie DEFONTAINE

Contenu de la contribution :

Le futur ensemble est beaucoup trop grand et comporte trop de logements.

Cette résidence doit être construite en accord avec les autres bâtiments du quartier.

Rueil sur seine doit garder un cadre de vie agréable et arboré et non devenir une cité de bas niveau

Contribution n°40

Date de dépôt : le mardi 29 juillet 2025 à 16h03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Virginie DEFONTAINE

Contenu de la contribution :

Le futur ensemble est beaucoup trop grand et comporte trop de logements.

Cette résidence doit être construite en accord avec les autres bâtiments du quartier.

Rueil sur seine doit garder un cadre de vie agréable et arboré et non devenir une cité de bas niveau

Contribution n°41

Date de dépôt : le samedi 2 août 2025 à 19h14

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Francine PAPONNAUD (Ass Rives de Seine)

Contenu de la contribution :

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION DES RIVES DE SEINE
10 place des Impressionnistes – 92500 – RUEIL MALMAISON

L'Association des Rives de Seine, membre des associations FNE 92 et La Seine n'est pas à vendre (SPAV), signataire du manifeste pour la préservation de la qualité des paysages urbains de la couronne parisienne, exprime son profond désaccord sur ce projet de construction de 270 logements « îlot Blériot/Giquel.

Ce programme ne répond ni aux enjeux du quartier d'affaires ex-Rueil 2000, ni à la spécificité des bords de Seine, héritiers d'une histoire artistique remarquable et en lien avec les communes voisines, notamment Chatou et Bougival.

Nous soutenons pleinement les remarques des habitants et les observations N°30 de l'association ADREC de Chatou.

I - Rueil sur Seine : autrefois un quartier cohérent, victime d'une absence d'aménagement du territoire, est en train de se dissoudre.

Ce quartier souffre d'une vacance importante de bureaux, conséquence d'une surproduction antérieure à la crise sanitaire que l'Association des Rives de Seine avait dénoncée en 2018, dans un cahier d'acteurs, lors de l'élaboration du SCOT. Pour « sauver la mise » aux propriétaires fonciers, on y impose aujourd'hui une densification résidentielle massive et standardisée, sans stratégie ni vision d'aménagement global de ce quartier. Ce projet - comme d'autres en cours - traduit un renoncement à l'ambition initiale d'un quartier fonctionnel, mixte et équilibré, à taille humaine, tourné vers la Seine.

Il ne s'agit plus d'urbanisme, mais d'une opération spéculative répondant à des intérêts fonciers à court terme, sans considération pour les besoins, ni pour la qualité de vie des habitants.

La métropolisation excessive qui sous-tend ce projet n'est plus d'actualité : la crise écologique, le télétravail et l'aspiration croissante des citoyens à « habiter autrement » appellent un changement de paradigme.

Rueil 2000 fait en réalité les frais de l'Opération d'intérêt national (OIN) dont va bénéficier la Défense avec des réflexions sur son avenir, des aménagements et des financements publics. La crise des quartiers d'affaires, issue d'une surproduction encouragée par les logiques financières des années passées, sert d'alibi pour imposer à Rueil-sur-Seine, une densification résidentielle massive, standardisée, déconnectée des vrais besoins, qui consacre en réalité la fin de ce quartier d'affaires.

Transformer des bureaux en logements, pourquoi pas, mais pas avec une telle densité ni une telle uniformité. Les jeunes et moins jeunes générations, veulent aujourd'hui « habiter » un territoire agréable, aéré, à taille humaine, près de la nature, qualitatif en termes d'environnement, de santé et de sécurité et non simplement être « parqués », dans logements peu qualitatifs issus de tours de bureaux horizontales énormes, à l'intérieur de quartiers dorts surpeuplés, conjuguant problèmes d'environnement, risques pour leur santé et manque d'équipements. Rueil 2000, un quartier mixte d'affaire et résidentiel harmonieux et à taille humaine, qui ne devait être ni la Défense, ni Sarcelles perd sa raison d'être. La cohérence de ce quartier est en train de se dissoudre dans une politique opportuniste, dictée par la finance immobilière et les injonctions de ceux qui persistent à vouloir construire du logement partout, sans discernement, ni vision d'aménagement du territoire.

II - Un éclairage indispensable de la MRAE idf*, qui manque à l'information du public.

Il est totalement impossible pour le public de se faire une idée éclairée de l'étude d'impact produite par le maître d'ouvrage, en l'absence des observations de l'autorité de la MRAE d'Ile de France qui a été empêchée d'accomplir sa mission. Le 12 juin 2025 cette autorité, qui normalement doit pouvoir travailler en toute indépendance, a délivré un avis sans observation, mais contraint. Elle précise qu'elle n'a pas été en mesure de pallier la défaillance des services censés participer à l'élaboration de son avis. Peu de temps après fut annoncée la démission collective des membres de la MRAE idf pour entrave dans leurs fonctions. L'avis de la MRAE d'Ile-de-France, délivré sans réelle instruction du dossier, prive les citoyens d'un éclairage environnemental indépendant. Ce vice de procédure est majeur.

Nous vous demandons, Monsieur le Maire de ne pas accorder ce permis, dans ces conditions.

* Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France.

III - Un projet immobilier de 170 logements, déconnecté des aspirations actuelles des habitants et incapable de redynamiser le quartier.

- Situé dans une zone inondable, à proximité immédiate de l'A86 et de ses nuisances, le site est inadapté à une densification supplémentaire. Cet acharnement consistant à vouloir transformer tous les bureaux en logements dans le cœur du quartier d'affaires multifonctionnel et équilibré de Rueil sur Seine (ex Rueil 2000), sans discernement, est contraire au développement durable, puisqu'on continue à construire des logements dans un quartier très encombré, enclavé, et très vulnérable d'un point de vue environnemental : zone inondable, proximité de la A 86, de l'échangeur, de l'Avenue de Colmar et du pont de Chatou, quartier traversé par de nombreux réseaux créant de multiples contraintes, saturation des réseaux, pollutions diverses, difficultés de stationnement et de circulation...
- Un projet en front de Seine qui ajouté aux autres, n'est pas conçu pour l'avenir du quartier et de ses habitants (actuels mais aussi futurs), mais pour satisfaire des intérêts financiers immédiats de propriétaires fonciers et de promoteurs qui n'ont ni pour vocation ni pour mission l'aménagement futur du quartier de Rueil-sur-Seine. (Il n'y a qu'à voir les projets de la place de l'Europe). Habitants, commerçants et entreprises sont contraints et résignés à faire leur deuil d'un projet d'aménagement global conçu dans l'intérêt général du quartier, un projet sérieux et harmonieux pour « Rueil 2050 » qui ne détruirait pas la mixité fonctionnelle et qui participait au dynamisme économique du cœur de ce quartier. Alors que la population va plus que doubler, ils doivent aussi faire leur deuil de la création de nouveaux d'équipements publics, à la mesure de l'accroissement de population attendue (projet BNParibas + COVIVIO = 1400 à 1500 habitants nouveaux). Tout cela est consternant.
- Un projet de transformation massive de bureaux en logements qui ajouté aux autres, accentuera toujours plus les inégalités de densité de population et de qualité de vie à l'intérieur de la commune et risque au final de nuire à l'attractivité du quartier, sans prouver qu'il pourra le « redynamiser » pour autant. Quels commerces sont prévus en pied d'immeuble ? Quelle étude de marché ? Les nouveaux habitants auront-ils des revenus suffisants pour faire vivre tous ces commerces ? Les prix et les produits leur donneront-ils envie d'acheter local plutôt que sur internet ? Et les commerçants et entreprises actuelles, quel achalandage demain pour ceux qui vivaient grâce aux salariés des bureaux ? Quid de la gestion des déchets déjà très problématique, des incivilités et de la sécurité du quartier qui inquiète aussi les habitants ? Quel projet culturel permanent, en lien avec l'histoire artistique de ce quartier des bords de Seine, est-il prévu pour animer ce quartier ? Des questions posées, relatives à l'avenir du quartier, mais restées sans réponse.

IV - Un projet sur-densifié et non soutenable pour ce quartier des bords de Seine situé dans le périmètre de protection de trois monuments historiques.

- Un projet, trop compact, qui affiche une densité de 20 061 m² pour 6 318 m² de terrain (soit + 5,5 % de SDP et + 7 % d'emprise au sol), avec une emprise bétonnée dépassant 66 %. Contrairement à l'affirmation selon laquelle la densité a été revue à la baisse (mais uniquement par rapport à d'autres projets non aboutis ! Doit-on dire merci ?), en réalité la densité de la nouvelle construction est supérieure à l'existant. Or cette densité est beaucoup trop importante : un bâti lourd, compact, sans murs végétalisés..., avec un impact visuel trop massif surtout s'agissant de logements et non plus de tertiaire et d'une construction en front de Seine dont on espérait plus de fluidité, moins de hauteur et plus d'espaces libres entre les bâtiments.
- Une construction à impact visuel trop imposant. Il faut supprimer toute reconstruction du bâtiment Wells (de 1970), très mal intégré, beaucoup trop haut et trop visible depuis les berges et le pont de Chatou (voir pc8). Nous demandons que les parcelles de ce bâtiment, qui sont inondables, soient rachetées par la commune ou le POLD ou autre collectivité publique afin d'y aménager un espace vert.
- Des hauteurs trop hautes, bien supérieures aux résidences de la rue Louis Blériot et de la rue du Port, soit un impact visuel saturé, ce qui porte préjudice aux riverains et à l'image du quartier, d'autant que des espaces libres, espaces de respiration et de vue, sont supprimés. Ce projet opaque manque d'espaces verts et de respiration, d'ouvertures et de vues sur les paysages depuis la rue Louis Blériot et la rue du Port très pénalisée par le projet. Des murs végétalisés auraient pu chercher à compenser cette masse de béton.

V - Des espaces libres insuffisants et une quasi absence de pleine terre.

- Des espaces libres insuffisants, très contraints par la présence d'une dalle et des servitudes de passage des réseaux (gros émissaire du SIAAP....) et de servitude de non construction, qui empêchent des plantations d'arbres ou d'arbustes à côté des réseaux dans l'espace central paysagé mais très restreint et contraint.
- un local à vélos extérieur de 80 places, construit sur ce maigre espace pouvant être végétalisé, qui sera difficile d'accès et aurait mieux fait de trouver place au rez-de-chaussée des bâtiments.
- Une surface de pleine terre quasiment inexistante, loin des 30% du SCOT. Douze arbres seront supprimés et seuls 3 de grand développement pourront être plantés. Une végétation insuffisante. Un problème, en outre, pour l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Des espaces libres injustement supprimés rue du Port pour pouvoir y construire des logements, alors qu'ils sont en zone inondable. Les riverains sont nombreux à avoir souligné, à juste titre, qu'ils étaient très pénalisés par la configuration nouvelle et la massification des bâtiments avec un trop faible recul des façades par rapport à la rue et l'insuffisance de végétation.

VI - Un apport cumulé de nouvelle population dans la zone, beaucoup trop important, consacrant la fin de l'équilibre du quartier d'affaires de « Rueil 2000 » au profit d'un quartier d'habitat « sans âme ».

- Un accroissement trop important de population, + 600 à 700 personnes, qui ajouté à celui du projet immobilier COVIVIO, annonce l'arrivée de 1400 à 1500 nouveaux habitants soit + 125 à 135 % d'accroissement de la population de la zone, alors que le projet se situe en zone inondable dense du PPRI.

- un accroissement de population trop important, à contre-courant de la démographie « en berne » de la métropole et d'un déficit migratoire avéré, dû à l'effet de plus en plus « répulsif » de la métropole, car elle détruit sans cesse la qualité de vie sur son territoire et pousse de plus en plus de familles à partir « habiter » en périphérie ou dans des villes moyennes à taille humaine. En résumé : plus on densifie mal, uniquement pour satisfaire à des intérêts financiers, plus la métropole se vide de ses habitants, jeunes familles et moins jeunes. Et le télétravail favorise ces mouvements. Pourquoi toujours reproduire les mêmes erreurs ?
- Du fait de cet accroissement trop important de population, l'association déplore le manque d'équipements nouveaux : élargissement de voiries, places de stationnement public, nouvelles classes d'école, sécurité.... En réalité le quartier d'affaires équilibré et harmonieux « ex Rueil 2000 » est sacrifié sur l'autel du renouveau de celui de « la Défense » et du dogme du « tout logement » (qui après celui du « tout bureau » dont on voit le résultat, ne peut qu'être inquiétant pour ce quartier). Rueil-sur-Seine perd peu à peu, au fil de l'eau, sa mixité fonctionnelle, son équilibre résidentiel, sans financement pour de nouveaux aménagements et équipements pour accueillir la nouvelle population (contrairement au quartier d'affaires de la Défense qui fait l'objet d'une réflexion sur son avenir et de financements auxquels sans aucun doute nous serons amenés à participer...). Et on continue à construire des bureaux, juste à côté, puisque Vinci revient à Rueil et de coquettes résidences sont édifiées à la place de bureaux vides, dans d'autres quartiers protégés de la ville ...
- Il est fait observer que le présent projet BNPparibas « îlot Blériot/Giquel » et celui de Covivio Europe/Lesseps s'ajoutent à bien d'autres projets du quartier rue Sainte Claire Deville et Avenue de Chatou assurant un doublement « au fil de l'eau », en zone inondable, de la population quartier avec demain 8000 habitants environ.

VII - Quelques remarques sur l'environnement et l'étude d'impact

- Des bâtiments entièrement démolis au lieu d'être partiellement utilisés avec une empreinte carbone considérable. Quid des énergies renouvelables ?
- L'étude n'analyse pas les conséquences de cet apport massif de population dans le quartier, quant à la vulnérabilité des réseaux aux inondations : quid en cas de crue majeure, des réseaux d'eau propre, d'eaux usées, des voies coupées, des transports en commun stoppés, de la téléphonie, des énergies, mais aussi de la fermeture des crèches, écoles, services de santé
- Les incidences de l'accroissement de population en matière de demande d'eau potable ne sont pas chiffrées.
- La dépollution du sol prévue lors du chantier sera-t-elle suffisante eu égard à la présence de logements en rez-de-chaussée et d'une crèche ? Pourquoi, malgré la dépollution des sols, sera-t-il interdit de planter un potager ou des arbres fruitiers, dans les minuscules zones de pleine terre ?
- La construction de logements devant l'équipement du SIAAP qui jouxte l'emprise foncière du site et la station de pompage des eaux usées très proche de SEVESC, n'est pas une option raisonnable, compte tenu de la pollution trop fréquente des eaux de la Seine et des mauvaises odeurs qui s'échappent des équipements. Quid pour la santé des habitants ? Une étude sur les pollutions olfactives liées à ces équipements aurait dû également être produite.
- Contrairement à ce qui est indiqué, l'équipement du SIAAP n'accueille plus d'îlot de survie pour les poissons depuis 2020, date à laquelle la citerne d'oxygène a été enlevée (voir photo). D'ailleurs, les poissons et leur famille le regrettent et ont du mal à s'en remettre.....(voir photo d'une pollution de juin 2022 ayant tué des milliers de poissons et d'alevins).

- L'insuffisance de pleine terre et l'existence des espaces sur dalle, font redouter une gestion non optimale des eaux de pluie et de ruissellement, faute d'infiltration suffisante accentuant les pollutions. Les bassins de rétention prévus seront-ils suffisants en cas de fortes pluies, de plus en plus fréquentes ? L'existence d'un réseau unitaire font que les eaux de pluie empruntent le même circuit que les eaux usées. Or la saturation des réseaux, le déversoir d'orage quai Giquel qui fonctionne de plus en plus fréquemment, inquiète les riverains, compte tenu des pollutions de la Seine et des pollutions olfactives récurrentes (bien supérieures à 2 fois /an). La saturation des réseaux crée de graves perturbations dans la ville : inondations d'eaux usées dans des caves dans les hauts de la ville, pollutions de la Seine en aval (voir photos)...
- On est étonné des résultats de l'étude de circulation qui malgré l'augmentation importante des véhicules dans certains secteurs, ne poserait pas de problème important ? Quelles sont les hypothèses retenues pour calculer les situations de la circulation « au fil de l'eau » ? Les volumes de trafic aux carrefours augmenteraient d'une manière importante (par exemple de + 30 à + 34% au carrefour Blériot/rue du Port, mais sans grande conséquence ??? et le carrefour Monnier/ Perret aujourd'hui déjà difficile, n'augmenterait que de...20% et 18%, sans gêne pour les usagers ?). Qui peut croire dans ces conditions que « Les voies de desserte du quartier (rues A. Perret, L. Blériot, du Port, Quai A. Giquel, etc.) « supporteraient un volume de trafic modéré, avec une circulation apaisée » comme il est indiqué? (voir photo quartier 2017 avant le covid).
- Le nombre de places de parkings est sous-dimensionné, faute de places de stationnement suffisantes dans le quartier. Il est curieusement considéré qu'il n'est pas nécessaire de compter des parkings pour les logements sociaux, compte tenu de la proximité de la gare du RER, par ailleurs saturé ! Il s'agit d'une mesure discriminatoire mais très commode en zone inondable pour le promoteur. Ceci pourrait, à la rigueur, se concevoir pour des logements sociaux étudiants mais pas pour des familles. Où stationneront les personnes privées de parking, puisqu'aucun parking public n'est créé en compensation ? On n'a pas fini de vivre dans les embouteillages et les stationnements en double file des 2 côtés des rues étroites du quartier, surtout si les emplacements pour vélos ne sont pas suffisants. En, outre les parkings seront inondés en cas de crue....
- On s'étonne également de certaines conclusions estimant que malgré l'accroissement de la circulation, « les résultats de l'étude sur la pollution de l'air seront généralement en nette diminution sous l'effet du renouvellement du parc automobile et de la diminution de la part des motorisations essence et diesel dans la composition de ce parc (remplacement des véhicules anciens par des véhicules plus récents plus performants sur le plan environnemental ». Quid aussi de la suppression des ZFE ? Comment éviter l'augmentation de circulation et de pollution compte tenu de la saturation de la ligne A du RER et de l'absence de desserte du quartier d'affaires par le TRAM 1. Et après-demain, même si le projet de ligne 18 du GPE devait un jour se réaliser, la gare initiale de Rueil-sur-Seine ne serait plus dans le quartier, puisque M. le Maire la souhaite moins excentrée et plus proche du centre-ville. Rueil-sur-Seine, encore le quartier d'affaires de Rueil ou un quartier dortoir enclavé et condamné à l'isolement ?

CONCLUSION

Ce projet ne nous paraît pas acceptable en l'état et doit être repensé intégralement en tenant compte des remarques émises par les contributeurs.

Il faut étudier également d'autres propositions de mixité fonctionnelle et de densité de population acceptable. Il faut présenter aux habitants une étude d'aménagement global du quartier, seule capable de concevoir et de programmer un avenir enviable et durable pour Rueil 2050, sur le plan de la santé, de l'environnement, du dynamisme économique et du bien-être des habitants, des salariés, et des commerçants. Il faut aussi un projet culturel et des financements pour repenser ce quartier d'affaires qui, par son côté « à taille humaine » devrait servir de modèle aux autres quartiers d'affaires, au lieu d'être détruit.

Ni les habitants, ni les riverains des bords de Seine ne souhaitent une telle transformation des bureaux ex American Express en autant de logements aussi compacts et massifs, conduisant à un tel accroissement de population, à la sur-densité et à l'enlaidissement de ce quartier et des paysages des bords de Seine. Des beaux lieux aussi vulnérables, comme ceux du quartier de Rueil-sur-Seine devraient, au contraire, être protégés et soignés, dans l'intérêt de tous, de l'avenir des jeunes générations et des riverains. On est bien loin malheureusement d'un véritable aménagement du territoire, respectueux des besoins réels et des aspirations des populations à « habiter » leur quartier, dont vous devriez être le garant, Monsieur le Maire, en votre double qualité de Maire, de vice-président du POLD et de président du Grand Paris.

Pourquoi les communes du quartier d'affaires de la Défense qui ont bien profité des retombées fiscales et économiques des tours de ce grand quartier d'affaires, n'accueilleraient-elles pas les habitants que vous voulez faire venir en si grand nombre à Rueil-sur-Seine ? Pourquoi le quartier de Rueil-sur-Seine ne profiterait-il pas à l'inverse d'études d'aménagement et de financements qui, à l'heure actuelle, semblent être réservés uniquement au quartier d'affaires de la Défense ? Pourquoi ne pas repenser les bureaux de Rueil-sur-Seine non comme des reliques à remplir de logements sans âme, mais comme des lieux à réinventer : campus, ateliers, espaces culturels, incubateurs, laboratoires d'idées.

Nous sommes consternés de constater que, vous semblez avoir choisi la mort programmée de ce quartier de Rueil-sur-Seine (ex Rueil 2000), et que vous le considérez comme un simple dommage collatéral de l'OIN du quartier de la Défense. Les contributions montrent, au contraire, que les habitants et riverains ne sont pas d'accord pour que Rueil-sur-Seine soit sacrifié sur l'autel des erreurs passées. Ce n'est pas à Rueil-sur Seine (ex Rueil 2000) et à ses habitants, de payer la facture d'une euphorie immobilière qui a poussé à construire des millions de m² de bureaux vides dans l'Ouest parisien.

Le 2 août 2025

Association des Rives de Seine (Ars)
Francine PAPONNAUD
Présidente

Pièces jointes à cette contribution :



Contribution n°42

Date de dépôt : le samedi 2 août 2025 à 23h09

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

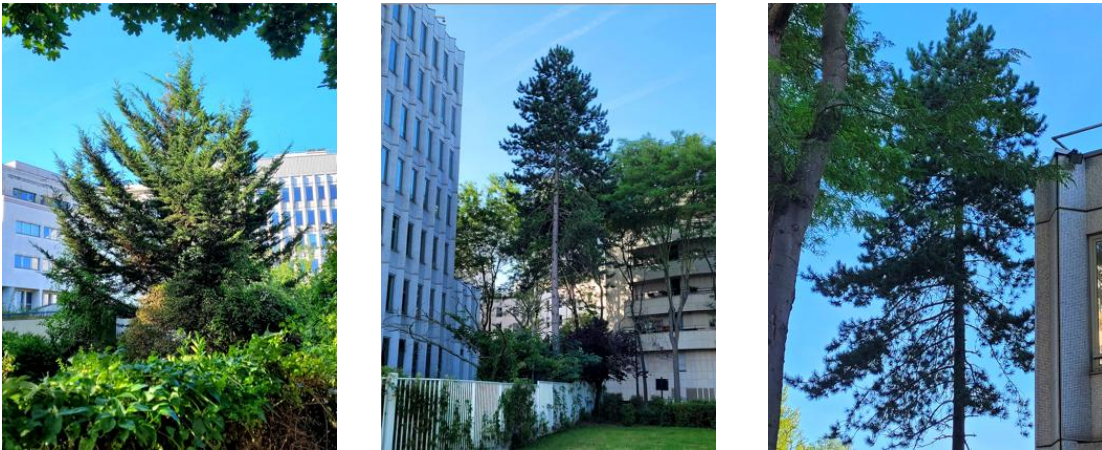
Dans le document PC4 (« Notice architecturale et paysage ») page 10, il est écrit :
« Le terrain ne comporte pas de végétation remarquable »

Commentaire :
Pourtant il comporte neuf arbres, dont au moins deux remarquables (cf. photos-jointes).
Quel dommage de les abattre !
Surtout dans le contexte du réchauffement climatique...

Puis :
« Ces arbres seront remplacés par 30 arbres, dont trois de grand développement »

Commentaire :
Le nombre d'arbres plantés fait illusion. En effet, quand on voit ce qu'il reste de disponible comme surface « pleine terre » après prise en compte des servitudes liées aux canalisations implantées dans le sous-sol, aux contraintes d'intervention incendie et d'accessibilité aux véhicules d'intervention, on se dit que cette propriété future largement pourvue de terrasses en étages est très loin de satisfaire, sur quarante ans, aux critères d'adaptation à une évolution climatique qui ne cesse de s'accélérer !

Pièces jointes à cette contribution :



Le sous-sol est grevé d'une servitude de passage de plusieurs réseaux du SIAAP, SEVESC et RTE. Ces réseaux doivent être visitables par les agents et ont pour dimensions :

- Réseau SIAAP : diamètre de 3,75m
- Réseau SEVESC : ovoïde de 2m de largeur et 2,70m de hauteur.
- Réseau GRTgaz : diamètre 1,50m



La servitude liée au passage de ces réseaux est complétée d'une servitude de non-édification sur la bande intéressée ainsi que l'interdiction de plantation d'arbres et arbustes sur cette même bande.



Contribution n°43

Date de dépôt : le dimanche 3 août 2025 à 11h22

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Au plan sanitaire, je n'ai jamais considéré qu'implanter une école maternelle juste à coté de l'usine de traitement des eaux usées des rives de Seine avait été un bon choix. Avait-on une autre option disponible à l'époque, je ne sais.

On nous dit que les effluents gazeux (cf. photo jointe) sont « traités » avant expulsion dans l'atmosphère. Pour autant, faut-il persévérer dans cette voie en implantant pas moins de 277 nouveaux logements (et peut-être même une crèche...) à proximité immédiate ?

D'autant plus que les terrasses de cette usine, tout comme les balcons de bord de Seine quai Gicquel sont connus pour être des lieux de rendez-vous de consommateurs de drogues, de squatteurs et de tagueurs.

A-t-on fait une étude approfondie sur la qualité de l'air en cet endroit, au demeurant fluctuante avec la météo, avec les variations du trafic routier, avec les aléas de fonctionnement de l'usine précitée, avec les crues de la Seine, avec les éventuels dysfonctionnements de la zone industrielle et portuaire amont.

A-t-on pleinement réalisé les conséquences des « régurgitations » potentielles de ce fameux et important émissaire rue Louis Blériot et ailleurs en cas de panne ?

Peut-on se contenter « d'avoir le goût du risque », comme le suggère une pancarte récemment implantée par la municipalité ?

Même le réseau d'évacuation des eaux de pluie n'étale pas une averse ordinaire (cf. photo)

Par ailleurs, je rappelle la présence d'un dépôt pétrolier classé « SEVESO » à moins de 1700 mètres en amont. A-t-elle été prise en compte ? Je n'en trouve pas trace dans les documents publiés.

Enfin, je déplore l'état des rives du fleuve, taguées et régulièrement jonchées de débris divers et variés : un triste spectacle pour les visiteurs du site classé de « Maison Fournaise », qui ne me rend pas spécialement fier d'être Rueillois et incite à une révision du projet « paysager ».

Pièces jointes à cette contribution :

**Contribution n°44**

Date de dépôt : le dimanche 3 août 2025 à 11h40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Avis défavorable car c'est en zone inondable et les habitations seront près du traitement de rejets de eaux usées.

Peu d'arbres, immeuble trop grands avec trop peu d'espace verts ... ca fera barres HLM !!!

Contribution n°45

Date de dépôt : le dimanche 3 août 2025 à 11h42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Avis défavorable car pas d'avis des BDF de Yvelines pour une cohérences d'ensemble avec les bords de Seine - Chatou & Rueil.

Projet à revoir

Contribution n°46

Date de dépôt : le dimanche 3 août 2025 à 19h51

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Avis défavorable, plutôt que des logements dans une ville n'en manque pas (surtout avec le changement de destination de l'ancien siège de Vinci). Zone inondable, mettez un parc dans le prolongement du parc des impressionnistes. Merci

Contribution n°47

Date de dépôt : le dimanche 3 août 2025 à 23h19

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Nous sommes profondément choqués que 600 personnes puissent être hébergées au-dessus d'une station d'épuration qui empest un jour sur deux, dans un quartier qui n'est absolument pas configuré pour accueillir autant de monde, autant de véhicules. Nous encourageons vivement les architectes, le Maire de Rueil Malmaison et leur famille à venir s'installer dans cette nouvelle structure.

Contribution n°48

Date de dépôt : le lundi 4 août 2025 à 09h11

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Guy Philippe OSWALD

Contenu de la contribution :

Bonjour

Vous trouverez ci-joint ma contribution à l'enquête publique sur le projet îlot Giquel Blériot.

Elle s'oppose à la réalisation d'un ensemble qui viendrait défigurer le front de Seine dans un lieu cher aux Impressionnistes, dont l'île, située à Chatou est si bien préservée.

Bien cordialement

Guy Philippe Oswald

OBSERVATIONS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE ÎLOT GIQUEL BLÉRIOT

Guy Philippe Oswald 10 place des Impressionnistes

Monsieur le Maire,

Comment peut-on accorder un permis de construire à un tel projet ?

Je partage pleinement les observations de l'ADREC Chatou et de l'ARS (Association des Rives de Seine) et souhaite apporter mon point de vue en me concentrant sur les études techniques fournies en annexe des documents mis à disposition.

Avant tout, il est regrettable que la plupart des figures et schémas contenus dans ces documents soient illisibles. Cela nuit grandement à la compréhension desdites études.

Cependant, les conclusions de ces études et des documents fournis permettent d'apporter les remarques suivantes :

1. Les études d'impact pour la plupart ne prennent pas en compte la globalité des autres projets de construction envisagés pour le quartier de Rueil sur Seine. En particulier dans l'étude du trafic engendré par cet afflux de personnes, le projet Lesseps/place de l'Europe (ex Vinci) est tout bonnement oublié ! Or l'impact de ces nouvelles constructions sur le quartier existant est forcément à considérer dans son ensemble compte tenu de leurs conséquences environnementales et de qualité de vie.

N'oublions pas que l'on envisage un accroissement de près de 1 500 nouveaux habitants !
2. L'étude géotechnique est particulièrement intéressante parce qu'elle montre plusieurs inconvénients du projet :
 - Il nécessite des fondations profondes pour rencontrer un sol stable (en craie)
 - De ce fait l'étude exclut tout travail de terrassement ou de fondations risquant d'avoir des conséquences sur les immeubles voisins existants en occasionnant des mouvements de structure, causes de fissuration. Un expert indépendant devra valider la solution retenue.
 - L'étude met en avant de forts risques d'inondation par submersion ou par remontée de nappe pour le projet.
 - De ce fait les travaux de fondations (qui seront profondes) nécessitent un rabattement de nappe, opération non sans risque.
 - Un émissaire de la Siaap est présent sur le site et constitue un ouvrage à risque pour le chantier.
3. L'étude d'impact environnementale montre qu'il est nécessaire de dépolluer le site compte tenu des précédentes implantations industrielles. Même après dépollution, elle interdit de planter des arbres fruitiers alors qu'une crèche est prévue dans le bâtiment.
4. De plus aucune étude d'impact n'a été réalisée sur les odeurs en provenance de l'émissaire de la Siaap, fréquentes en été.
5. L'étude de trafic, comme indiqué plus haut, ne prend pas en compte l'ensemble des projets prévus dans le quartier. Elle est d'ailleurs sujette à caution, compte tenu de l'enclavement de Rueil sur Seine. Un afflux d'autant de nouveaux habitants va inévitablement créer des encombrements d'autant qu'une entrée de parking est projetée dans la rue du Port qui comporte déjà un accès parking pour la résidence Le Cézanne. Rappelons que cette rue ne comporte qu'une voie !

- 6. Il apparaît une augmentation des émissions de gaz à effet de serre due au projet avec un impact cumulé sur le coût associé doublant à l'horizon 2035.
- 7. Le projet est situé en zone inondable, avec un risque fort démontré par l'étude géotechnique. De plus, compte tenu du réchauffement climatique, les risques d'inondations doivent, selon les climatologues, être revus à la hausse, autant pour leur fréquence que pour leur intensité. C'est un élément essentiel à prendre en compte dans le cadre du principe de précaution qui incombe aux autorités municipales !
- 8. L'étude d'impact d'acoustique présente l'inconvénient d'avoir des cartes et graphiques illisibles. Cependant elle précise une augmentation du niveau sonore (presque un doublement) au niveau de la rue du Port en raison de sa façade donnant directement sur la rue. Elle indique un niveau sonore de 50 dbA la nuit, ce qui correspond à une machine à laver en marche ! Merci pour les voisins dont les fenêtres donnent rue du Port !
- 9. Enfin et comme on dit « last but not least », toutes ces études ont été réalisées à la demande des promoteurs et souffrent donc d'un manque d'indépendance. La seule instance capable d'évaluer leur pertinence en toute objectivité est la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France. Et elle n'a pas pu émettre d'avis !

Compte tenu de tous ces éléments, et particulièrement en raison de l'absence d'avis indépendant sur les études d'impact de ce projet, je vous demande, Monsieur le Maire, de ne pas en accorder le permis de construire et de faire en sorte que le quartier de Rueil sur Seine reste un « village » de Rueil Malmaison, et non une cité dortoir !

Contribution n°49

Date de dépôt : le lundi 4 août 2025 à 09h53

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Oui, oui, c'est cela, un prolongement du si réussi "Parc des impressionnistes" de Monsieur Baumel, ce grand maire qui a tant fait pour notre ville !

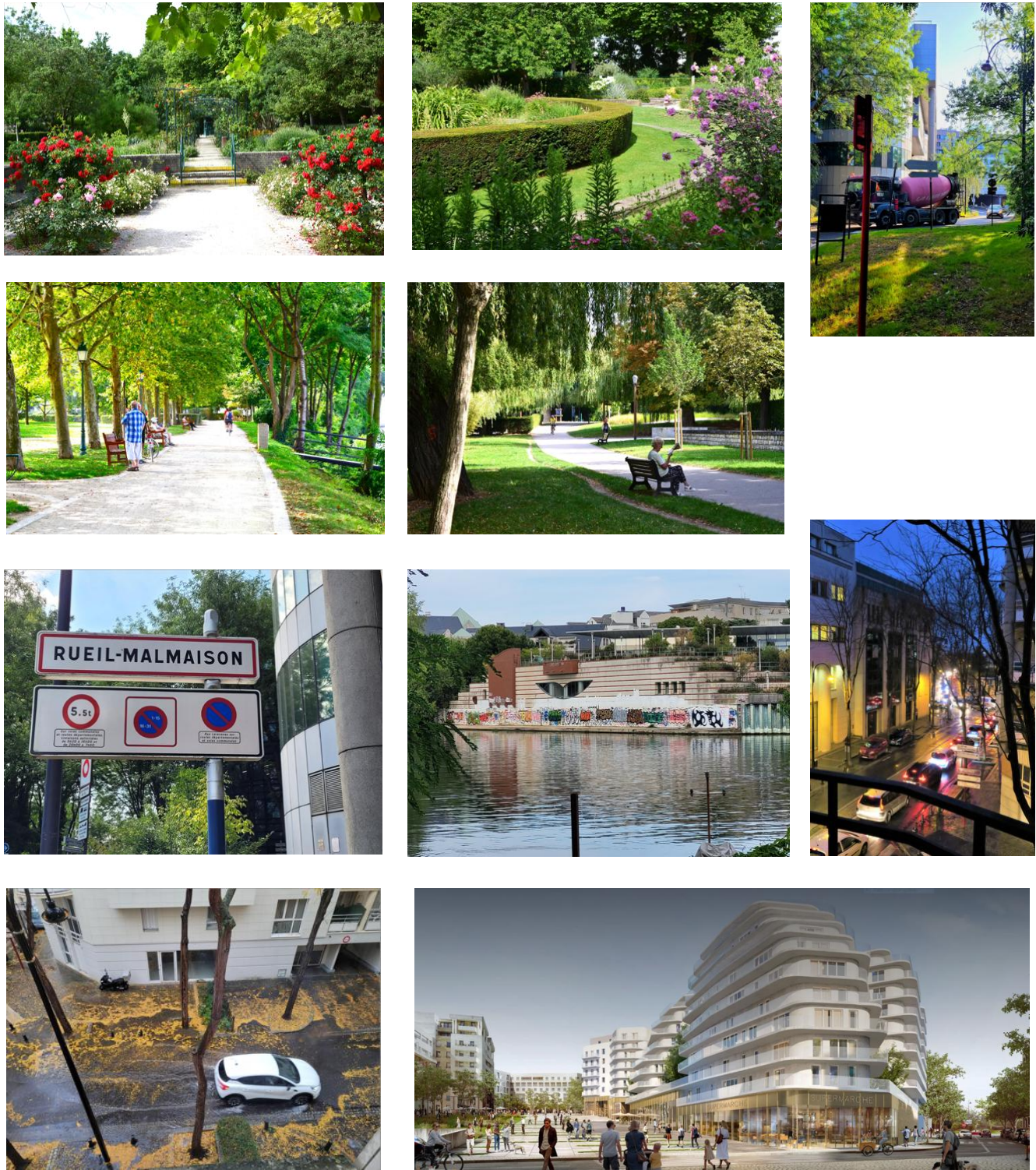
Et un prolongement arboré et fleuri du Cours Giffard, régulièrement inondé et transformé en "dépotoir" permanent...

Non aux squares bétonnés, non au trafic routier anarchique !

Quand on voit la publicité jointe concernant le futur "Cours Ferdinand de Lesseps, on se dit que ce projet aussi est déconnecté de la réalité du moment, comme de nos besoins futurs.

Merci, Monsieur le Maire, de nous entendre,

Pièces jointes à cette contribution :



Contribution n°50

Date de dépôt : le lundi 4 août 2025 à 12h24

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Dans la lignée et pour les mêmes raisons que les contributeurs précédents, je souhaite exprimer mon opposition au projet immobilier envisagé. Ces raisons touchent à la fois à la qualité de vie, à la préservation de l'environnement, et à la cohérence de l'aménagement du territoire:

1. Une densification excessive et déséquilibrée avec des bâtiments démesurés.
2. Des infrastructures inadaptées

Les réseaux actuels - qu'il s'agisse de la gestion des eaux usées, des eaux pluviales ou de l'assainissement - ne sont pas conçus pour absorber un afflux massif de nouveaux habitants. L'augmentation des surfaces imperméabilisées accentuera le ruissellement, augmentant les risques d'inondation et de surcharge des réseaux, sans que des solutions concrètes et garanties n'aient été apportées dans les études du projet.

3. Une pression accrue sur les services publics

L'arrivée de plusieurs centaines, voire milliers de nouveaux habitants va exercer une pression insoutenable sur les écoles (particulièrement l'école élémentaire Claude Monet et le collège des Martinets), les crèches, les équipements de santé et les infrastructures routières.

4. Des nuisances sonores et une pollution accrues

Ce projet générera inévitablement une hausse du trafic routier, accompagnée de nuisances sonores supplémentaires et d'une dégradation de la qualité de l'air. Ces effets sont d'autant plus préoccupants qu'ils sont souvent sous-évalués dans les études d'impact.

Conclusion

Ce projet, tel qu'il est actuellement conçu, ne tient pas compte des spécificités locales, des capacités d'absorption du territoire ni des besoins réels des habitants. Il apparaît précipité, déséquilibré et contraire à un aménagement durable et concerté du territoire.

À l'inverse de ce projet immobilier dense, la création d'un parc public à cet emplacement serait une alternative bien plus bénéfique, à la fois pour les habitants actuels et pour le territoire dans son ensemble. Un espace végétalisé jouerait un rôle essentiel de régulation thermique lors des épisodes de forte chaleur, de plus en plus fréquents, en agissant comme îlot de fraîcheur urbain. De plus, la perméabilité des sols permettrait une meilleure infiltration des eaux pluviales, limitant ainsi les risques de ruissellements incontrôlés, d'inondations et de saturation des réseaux d'assainissement.

Contribution n°51

Date de dépôt : le lundi 4 août 2025 à 22h58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Nous souhaitons apporter notre profond désaccord à ce projet qui cumulé à celui prévu cours Ferdinand de Lesseps va apporter un afflux de population bien trop important par rapport à la capacité des voiries actuelles. Il faut revoir ce projet Ilot Blériot Gicquel à la baisse, avec au moins un parking par appartement, plus d'espaces verts et aucun arbre supprimé, pour que vivre dans ce quartier reste soutenable.

De plus, pendant la phase travaux, il faudra veiller à ce que l'emprise du chantier n'empiète pas sur les voiries actuelles déjà étroites (square Giffard, rue du Port) ou très circulées (rue Louis Blériot) et permette la desserte de l'école Claude Monnet en toute sécurité, sans parler du bruit pour les enfants en journée.

Contribution n°52

Date de dépôt : le mardi 5 août 2025 à 17h24

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Je cite la publicité associée :

« Un projet qui élargit les vues vers le grand paysage et offre un cœur d'îlot généreux et qualitatif »

On croit rêver quand on lit cette publicité pour un projet ressemblant davantage à « La grande Motte » qu'à une résidence adaptée au lieu et au contexte du moment :

En fait « d'élargir les vues vers le grand paysage », il va surtout les élargir vers les voisins d'étages et de rue, car difficile de faire plus tassé, jusqu'à y sacrifier un légitime espace de vie personnel et les jardins : Je plains les résidents de la très étroite rue du Port, qui vont se retrouver en vis-à-vis rapproché, je plains les résidents de la rue Blériot, qui se verront toujours plus privés de lumière et de fraîcheur (mais beaucoup moins d'encombrants et de voitures ...), je plains ceux dont l'appartement donnera sur l'intérieur de cet arc de cercle chaud et resserré.

On voit déjà comment tout cela va se terminer, avec ces vastes terrasses en étage, véritables accumulateurs de chaleur, malgré une végétalisation de toitures que l'on nous annonce comme «résistante et performante », avec ces jardins sans terre, vues les servitudes du sous-sol : De la climatisation, au dépend du bilan carbone, déjà sacrifié sur l'autel de la déconstruction/reconstruction !

Planter une crèche est un besoin associé. Mais sous quel statut ?

Où donc va-t-on aérer ces bruyants bambins, vu ce qu'il reste comme espace de jardin ombragé ? Peut-on les exposer aux nuisances olfactives du quartier ? Que dit la draconienne réglementation en la matière ? Quelle tranquillité pour le voisinage à l'heure où le biberon se fait attendre ?

Et les Catoviens, si actifs dans la préservation et la mise en valeur de leurs magnifique patrimoine architectural et culturel local, ils en pensent quoi de cet environnement paysager, sanitaire et sécuritaire ? Le moins que l'on puisse dire pour le moment, c'est que nous autres Rueillois, nous avons du retard à combler, des erreurs à corriger (cf. photos)

Quelle durée de vie pour les commerces du rez de chaussée ?

Pas de passage, pas de place de parking, pas d'avenir !

Et des locaux transformés à la hâte en studios pollués, comme au rez de chaussée d'une autre résidence de la rue Blériot au demeurant.

Je me demande même s'il n'y a pas aussi un problème de sécurité incendie sous-évalué ? Imaginez donc une intervention pour un sinistre majeur, débutant par exemple dans les garages dans le contexte d'une crue centennale : Un quai Adolphe Gicquel inondé, une circulation routière et un stationnement des véhicules d'intervention très difficiles, des possibilités d'extraction de véhicules en feu compliquées : Une question à approfondir, de mon point de vue.

Quant à la voirie, quant aux réseaux d'eaux usées, d'eau de pluie, d'eau douce et autres, pas sûr qu'ils ne résistent à une telle augmentation de population, à une crue centennale qui n'aura pas grand-chose à voir avec celle du siècle dernier, à la remontée de la nappe phréatique.

En résumé et de mon point de vue, il ne faut pas traiter ces projets immobiliers « les uns après les autres ». En matière d'infrastructures de quartier (réseaux, voirie, stationnements, parkings, écoles, commerces, médical, paramédical etc.) Il faut avoir une vision d'ensemble et de long terme, cohérente avec le contexte local, avec le réchauffement climatique.

Merci, Monsieur le maire, de nous la faire connaître,

Pièces jointes à cette contribution :



Contribution n°53

Date de dépôt : le jeudi 7 août 2025 à 15h07

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Ce projet ne s'inscrit pas du tout dans l'esprit du quartier dans lequel nous vivons depuis 2004. L'ensemble immobilier prévu ne s'intègre pas du tout dans l'architecture des lieux. Il y a aussi une réelle problématique de qualité d'occupation prévisionnelle, la mixité du projet interpelle. Le quartier se dégrade et ce projet va amplifier le mouvement.

Les villes à proximité immédiate de Rueil, de l'autre côté de la Seine dans le 78, ne s'engagent pas dans de tels projets et ont vraiment tout compris. Cela sera pire que le quartier de l'Arsenal, dans un lieu autrefois préservé et authentique.

Contribution n°54

Date de dépôt : le jeudi 7 août 2025 à 16h59

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Personne n'est contre le fait de transformer des bureaux vides parfois depuis longtemps en logements. Cependant ce projet comme celui du cours Ferdinand de Lesseps ne bénéficie d'aucune vision d'ensemble du quartier à moyen terme comme cela avait été le cas à la création de la ZAC Rueil 2000.

L'absence d'avis de la MRAE - entravé dans son fonctionnement - sur l'étude d'impact fournie par le maître d'ouvrage nous empêche également de nous faire une opinion éclairée.

Les questions sont nombreuses : comment les infrastructures du quartier pourront accueillir de 170 logements dans le quartier (en sus de projet COVIVIO) : écoles, circulation, risque d'inondation , engorgement du reversoir dans la Seine déjà saturé

Je demande donc à Mr le Maire de suspendre ce projet hors sol et de reprendre l'aménagement du quartier par une étude prospective intégrant toutes ces composantes pour une meilleure acceptabilité de la transformation nécessaire de notre quartier

Contribution n°55

Date de dépôt : le jeudi 7 août 2025 à 17h32

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Je supporte l'Association des Rives de Seine pour son action:

OUI A LA MODERNISATION DE LA PLACE DE L'EUROPE ET A SON VERDISSEMENT

OUI SOUS CONDITIONS S'AGISSANT DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS :

- SANS UN APPORT AUSSI CONSIDERABLE DE POPULATION
- AVEC DES EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES ET DE QUALITE
- DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Contribution n°56

Date de dépôt : le vendredi 8 août 2025 à 16h16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Les infrastructures existantes sont sous dimensionnées pour ce projet.

Le chantier aussi proche de l'école avec les va et viens d'engins est dangereux pour no enfants.

La localisation du bâtiment en zone inondable n'est pas assez prise en compte.

L'artificialisation des sols est trop importante. Les arbres replantés sont plus petits et le phénomène d'îlot de chaleur urbain non pris en compte.

Pas d'avis de la MRAE !

Si vous voulez faire des logements réhabilitez ! Sinon, si vous voulez démolir, faites un parc !

Contribution n°57

Date de dépôt : le vendredi 8 août 2025 à 18h23

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Marie-Noëlle GENET

Contenu de la contribution :

Merci à Mr le Maire et à ses services d'avoir organisé cette PPVE du 08/07 au 09/08 : période optimale d'absentéisme des habitants/riverains de Rueil-sur-Seine /ex-Rueil 2000.

Ma contribution fait -hélas- écho à la quasi-totalité des 56 autres déjà formulées, particulièrement celle de l'ADREC -n°31- et celle de l'ARS -n°41 : NOUS NE VOULONS PAS DE CE PROJET TEL QU'IL NOUS EST PRÉSENTÉ !!!

En conséquence, MERCI au Maître d'Ouvrage / SCCV Rueil-Louis Blériot et à l'architecte /Mr VIGUIER de bien vouloir revoir leur copie en modifiant DRASTIQUEMENT ce projet...

Un grand nombre d'observations et de propositions faites sont éminemment pertinentes et méritent donc d'être prises en compte pour qu'il fasse -ENCORE et TOUJOURS- BON VIVRE À RUEIL/SEINE !

Contribution n°58

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 05h39

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Julien AUDET

Contenu de la contribution :

Bonjour,

Je ne comprends pas pourquoi l'on "déconstruit" 14 689 + 4 324 soit 19 013 m² comprenant 144 + 63 soit 207 places de stationnement pour finalement reconstruire (que) 20 061 m² de SDP avec 306 places de stationnement.

Vu les connaissances mondialement acquises sur le carbone et son impact sur le climat,

Vu la raréfaction des ressources,

Il me semble déraisonnable de gaspiller de l'énergie et des ressources pour gagner 1000 m² de SDP.

Il est aujourd'hui classique de transformer des immeubles de bureaux en logements sans avoir à faire table rase. J'en veux pour exemple l'immeuble Covivio Rueil - Malmaison / Degrémont dans notre belle commune de Rueil-Malmaison et en plus avec le même architecte, Viguié architecture (source : <https://www.covivio.eu/fr/expertises-et-patrimoine/realisations/f/rueil-malmaison-suresnes-france/>).

que l'impact carbone de la démolition n'a pas été prise en compte dans

Ainsi, quand dans l'étude d'impact il est marqué en gras une valeur calculée de 754 kg.éq CO2/m² SHAB précisant que cette valeur est bien inférieure à 782 kg.éq CO2/m² SHAB avec une conclusion en gras encadrée sur fond bleu "Absence d'incidences pour le climat" je ne peux m'empêcher de me dire qu'il y a une grosse erreur. Comment peut-on dire que 754 x 20 061 soit 15 125 994 kg.éq CO2 n'a aucune incidence sur le climat !

Ensuite, quand je recherche l'Evolution de la valeur de l'Ic construction maxmoyen, le trouve sur le site de la FFB - Fédération Française du Bâtiment une valeur de 740 kg.éq CO2/m² en seuil 2022 pour du logement collectif qui d'ailleurs descend à 650 kg.éq CO2/m² en 2025 (source : <https://www.ffbatiment.fr/techniques-batiment/reglementation-construction/reglementation-thermique-environnementale/dossier/quels-sont-les-deux-indicateurs-carbone-de-la-re2020>) donc le projet ne respecte même pas le seuil 2025.

Enfin, j'ai l'impression que la démolition n'a pas été prise en compte dans la valeur de l'ic construction max.

Par conséquent, Monsieur le Maire Patrick Ollier, ne validez pas ce projet en l'état. Demandez au Maître d'Ouvrage de revoir sa copie avec son architecte qui a toutes les compétence pour proposer un projet tenant compte de l'existant et minimisant l'impact carbone pour la revalorisation de ce site.

Avec mes remerciement,

Julien A.
Promoteur repent

Post Scriptum :

Je suis étonné que voir que les terres excavées sont considérées comme polluées et classées comme déchets dangereux. Par quoi sont polluées ces terres ? Savez-vous que l'on peut construire avec de la terre crue et donc valoriser les terre d'extraction in-situ ? Je vous invite à vous rapprocher du collectif francilien de la terre crue pour en savoir plus.

De même, savez-vous que l'on peut isoler avec de la botte de paille ? Matériaux abondant en Ile-de-France, il offre un très bon confort l'hiver mais aussi l'été avec un déphasage de 8 à 16h en fonction de l'épaisseur. Pour en savoir plus, je vous invite à vous rapprocher du Collect'If paille

Pour information, la ville de Rosny-sous-Bois a réalisé 7 écoles en 10 ans avec du bois, de la terre crue, de la paille (nouveau BTP), de la ventilation naturelle... Il faut s'inspirer de ce type de constructions. C'est l'avenir !

Contribution n°59

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 11h58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Marie-Christine et Jean-Michel ROY

Contenu de la contribution :

Résidents de la place des Impressionnistes depuis plus de 30 ans, nous avons pris connaissance avec grand intérêt du projet de construction « Ilot Blériot Gicquel ». Nous tenons à vous faire part de nos remarques sur ce projet. Elles nous conduisent à le désapprouver totalement dans son contenu actuel.

Absence de vision d'ensemble pour l'évolution du quartier.

Le projet « Ilot Blériot Gicquel » s'additionne à d'autres projets réalisés récemment ou en cours ou prévus concernant le quartier Rueil sur Seine. Bien que de nombreux immeubles de bureaux soient désaffectés depuis plusieurs années, aucune étude globale sur l'évolution du quartier n'a été présentée par la Mairie, à l'inverse de la vision d'ensemble réfléchie et structurée qui avait présidé à la conception puis à la création du quartier Rueil 2000, devenu depuis Rueil sur Seine.

Perte de cohérence fonctionnelle du quartier.

Les habitants du quartier subissent actuellement une succession d'opérations immobilières lourdes visant à démolir de très gros bâtiments de bureaux pour construire à leur place d'énormes immeubles de logements. L'addition du projet « Ilot Blériot Gicquel » à ces opérations va provoquer en l'espace de quelques années plus que le doublement de la population du quartier, détruisant ainsi sa cohérence fonctionnelle et le transformant rapidement en quartier dortoir excentré, enclavé entre la Seine, l'A86, la ligne de RER et l'avenue de Colmar.

Capacité du quartier à absorber un doublement rapide de sa population.

Le projet « Ilot Blériot Gicquel », tel qu'il est actuellement présenté, va contribuer pour sa part à l'accroissement considérable de la population vivant dans le quartier. Il se situe en outre en bord de Seine, dans une zone potentiellement inondable. Aucune étude sur les besoins de ses habitants actuels et futurs ni sur les impacts sur les réseaux actuels et les multiples infrastructures scolaires, sociales, de sécurité, de circulation, de stationnement, etc. n'a fait l'objet d'une présentation aux habitants du quartier. Par exemple, les usagers de la rue Blériot, tant automobilistes que cyclistes et piétons de tous âges, savent combien la circulation peut y être compliquée. De même, la ligne A du RER, actuellement surchargée à Rueil aux heures de pointe, pourra-t-elle accueillir ces nouveaux flux de population ?

Un projet qui rompt avec la cohérence architecturale du quartier.

Le projet « Ilot Blériot Gicquel », tel qu'il est actuellement présenté, prévoit la construction de plusieurs gros et hauts immeubles d'habitation (7 niveaux sont annoncés) constituant un ensemble massif en première ligne du bord de Seine, rompant subitement l'homogénéité de petits immeubles de 4, voire 5 étages tout au plus, le long de la berge de Seine. Ces gros volumes de béton ne correspondent pas à l'esprit qui a guidé la conception du quartier et notamment la bordure immédiate de la Seine et de la promenade qui la longe.

Absence d'une véritable association des habitants.

Dans ces conditions, on ne peut que déplorer l'absence d'une véritable association des habitants du quartier à l'élaboration de son évolution globale. Il est à cet égard regrettable que la consultation sur le projet « Ilot Blériot Gicquel » se déroule en pleine période estivale. Ceci est d'autant plus déplorable que la MRAE, dont le rôle est d'exprimer des avis indépendants sur les plans programmes et de contribuer à un meilleur fonctionnement démocratique pour la préparation des décisions environnementales, n'a pu rendre d'observations en raison de la défaillance du service d'appui chargé de l'instruction du dossier et de l'élaboration d'une proposition d'avis à la MRAE

Pour tous ces motifs, nous considérons que ce projet n'est pas acceptable en l'état et souhaitons que la municipalité présente une étude d'aménagement global du quartier.

Marie-Christine et Jean-Michel Roy

Contribution n°60

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 13h49

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. Grégory CHERQUI

Contenu de la contribution :

Bonjour,

Je ne peux que souscrire pleinement à l'ensemble des contributions formulées jusqu'à présent par mes concitoyens du quartier de Rueil sur Seine (malgré la période estivale...) lesquels expriment tant de réserves légitimes sur le projet de construction présenté en l'état.

Pour éviter de paraphraser ce qui a été si bien dit avant moi, je me contenterai de relever que les positions sont unanimes et de les synthétiser comme suit :

- 1- les habitants du quartier ne sont pas opposés au principe même de la présence d'un immeuble à usage d'habitation aux lieu et place de l'ancien site American Express, vide depuis plusieurs années ;
- 2- en revanche, le projet de construction présenté à ce jour, dans sa nature mais surtout dans son dimensionnement, n'est pas admissible en l'état pour les raisons essentielles suivantes:

* dans sa nature, tout d'abord:

Beaucoup se demandent, pour des raisons essentiellement écologiques, s'il ne serait pas possible de transformer et de réhabiliter cet ancien immeuble de bureaux en immeuble d'habitation, comme cela se pratique de plus en plus, plutôt que de tout raser pour tout reconstruire, de surcroît au regard des contraintes environnementales inhérentes à l'emplacement du site en bordure de la Seine (comme au regard de l'école Claude Monet située juste en face) ;

* dans son dimensionnement ensuite:

Le programme immobilier présenté est en l'état manifestement surdimensionné (en particulier sa hauteur et le nombre de logements qu'il se destine à recevoir) en comparaison avec les bâtiments d'habitation situés aux alentours.

Ainsi, il ne s'inscrit pas dans l'esprit général du quartier de Rueil 2000, lequel, au moment de sa conception, a privilégié la construction de bâtiments à taille humaine, c'est à dire de hauteur raisonnable, précisément pour coïncider avec le caractère bucolique des bords de Seine et du quartier des impressionnistes.

En outre, ce surdimensionnement n'est pas compatible avec la proximité des bords de Seine, zone inondable. Le futur programme est beaucoup trop en avancement sur la Seine, ce qui risque de poser de grosses difficultés (saturation des réseaux d'assainissement, débordements...)

Par ailleurs, et surtout, il se traduirait par un accroissement brutal et surtout démesuré de la population locale (sans compter celui découlant du projet de construction d'un nouvel immeuble aux lieu et place de l'ancien site VINCI...), logée de surcroît en majorité dans des petits logements ce qui signifie une population non familiale et donc éphémère.

Or, au regard des infrastructures actuelles du quartier, en particulier en termes de voies de circulation, mais également de transports publics et d'accueil scolaire, un tel accroissement entraînerait de nombreuses conséquences négatives pour les habitants:

- a- saturation du trafic routier, d'une part sur le quai Louis Blériot, participant alors à l'enclavement du quartier, mais surtout sur la rue du port, actuellement à une voie seulement de circulation, alors même que le projet de construction prévoit au moins une sortie de parking de ce côté-là (en plus de celle existante propre à la résidence le Cézanne);

Or, aucune adaptation de telles infrastructures routières ne nous est annoncée !(puisque'aucune vision générale du quartier à moyen terme ne nous est présentée par la Commune).
- b- saturation de la fréquentation du RER (il n'y aura pas plus de RER) et des bus (une seule ligne dessert ce quartier) ;
- c- accroissement du risque d'insécurité ;
- d- saturation de la fréquentation des bords de Seine (par les cyclistes, joggeurs...) qui perdront alors leur caractère paisible et intimiste (quais déjà assez fréquentés, notamment depuis le Covid par des populations venues de villes voisines, pas toujours respectueuses du quartier).

En conclusion, après avoir perdu divers éléments qui faisaient le charme du quartier lorsque nous nous y sommes installés (exposition de peintures sur la Place des impressionnistes, forum des associations au stade Michel Ricard, manège et marché de Noël Place de l'Europe, animation vide-greniers...), nous craignons très fortement que ce projet de construction, en l'état de sa présentation actuelle, conjugué au projet "Covivio Emerige" ne donne naissance à un quartier insipide et dortoir.

Nous espérons vivement que la Commune reverra en profondeur la nature et le dimensionnement d'un tel projet pharaonique.

Bien à vous.

Contribution n°61

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 14h00

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Nous souhaiterions qu'il y ait une ouverture sur la seine depuis la rue louis Bleriot et apporter beaucoup de végétation au quartier.

Contribution n°62

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 14h52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme

Contenu de la contribution :

Quatre photos prises au fil des ans, prouvant que nous allons dans la mauvaise direction.

En d'autre termes, les habitants de Rueil sur Seine n'ont pas besoin de plus de béton, de plus de chaleur, de plus de pollution, de plus de promiscuité, de plus de bruit, de plus de tracas de circulation et même de sécurité. Ils demandent seulement à résider dans un quartier verdoyant et agréable à vivre, correctement doté en infrastructures comme il l'était à sa création. Monsieur Baumel avait eu le coup de génie de concevoir un quartier mixte, résidentiel et d'affaires. Il avait négligé la protection du patrimoine (environnement du site classé de Maison Fournaise) et n'était pas confronté au réchauffement climatique.

Aujourd'hui, il est temps de donner la priorité à ce nouveau contexte et non pas à la spéculation immobilière. Sinon, je crains fort que tout le monde ne soit perdant et que "Rueil sur Seine" ne devienne "une cité dortoir", insalubre et malsaine.

Pièces jointes à cette contribution :





Contribution n°63

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 15h30

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : M. David ALMEIDA

Contenu de la contribution :

Objet : Préoccupations concernant le projet de développement d'appartements à haute densité à Rueil

Monsieur le Maire,

Je vous écris en tant que résident préoccupé pour vous demander respectueusement de reconsidérer l'approbation du projet de développement d'appartements à haute densité proposé. Bien que je reconnaisse l'importance de répondre aux besoins de logement de notre communauté, je crois que ce projet particulier présente des risques significatifs qui méritent un réexamen attentif.

Congestion Routière et Préoccupations Infrastructurales

Le développement proposé introduirait [nombre estimé] nouvelles unités résidentielles dans une zone où l'infrastructure existante fonctionne déjà à pleine capacité ou près de celle-ci. Cette concentration de résidents mènerait inévitablement à :

Une congestion routière sévère pendant les heures de pointe, affectant particulièrement [rues/intersections spécifiques]

Une pression accrue sur les ressources de stationnement locales, forçant le débordement dans les zones résidentielles voisines

La surcharge des systèmes de transport public déjà tendus

Des retards d'accès pour les véhicules d'urgence dus aux routes congestionnées, compromettant potentiellement la sécurité publique

Impact Social et Ressources Communautaires

Les développements à haute densité de cette envergure peuvent créer des défis sociaux significatifs qui affectent la communauté élargie :

Pression sur le Système Éducatif : L'afflux de familles exercerait une demande sans précédent sur les écoles locales, menant potentiellement à la surpopulation et à une qualité éducative diminuée pour tous les étudiants

Accès aux Soins de Santé : Les installations médicales locales et les services d'urgence feraient face à une pression accrue, résultant potentiellement en des temps d'attente plus longs et une qualité de service réduite

Services Communautaires : Les bibliothèques, installations récréatives et services sociaux seraient étirés au-delà de leur capacité actuelle

Préoccupations Environnementales et Écologiques

L'impact environnemental de concentrer tant de résidents en un seul endroit soulève de sérieuses questions de durabilité :

Perte d'Espaces Verts et Gestion des Eaux Pluviales : Le développement éliminerait de précieux espaces verts qui fournissent actuellement des bénéfices environnementaux et des opportunités récréatives

Qualité de l'Air : Des volumes de trafic plus élevés et des espaces verts réduits impacteraient négativement la qualité de l'air local

Consommation de Ressources : La demande concentrée en eau, électricité et services de gestion des déchets pourrait stresser les services municipaux

Risque de Situations de Crise

La combinaison de ces facteurs crée une tempête parfaite pour des scénarios de crise potentiels :

Évacuations d'Urgence : Une haute densité de population combinée à des voies de sortie limitées pourrait s'avérer dangereuse lors de catastrophes naturelles ou d'urgences

Interruptions de Services : Les systèmes d'infrastructure surchargés sont plus susceptibles de défaillances qui pourraient affecter des milliers de résidents simultanément

Risques de Santé Publique : La surpopulation peut faciliter la propagation rapide de maladies transmissibles et compliquer les réponses de santé publique

Recommandations Alternatives

Plutôt que d'approuver ce projet à haute densité, j'encourage la considération d'alternatives qui servent mieux les intérêts à long terme de notre communauté :

Développement distribué sur plusieurs sites pour répartir l'impact infrastructurel
Développement à usage mixte avec des limites de densité appropriées

Améliorations infrastructurelles complétées avant tout développement résidentiel majeur
Études d'impact routier et environnemental complètes

Conclusion

Bien que je comprenne la pression de répondre aux besoins de logement, approuver des développements qui dépassent la capacité de notre communauté à les soutenir de manière responsable ne sert les intérêts à long terme de personne. Je vous demande respectueusement de prioriser une croissance durable et bien planifiée qui améliore plutôt que d'accabler la qualité de vie de notre communauté.

J'accueillerais favorablement l'opportunité de discuter davantage de ces préoccupations et j'espère que vous donnerez une considération sérieuse aux implications à long terme de cette décision de développement.

Merci pour votre temps et votre service à notre communauté.

Cordialement,
David

Contribution n°64

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 15h40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Olga KRUCHININA ALMEIDA

Contenu de la contribution :

Cher Monsieur Le Maire , je rejoins les contributions de la plupart des habitants du quartier Rueil sur Seine en me prononçant contre ce projet immobilier tel qu'il est annoncé. Je vous prie respectueusement de reconsidérer le projet en le rendant "taille humaine" et en évitant la surpopulation du quartier qui reste , jusqu'à aujourd'hui, très agréable à vivre. 270 logements = congestion absolue du quartier, dégradation de qualité de vie de riverains. Il est aussi important de mentionner que les crèches et l'école du quartier sont déjà trop pleins et que la qualité de vie et d'éducation des enfants rentrent aussi dans le jeu.

Je déplore autrement le choix de la période pour la contribution en question, tenant compte de la période de vacances des habitants du quartier.

En espérant, M le Maire , que l'avis des habitants de Rueil sur Seine sera entendu.

Cordialement,
Olga Kruchinina Almeida

Contribution n°65

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 15h55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Anonyme pour France Nature Environnement Hauts-de-Seine

Contenu de la contribution :

Avis de France Nature Environnement Hauts-de-Seine sur la participation du public par voie électronique (PPVE) portant sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERIOT GICQUEL » à Rueil-Malmaison

France Nature Environnement Hauts-de-Seine (ex. Environnement 92) est une association régie par la loi du 1er juillet 1901 ayant pour objet la protection de l'environnement et du patrimoine. FNE 92 fédère aujourd'hui une cinquantaine d'associations alto-séquanaises partageant les mêmes valeurs dans la défense de la nature, de la biodiversité et du patrimoine.

Les remarques déclinées dans le fichier joint auraient pu inspirer des recommandations dans l'avis sans observation rendu par la MRAe.

Ces remarques (non exhaustives) appellent des réponses. C'est pourquoi les Mémoires en réponse aux avis de la MRAe sont indispensables à la réalisation d'une véritable évaluation environnementale. Ce qui n'est pas le cas dans le présent projet. Sans évaluation environnementale, il n'est pas possible d'instruire un permis de construire de cette ampleur.

L'avis de France Nature Environnement Hauts-de-Seine sur la participation du public par voie électronique (PPVE) portant sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERIOT GICQUEL » à Rueil-Malmaison est donc DEFAVORABLE.

France Nature Environnement Hauts-de-Seine demande la réalisation d'une vraie évaluation environnementale certifiée par la DRIEAT sur le projet dit « ILOT BLERIOT GICQUEL », avec AVIS, RECOMMANDATIONS et MEMOIRE REPONSE, documents manquants dans le présent dossier de demande de permis de construire.

Pièce jointe à cette contribution : copie du courrier de France Nature Environnement annexé à cette contribution (cf. contenu pages suivantes)



Association France Nature Environnement HAUTS-DE-SEINE
45, rue de JOUY
92370 – CHAVILLE
Mail : contact.fne92@gmail.com

Sèvres, le 08 août 2025,

A l'attention de M. Patrick Ollier, Maire de Rueil-Malmaison, autorité compétente pour prendre la décision.

Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
13, boulevard du Maréchal Foch
92500 RUEIL-MALMAISON

Avis de France Nature Environnement Hauts-de-Seine sur la participation du public par voie électronique (PPVE) portant sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERIOT GICQUEL » à Rueil-Malmaison

Maître(s) d'ouvrage : SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT

<https://www.registre-dematerialise.fr/6399/>

France Nature Environnement Hauts-de-Seine (ex. Environnement 92) est une association régie par la loi du 1er juillet 1901 ayant pour objet la protection de l'environnement et du patrimoine. FNE 92 fédère aujourd'hui une cinquantaine d'associations altoséquanaises partageant les mêmes valeurs dans la défense de la nature, de la biodiversité et du patrimoine. L'association est agréée Protection de l'Environnement et Habilitée au Dialogue Environnemental. Elle est également inscrite auprès de la Préfecture de Hauts-de-Seine en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) et donc compétente pour participer aux Commissions de Suivi des Sites (CSS).

1 – Contexte

Publié par arrêté le 13 mai 2024, le nouveau Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, révision période 2024-2030, réaffirme l'ambition d'améliorer les conditions de vie de l'ensemble des Franciliens, de fluidifier les parcours résidentiels et réduire les déséquilibres territoriaux. Il intègre également une réponse renforcée aux grands défis environnementaux et sociaux, que sont la sobriété

Page 1 sur 13

foncière, la rénovation énergétique ou encore l'adaptation des logements au vieillissement et à l'évolution des modes de vie.

Il décline l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.

Cet objectif de construction de 70 000 logements se décline en trois composantes des besoins en logement des Franciliens et répond à trois enjeux :

- loger les nouveaux ménages franciliens pour accueillir la croissance démographique et l'évolution des modes de vie (28 000 logements – 40%) ;
- lutter contre le mal logement et la suroccupation, améliorer les conditions de logement des Franciliens et rattraper le déficit accumulé ces dernières décennies (25 000 logements – 35%)
- compenser les disparitions de logements : démolitions, fusions, changement d'usage (15 000 logements – 25%).

L'objectif de construction de logements proposé pour les onze communes de l'EPT Paris Ouest La Défense (POLD) par les préfets de département avec les présidents d'intercommunalités pour la période 2024-2030 est de 4 459 logements par an (SRHH 2024-2030 page 16) soit :

- 1784 logements pour les nouveaux ménages ;
- 1560 logements contre le mal logement ;
- 1115 logements de compensation.

La commune de Rueil-Malmaison, avec une population de 80 842 habitants (2022) et une densité urbaine de 5 499 hab./km² comprend aujourd'hui 38 909 logements soit environ 2 300 logements par km² (source SDRIF-E Explorer).

Selon l'OR57 du SDRIF-E, l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle sur la commune de Rueil-Malmaison est de 6 313 logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants. Soit un rythme annuel moyen de progression du parc de 395 logements par an.

C'est dans ce cadre que se présente la demande de permis de construire du projet immobilier de 270 logements dit « ILOT BLERIOT GICQUEL », localisé au sein du quartier Rueil-sur-Seine et du périmètre de la ZAC Rueil 2000, à Rueil-Malmaison.

1 – Projet soumis à étude d'impact

Par décision du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-091 du 12 mai 2023, après analyse du dossier de demande d'examen au cas par cas adressé à la DRIEAT d'Île-de-France, enregistré sous le n°F01123P0072 et réceptionné complet le 7 avril 2023, le projet de construction d'un programme immobilier mixte, sis 2.4 rue Blériot à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Cette évaluation environnementale a été confiée pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, en l'occurrence la MRAe d'Île-de-France.

Page 2 sur 13

Pour cette évaluation environnementale, le MO a réalisé une étude d'impact (pièce PC11 du dossier de demande de PC) complétée des rapports d'études techniques utilisés lors l'élaboration de l'étude d'impact. L'ensemble a été joint au dossier de demande de permis de construire du projet.

C'est sur la base de cette étude d'impact associée aux rapports d'études, transmise le 8 avril 2025, par la Ville de RUEIL-MALMAISON, autorité compétente pour délivrer le permis de construire de ce projet, que la MRAe IdF rend, après analyse des documents, un avis visant à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

C'est conformément à ces deux directives que la MRAe rend son avis dans le délai de deux mois à compter de la date de réception de l'étude d'impact. Cet avis n'est ni favorable, ni défavorable. Il vise seulement à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'Autorité environnementale en reprenant point par point les recommandations émises par la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

Le 12 juin 2025, au terme du délai de 2 mois prévu R.122-7 du Code de l'Environnement, la MRAe d'Ile-de-France a délivré un avis **sans observation** rendu public sur son propre site internet sous le n°APJIF-2025-049.

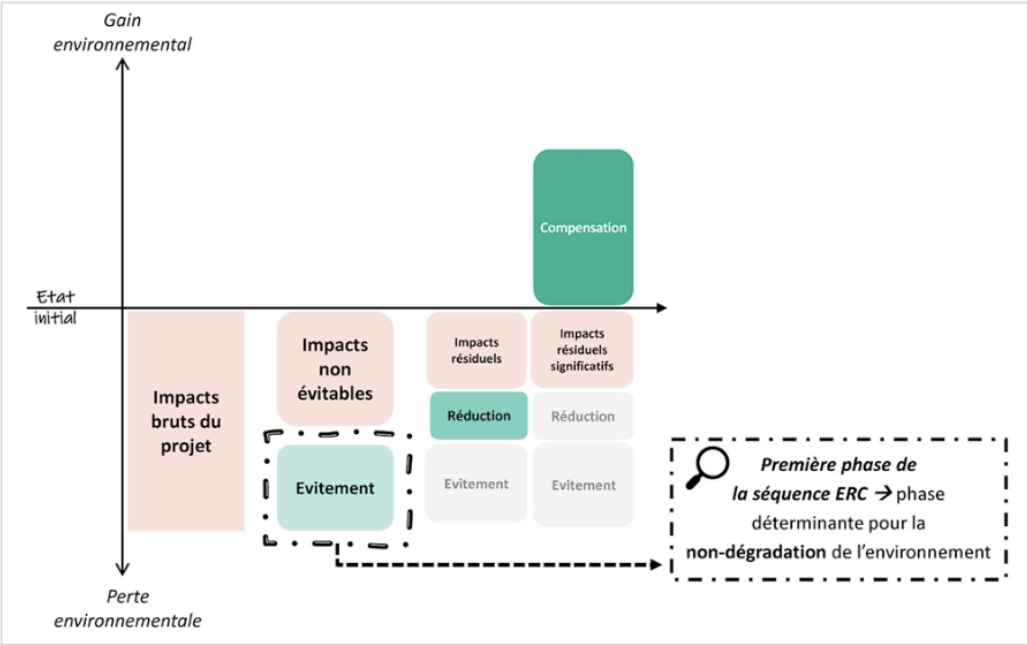
Pour l'analyse de l'étude d'impact et des rapports techniques associés, la MRAe fait appel à l'expertise du service d'appui que lui met à disposition la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), dont les agents préparent les remarques, observations et recommandations. Un problème de communication entre la MRAe et le service d'appui de la DRIEAT n'a pas permis l'instruction du dossier.

Sans observation ni recommandation sur l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse, document contractuel (article L. 122-1 du code de l'environnement et article R.104-39 du code de l'urbanisme), est absent du dossier de demande de permis de construire et donc, l'étude d'impact n'ayant été ni étudiée, ni vérifiée, ni contrôlée, n'est pas recevable en l'état et l'évaluation environnementale n'ayant pu être réalisée, le permis de construire ne peut être instruit.

2 – Remarques générales sur le projet

La séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) (articles L. 122-1-1 et R122-13 du Code de l'Environnement) est une démarche d'action préventive et de correction des risques d'atteintes à l'environnement. Cette séquence se met en œuvre en priorité à la source, autrement dit : avant la réalisation du projet ou la mise en œuvre du document de planification qui est la source de ces risques. Elle suppose :

- prioritairement, d'éviter les atteintes prévisibles à l'environnement ou à l'enjeu ou espace concerné (mesures d'évitement),
- à défaut de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire la portée (mesures de réduction),
- et en dernier recours, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites (mesures de compensation).



Bilan écologique de la séquence ERC (source CGDD)

Si le document « Evaluation des impacts et mesures ERC » (page 134 des annexes techniques de l'étude d'impact - PC11 du dossier) développe bien la méthode, il ne pose pas les questions initiales suivantes concernant la phase Evitement :

- Pourquoi construire sur une zone inondable (en lisière de zone A) ?
- Pourquoi construire un projet immobilier aussi dense ?

• Pourquoi construire sur une zone inondable (en lisière de zone A) ?

La note de présentation du dossier de participation du public par voie électronique (PPVE) explique , en page 37, que le projet a été conçu en zone inondable (voir figure ci-dessous) en respectant l'ensemble des prescriptions constructives et techniques imposées par le règlement du P.P.R.I. de la Seine dans les Hauts-de-Seine en vigueur pour notamment assurer de la protection des personnes et des biens en cas de crue majeure.

Pour répondre à cette contrainte, ont été prévus « l'édification sur pilotis de certaines parties de bâtiments du projet en zone inondable, l'absence de murs afin de ne pas modifier les conditions d'écoulement en cas de crue (telles qu'elles sont caractérisées dans l'état actuel du site) ». De plus « les ascenseurs prévus pour desservir les différents niveaux des bâtiments projetés seront munis d'un dispositif interdisant la desserte des niveaux inondés lors d'une crue et l'ensemble des locaux techniques (électricité, ventilation, chaufferie, etc.) ont été placés au niveau du rez-de-chaussée ». Enfin « un cuvelage d'une partie des infrastructures est prévu pour garantir sa protection vis-à-vis des arrivées d'eau horizontales et des remontées d'eau verticales ».

Mais alors pourquoi, en toute connaissance de cause, avoir envisagé deux sous-sols de parkings souterrains prévus pour « 306 places pour le stationnement des véhicules automobiles, 458 emplacements pour le stationnement des vélos à destination des résidents des logements, du personnel des E.R.P. et 22 emplacements pour le stationnement des deux-roues motorisés. » ? En cas de crue les deux sous-sols seront immergés.



Source CARTOVIZ de l'Institut Paris Région – Cartographies interactives réalisées avec des données fournies par l'État, représentant les zones potentiellement inondées par les crues des grands cours d'eau d'Île-de-France (https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id_appli=zonesinondables&map=@2.167598715193956,48.888782364836736,12.998731608059114z)

• Pourquoi construire un projet immobilier aussi dense ?

Le projet immobilier dit « ILOT BLERIOT GICQUEL », à Rueil-Malmaison, prévoit la construction de 270 logements sur une Surface de Planchers (SdP) totale de 20 061,65 m2. Pourtant une attention particulière avait été accordée pour réduire la densité et limiter ainsi de l'impact visuel.

En supprimant les ailes de retour des bâtiments Port/Seine (A) et Auguste Perret/Seine (H) soit environ 40 logements, le projet gagnerait en ouverture sur la Seine, en lumière et en surface désartificialisée. Pour rappel, la trajectoire régionale de réduction de la consommation des espaces naturels est de 23% pour la période 2021-2031.



Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage (extrait du document PC 11 – Etude d'impact)

Aujourd’hui sur la commune de Rueil-Malmaison, plus de 11 opérations immobilières sont en engagées. On peut lister la résidence « Les Colonnades » (175 logements), la résidence « Arboréal » (31 logements), la résidence « Ysia » (55 logements), le programme "Les Hydrangeas" (38 logements), la résidence « Verdalis » (53 logements), le programme « CARACT'R » (38 appartements et 5 maisons individuelles), la résidence Origami (178 logements), etc.

L’objectif d’accroissement de la densité résidentielle sur la commune de Rueil-Malmaison est largement respecté.

3 – Remarques sur l’étude d’impact environnemental

• Remarque sur l’Analyse du Cycle de Vie (ACV)

Depuis 2020, la France a adopté une nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l’ensemble de la construction neuve : la RE2020 qui répond à la loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV 2015) et à la loi Évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (ELAN 2018). L’enjeu est une éco-construction poursuivant trois objectifs majeurs portés par le gouvernement :

- un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l’énergie ;
- une diminution de l’impact carbone ;
- une garantie de confort en cas de forte chaleur.

L’évaluation du calcul des impacts environnementaux du bâtiment se base sur le principe de l’analyse du cycle de vie (ACV) qui permet d’objectiver les impacts du bâtiment à travers une série d’indicateurs environnementaux calculés sur l’ensemble de son cycle de vie (c’est-à-dire depuis l’extraction des matières nécessaires à la production des produits de construction et des équipements jusqu’à la destruction en fin de vie du bâtiment et le traitement des déchets qui en découle. Le transport est également inclus entre chacune des étapes.

La synthèse de l’Analyse du Cycle de Vie en phase PC des Annexes techniques à l’étude d’impact du programme immobilier mixte à destination principale d’habitation 2 et 4, rue Louis Blériot à Rueil-Malmaison (page 1023) conclue au constat suivant :

		Résultats projet ICConstruction	Seuil ICConstruction _{max} 2022		
		kg. éq CO ₂ /m ² _{SHAB}	kg. éq CO ₂ /m ² _{SHAB}		
Bâtiment Cage A à H	BASE	754	782	-3.58 %	✓

On constate que le bâtiment peut être conforme aux ICC du seuil 2022 dans sa version de base.

Pour rappel, dans la réglementation RE2020, la valeur de ICconstruction_maxmoyen pour des logements collectifs construits entre 2022 et 2024 est fixée à 740 kq éq. CO2/m². Or le projet ne débutera pas avant 2026 et entre 2024 et 2027 le seuil est fixé à 650 kq éq. CO2/m². Bien en deçà des résultats projet. Soit une non-conformité par rapport aux exigences de la réglementation.

Il est à remarquer, de plus, que dans le chapitre III – Hypothèse de l’étude, point B : Chantier (page 1027 des annexes techniques) aucune quantité de terre n’a été prise en compte dans les calculs de consommation d’énergie de la phase chantier. Ce qui fausse le résultat final.

Pourtant deux hypothèse (basse et haute) ont été émises :

- environ 1 750 m3 pour la filière de comblement de carrières de gypse et de 1 000 m3 pour la filière ISDND ;
- environ 1 350 m3 pour la filière de comblement de carrières de gypse et 1 650 m3 pour la filière ISDND.

• Remarque sur l’analyse de l’étude sur la trame verte

L’Etude « Ecolo, Bio évaluation Faune – Flore – Milieux naturels » des Annexes techniques à l’étude d’impact du programme immobilier mixte à destination principale d’habitation 2 et 4, rue Louis Blériot à Rueil-Malmaison (page 93) conclue que « le périmètre d’étude se trouve dans un contexte urbain, pauvre en réservoir de biodiversité » et que le projet se situe « hors de tout corridor ».

La Pièce n°1 - Rapport de Présentation (additif) de la modification n°6 du PLU de Rueil-Malmaison montre au contraire que « la commune de Rueil-Malmaison présente un patrimoine naturel et vert important, qui couvre plus d’un tiers du territoire » et de préciser : « L’ensemble des continuités écologiques est formé par la présence de réservoirs de biodiversité, ici la Seine et la forêt de la Malmaison, liés entre eux par des corridors, permettant à la faune et à la flore de circuler entre les différents réservoirs ».

Pour rappel le site du 2 et 4 rue Louis Blériot est situé face au parc de l’Île de Chatou, à proximité du Parc des Impressionnistes auquel il est relié par les arbres d’alignement des berges de Seine qui courent jusqu’à l’Esplanade Bellerive.

Sur le territoire de Rueil-Malmaison, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie des corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain le long de la Seine, à l’ouest de la commune qui se combinent avec des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant ainsi à toutes les sous-trames.

D’autre part, la préservation et la valorisation des espaces ouverts de la Ceinture verte de la région Île-de-France sont au cœur des objectifs de renaturation et de protection du SDRIF-E.



99

Le schéma directeur prévoit de replanter 2 arbres par arbre abattu ce qui représente 18 arbres à replanter au fur et à mesure des opérations. Ces mesures de compensation de ne sont pas suffisantes. En effet compenser un arbre abattu, même si c'est par 2 jeunes pousses est un pari risqué. La perte de bienfaits qu'apporte un grand arbre (et donc un arbre plus âgé) par rapport à une jeune pousse et les chances de survie des arbres en milieu urbain sont loin des 100 %. Ils sont mis à rude épreuve par la sécheresse, les températures plus élevées et les polluants. Les conditions de plantation (quantité d'eau, qualité du sol et volume du sol à disposition) importent également.

Le projet de compensation de cette coupe par la plantation de 3 arbres de grand développement et de 27 arbres de moyen développement n'est pas recevable.

Le dossier ne fait pas mention du barème de valeur des arbres et les mesures de compensation pour les atteintes aux Espaces d'Intérêt paysager ou écologique (L151-19, L151-23), précisés dans le « Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine » et le Plan Arbre 2030 du 18 septembre 2023, ainsi que le coût induit par l'ampleur des travaux (voir la valeur des arbres sur www.baremedelarbre.fr) ;

FNE 92 préconise de suivre l'exemple du PLUi de Rennes, qui recommande que : « Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence équivalente, selon des modalités liées à la circonférence du tronc calculé à 1 m du sol :

- Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm): 1 arbre nouveau pour 1 supprimé ;
- Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm): 2 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;
- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm): 3 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm): 4 arbres nouveaux pour 1 supprimé ;
- Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm): 5 arbres nouveaux pour 1.

• **Remarque sur les risques industriels liés à certaines installations**

L'étude d'impact (PC11) précise (page 184) que le site du projet, comme l'ensemble du territoire de la commune de Rueil-Malmaison, n'est concerné par aucun des Plans de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.). Certes le territoire ne compte aucune installation relevant de la directive SEVESO III mais il faut quand même souligner que le projet est situé à près d'un kilomètre du dépôt pétrolier du Groupe CIM-CCMP de Nanterre qui avec ses 113 000 m3 de stockage est un établissement qui peut être à l'origine d'accidents dits « majeurs » (explosion ou incendie) pouvant impacter le site du projet.

• **Remarque sur les documents contractuels de référence**

Dans la liste des documents contractuels présentée page 150 de l'étude d'impact (PC11), il manque certains référentiels :

- La Stratégie nationale Biodiversité 2030 (SNB) : Le volet biodiversité de la planification écologique engage 18 ministères et opérateurs qui sont associés à la mise en œuvre de la SNB au niveau des territoires. Les politiques en faveur de la biodiversité concernent les aires protégées, la protection des espèces, et la restauration de la nature.

- Le Plan National d'adaptation au Changement Climatique (PNACC) : Le PNACC prévoit un ensemble d'actions concrètes pour adapter notre territoire aux impacts visibles et attendus du changement climatique : canicules, inondations, perte de biodiversité, etc. Le PNACC met en place une série de mesures telles que :

- Mesure 3. Protéger la population des inondations en adaptant la politique de prévention des risques ;
- Mesure 9. Adapter les logements au risque de fortes chaleurs ;
- Mesure 20. Déployer les solutions fondées sur la nature pour l'adaptation ;
- Mesure 24. Intégrer les enjeux de l'adaptation au changement climatique dans toutes les normes techniques.

- Le Plan Nature en Ville (https://www.nature-en-ville.com/sites/nature-en-ville/files/document/2025-05/MTE_PlanNatureEnVille-1.pdf) ;

- Etc.

4 – Conclusion

Les remarques déclinées dans le paragraphe précédent auraient pu inspirer des recommandations dans l'avis sans observation rendu par la MRAe.

Ces remarques (non exhaustives) appellent des réponses. C'est pourquoi les Mémoires en réponse aux avis de la MRAe sont indispensables à la réalisation d'une véritable évaluation environnementale. Ce qui n'est pas le cas dans le présent projet. Sans évaluation environnementale, il n'est pas possible d'instruire un permis de construire de cette ampleur.

L'avis de France Nature Environnement Hauts-de-Seine sur la participation du public par voie électronique (PPVE) portant sur le projet de construction de 270 logements dit « ILOT BLERIoT GICQUEL » à Rueil-Malmaison est donc **DEFAVORABLE**.

D'autant plus que la commune de Rueil-Malmaison s'est déjà investie depuis plusieurs années dans la démarche du développement durable. Elle a été labellisée "Territoire engagé pour la nature" en 2022. Elle a signé le Contrat Eau, Trame verte & bleue, Climat 2026-2030. Dans le PADD de son PLU, elle a clairement affirmé son objectif de garantir la qualité de vie des Rueillois, de « *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.* »

La végétalisation des zones urbaines, avec l'obligation de pleine terre dans une parcelle lors de nouvelles opérations d'aménagement, la dés-imperméabilisation des sols, la protection d'espaces boisés, espaces verts, arbres d'alignement, d'arbres remarquables et d'arbres repères, ou encore la perméabilité des propriétés pour la faune sauvage terrestre, la mise en place de nichoirs pour certains oiseaux et chauve-souris sur le bâti, l'interdiction de plantes invasives, sont autant de solutions fondées sur la nature pour l'adaptation au réchauffement climatique préconisées au niveau mondial par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN) et par l'Assemblée des Nations unies pour l'environnement et au niveau national par l'agence de transition écologique (ADEME).

Les enjeux spécifiques d’adaptation liés à la ville sont intégrés dans le nouveau Plan national nature en ville, lancé le 30 septembre 2024. L’axe 3 du plan vise à maintenir et développer la nature en ville dans les projets d’aménagement et comporte une action spécifique sur les solutions fondées sur la nature pour répondre à l’objectif d’outiller les porteurs d’opération de la conception au suivi.

C’est cet engagement que devrait refléter l’étude d’impact d’un tel programme immobilier.

France Nature Environnement Hauts-de-Seine demande la réalisation d’une vraie évaluation environnementale certifiée par la DRIEAT sur le projet dit « ILOT BLERIoT GICQUEL », avec AVIS, RECOMMENNDATIONS et MEMOIRE REPONSE, documents manquants dans le présent dossier de demande de permis de construire.

Contribution n°66

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 16h05

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Michel DURAND Président Association Association BelleRive Malmaison (ABRM)

Contenu de la contribution :

Projet AMEX de construction de 270 logements dit ILOT BLERIoT GICQUEL

Contribution de l’ABRM (Association BelleRive Malmaison)

Nous soutenons Sans réserve les observations dans sa contribution n° 41 déposées par l’ARS (Association des Rives de Seine de Rueil-Malmaison) du 2 août 2025. Et notamment :

- Rueil sur Seine : autrefois un quartier cohérent, victime d’une absence d’aménagement du territoire, est en train de se dissoudre.
- Un éclairage indispensable de la MRAE idf*, qui manque à l’information du public.
- Un projet immobilier de 170 logements, déconnecté des aspirations actuelles des habitants et incapable de re dynamiser le quartier.
- Un projet sur-densifié et non soutenable pour ce quartier des bords de Seine situé dans le périmètre de protection de trois monuments historiques.
- Des espaces libres insuffisants et une quasi absence de pleine terre.
- Un apport cumulé de nouvelle population dans la zone ... consacrant la fin de l’équilibre du quartier d’affaires de « Rueil 2000 » au profit d’un quartier dortoir « sans âme ».
- Quelques remarques sur l’environnement et l’étude d’impact
- CONCLUSION - Ce projet ne nous paraît pas acceptable en l’état et doit être repensé intégralement en tenant compte des remarques émises par les contributeurs.

Outre les précédentes observations de l’ARS, constatant des espaces libres insuffisants, l’ABRM attire l’attention sur le risque d’impossibilité d’aménagement d’aires de jeux pour les enfants, correspondant à un projet de construction de 270 logements.

Par ailleurs l’ABRM constate que la problématique du risque de crue de la Seine n’a pas été prise en compte dans ce projet de densification de population en zone inondable.

Nous soutenons également sans réserve les observations des habitants de l’autre rive de la Seine présentées dans la contribution n° 31 de l’ADREC de Chatou en date du 26 juillet 2025 (Association pour le Développement Raisonné et l’Environnement de Chatou).

Pendant que Chatou protège les berges d’un coté de la Seine, de l’autre coté la Mairie de Rueil-Malmaison continue son urbanisation en faveur des constructions immobilières, comme elle avait déjà fait en signant le permis contigu à la Guinguette Giquel, pour la construction de 56 appartements à la place d’une surface boisée, dans le lit de la Seine où le terrain a été inondé en 2016 et 2018.

Par ailleurs, voici ce qu’écrit l’ADREC et que nous partageons pleinement et notamment :

« Hauteurs et Architecture

Comme il est dit dans la notice architecturale, l’ensemble immobilier en projet est situé en bord de Seine dans le périmètre de protection de trois monuments historiques de Chatou : l’église Notre Dame de l’Assomption, le Nymphée de Soufflot et la Maison Fournaise.

C’est dire que la vue sur l’ensemble immobilier à venir affectera durablement les paysages de Chatou, beaucoup plus qu’elle n’impactera la vue d’un très grand nombre de Rueillois.

Les monuments cités sont tous de très grande qualité et résument l'histoire de la Chatou, mais aussi celle de l'île de France. Du treizième siècle, siècle des cathédrales (Eglise Notre Dame- chœur) au XIXème siècle, siècle de renouveau religieux (Eglise Notre Dame , nef et narthex), des premiers trains de villégiature et du développement de la peinture en plein air (Maison Fournaise) en passant par le XVIIIème siècle et les recherches en botanique et agriculture (Nymphée de Soufflot).

La commune de Chatou a rénové successivement la Maison Fournaise, l'Eglise Notre Dame et s'apprête à restaurer le Nymphée, aidée en cela par la Fondation du Patrimoine. Le projet va dévaloriser leur travail. Non, la Seine n'est pas une frontière. »

Il y a lieu de modifier impérativement ce projet et de protéger clairement ce site pour nos enfants et nos petits enfants en nous inspirant de l'exemple de nos voisins de Chatou sur l'autre rive de la Seine. En conclusion ce projet ne respecte ni les habitants de notre quartier pas plus nos voisins.

Le 9 août 2025
Association Bellerive Malmaison
Michel DURAND
Président

Contribution n°67

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 16h13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : Mme Catherine MARQUER

Contenu de la contribution :

bonjour,
Pourquoi (à part des considérations purement financières...) démolir cet ensemble au lieu de le réaménager comme d'autres programmes gérés par COVIVIO (ancien siège de VINCI et de DEGRESMONT) ? Tous ces millions de m3 de béton qui vont être déconstruits d'une part puis nouveaux matériaux neufs réinjectés ?
Par ailleurs, encore des parkings en sous-sol alors que l'on est au bord de la Seine et le risque d'inondations s'est avéré plusieurs années de suite dont en 2018.
A l'heure où tout impact sur notre environnement compte pour les années futures, ce projet contribuera significativement à compromettre la vie de nos enfants et petits-enfants !

Contribution n°68

Date de dépôt : le samedi 9 août 2025 à 17h54

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Source : O. BERRUYER

Contenu de la contribution :

Dans la lignée des nombreuses contributions critiques, force est de constater que ce projet est manifestement surdimensionné par rapport aux capacités limitées du quartier, tant en termes de circulation que de capacité d'accueil de centaines de nouvelles personnes.

Il va également dénaturer les bords de Seine, vus de Chatou, d'autant qu'il empiète trop en direction du quai, ce que l'immeuble actuel s'était bien gardé de faire.

Nous espérons donc que ce projet sera revu.

Contribution n°69

Date de dépôt : le mardi 4 août 2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Source : Anonyme résident 9 place des Impressionnistes

Contenu de la contribution :

Habitant Rueil 2.000, Place des Impressionnistes, j'ai pu connaître le projet et vous fais part de mes inquiétudes.

- Ce projet qui il convient de relier au projet VINCI met fin à l'EQUILIBRE FONCTIONNEL voulu par les initiateurs de Rueil 2000
- La transformation massive de bureaux en logements aboutit à la création d'un QUARTIER DORTOIR.
- L'apport en population, sans adaptation de l'offre en nouvelles écoles, circulation, menace d'ASPHYXIE l'environnement du quartier
- La transformation généralisée (espaces verts = 0), la disparition des caractéristiques (déplacement de l'actuel) ont en opposition avec les promesses de VIE APaisée de notre ville.
- Le manque d'entraide de la MRAE prive les décideurs et le public d'une information indispensable

Pour ces motifs, je considère que ce projet n'est pas acceptable en l'état et souhaite que la municipalité présente une ETUDE d'AMENAGEMENT GLOBALE du quartier.

Désolé de constater que cette consultation est ouverte sur la période des congés et se termine le 9 août,

Résidents Arc en Seine
9 Place des Impressionnistes.

Contribution n°70

Date de dépôt : le lundi 28 juillet 2025 / Lieu de dépôt : Mairie / Source : Anonyme / Contenu de la contribution : Contenu identique à celui de la contribution n°36 déposée sur le registre numérique le même jour

Page 1 sur 5

Contribution à la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

Projet COVIVIO

Le quartier de Rueil-sur-Seine imaginé et construit il y a une trentaine d'années, s'inscrivait dans un projet d'urbanisation habitats et tertiaires équilibré. Les évolutions des modes de travail ont depuis quelques années fait apparaître un reflux des besoins en surfaces tertiaires.

Les villes doivent dans des délais courts infléchir leur politique d'urbanisation. Elles subissent à la fois les contraintes de la faible disponibilité des espaces constructibles et les contraintes de populations qui, si elles sont soucieuses des grands enjeux de durabilité, n'en sont pas moins soucieuses de la préservation de leur mode de vie et de leur patrimoine.

Ces mutations sont à l'œuvre dans un contexte de transformations sociétales profondes où les divergences d'opinions, pourtant normalement richesse du débat de la cité, favorisent l'individualisme, la radicalisation des positions et à la montée des extrêmes au détriment du bien commun.

C'est là le véritable enjeux du projet COVIVIO : réussir l'indispensable transformation d'un projet de quartier en construisant avec les populations résidentes un accord d'équilibre en vue du bien commun.

Il ne s'agit plus de démontrer que les résidents du quartier de Rueil-sur-Seine sont « vent debout » contre des projets immobiliers qui leur apparaissent comme fatalement subis : c'est le sujet de toutes les conversations du quartier, de tous les ordres du jour des conseils de copropriétés et par voie de conséquence des prochaines échéances électorales municipales.

Il est regrettable que le débat démocratique à venir ne soit, pour le quartier de Rueil-sur-Seine, confisqué par la crispation sur un projet immobilier.

C'est dans ce contexte, que s'inscrit cette contribution à la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE).

Que faire pour faire émerger, en association avec les populations, une réponse aux défis inéluctables des transformations urbaines ?

L'on pourrait croire qu'il s'agit là d'une question toute théorique, bien au contraire elle n'est que de dispositions pratiques et factuelles, il s'agit d'explorer des pistes de solutions pragmatiques pour une construction concertée.

Page 2 sur 5

1. Prendre le temps nécessaire de la compréhension par chacun des enjeux

Il importe d'exprimer le projet avec le langage de la sincérité ; les contraintes nouvelles d'urbanisation doivent être exposées. Il ne s'agit pas de présenter un projet immobilier mais de présenter les enjeux qui concernent générations présentes et à venir. Chacun doit pouvoir entendre l'urbanisme sous le prisme des enjeux de la durabilité et de la transition énergétique et environnementale. La densification des villes doit être abordée et expliquée : faire comprendre **qu'il existe une voie de densification douce et qu'elle peut être mise en œuvre dans un dialogue avec les parties prenantes.**

Cela nécessite assurément de mettre en pose les projets immobiliers à l'image de ce qui est fait actuellement dans de nombreuses municipalités. La priorité en cette période pré-électorale est de laisser place aux débats sur les enjeux plutôt que sur des projets immobiliers « à prendre ou à laisser ».

Il s'agit d'apaiser les crispations immédiates pour s'accorder sur les orientations essentielles de politiques pour le bien commun. Il s'agit aussi de stopper les procès d'intentions stériles faits aux uns et aux autres.

Profitons de ce temps pour faire projet-commun avec les populations et, en premier lieu, en écoutant attentivement, sans jugement, les parties prenantes. Il convient bien évidemment aussi d'exprimer sincèrement les contraintes et les objectifs : le quartier de Rueil-sur-Seine doit s'adapter aux nouvelles conditions d'urbanisation, cela ne se fera pas sans bouleversements, mais cela ne peut se faire que par l'écoute et le dialogue avec parties prenantes.

Le projet de Rueil 2000 était, à son origine, porteur de sens : créer un quartier nouveau qui ne serait ni à l'image des ensembles tertiaires de ouest parisien, ni à l'image des banlieues d'ordres fussent-elles aisées. C'était l'idée que les univers du travail et de la vie domestique pouvaient cohabiter harmonieusement ; « l'anti-Défense » selon les termes des élus de l'époque.

Il importe de retrouver un sens à Rueil-sur-Seine et de reconstruire un narratif pour que populations anciennes et nouvelles se sentent partie prenante d'une trajectoire collective pour les prochaines années.

Propositions :

- Geler les projets
- Ouvrir une concertation
 - o Déterminer le périmètre des parties prenantes : la ville, la commune de Chatou, les conseils syndicaux des copropriétés, les associations de quartier, les commerçants, les lieux culturels et cultuels...
 - o Prendre le temps d'écouter sans jugement les ressentiments
 - o Exprimer les enjeux pour la ville
 - o Clarifier les besoins de la ville et des population résidentes
 - o Formuler clairement et concrètement les demandes des parties prenantes afin de définir un périmètre négociable.
- S'appuyer sur un médiateur reconnu de toutes les parties prenantes
- Faire émerger un sens nouveau pour le quartier et un accord sur les grandes caractéristiques d'un projet d'urbanisation.

2. Instaurer un dialogue apaisé, unique voie de sortie

On l'aura bien compris, cette contribution plaide pour marquer un temps de pause susceptible de construire un dialogue avec les parties prenantes.

Aussi il ne faut entendre les défauts relevés du projet qui seront rapportés ci-après, même s'ils sont substantiels, que de manière infiniment subsidiaire à ce qui précède.

Les bouleversements à venir du quartier de Rueil-sur-Seine ne peuvent être entrepris sans une démarche de réelle concertation.

3. Les faiblesses relevées du projet COVIVIO

a. Eclairer objectivement les choix architecturaux et la capacité du quartier à accueillir de nouveaux résidents

Un projet qui interroge par son importance. La taille et la configuration des bâtiments apparaissent en rupture avec les constructions existantes.

Il conviendrait de procéder à une large consultation pour valider les choix architecturaux qui apparaissent manifestement ignorer les partis pris d'origine : **architecture sobre qui s'incère dans l'identité culturelle des impressionnistes et des bâtiments historiques de l'île de Chatou.**

Il conviendrait de procéder à des études préalables pour apprécier objectivement **l'acceptabilité d'un afflux de plusieurs milliers de résidents nouveaux par les populations résidentes et par les voies d'accès au quartier (déjà congestionnées dans leurs configurations actuelles).**

b. Un accès aux nouveaux logement en rupture avec les principes d'urbanisme anciens

Le quai Gicquel a été imaginé comme une voie peu propice à l'accès aux véhicules. L'alignement des places de l'Europe et des Impressionnistes ouvre le quartier vers la Seine. Les berges de Seine constituent une invitation à la promenade proposée aux piétons et aux mobilités douces, lien entre les espaces naturels, les parcs et jardins des différentes communes voisines. Certains projets avancés par la ville souhaitaient confirmer cette vision en piétonisant le quai Gicquel. Une avancée en ce sens a été faite en permettant un double sens de la rue du port pour ses riverains, évitant ainsi qu'ils n'encombrent le quai Gicquel par leur passage.

Dès lors, proposer l'accès aux parking souterrains de l'immeuble COVIVIO par le quai Gicquel s'oppose aux principes d'urbanisation établis antérieurement. Il convient pour appréhender le sujet de considérer les volumétries : il ne s'agit pas moins d'un parking nouveau de 188 places qui est envisagé.

Il serait préférable d'imaginer un accès débouchant à proximité du rond point des rues Auguste Perret et Louis Blériot permettant de limiter les circulations sur le quai Gicquel et la rue Louis Blériot.

c. Un accès aux nouveaux logements qui va inciter à l'usage illicite de la rue du port

Si la circulation de la rue du port reste prévue par le projet comme inchangée, c'est-à-dire en sens unique avec un accès, en contre-sens uniquement réservé aux seuls riverains motorisés de la résidence Le Cézanne, il convient de considérer que cette configuration incitera les futurs résidents de l'immeuble COVIVIO à parcourir en contre-sens les quelques mètres supplémentaires pour accéder à leur parking.

Ainsi l'engorgement du quai Gicquel trouvera un « déversoir » naturel par l'usage illicite de la rue de port.

Cela milite encore une fois pour trouver un accès plus fonctionnel aux parkings.

d. La rue du port, une petite rue difficile dans sa configuration actuelle mais très dangereuse dans la configuration future

La rue du port est une rue difficile d'accès qui n'est pas sans dangers. Après avoir fait différents essais de sens de circulation, il apparaît que les principes de circulation actuels soient les plus optimaux, néanmoins son usage nécessite une grande vigilance des conducteurs.

Il est, par exemple, à signaler que les camions de ramassage des ordures préfèrent souvent accéder à la rue du port en marche arrière à partir de la rue Louis Blériot. Les conducteurs évitent ainsi de parcourir le quai Gicquel et le virage à angle droit difficile de manœuvre lorsqu'ils arrivent de celui-ci. Il s'agit d'une sorte de passe-droit bien compréhensible tant le quai Gicquel est pour eux sources de possibles situations dangereuses avec les piétons et d'accrochages avec les véhicules.

La sortie des véhicules de la rue du port vers la rue Louis Blériot est délicate. Elle est soumise à la réglementation de la priorité à droite. Les automobilistes en provenance de la rue Louis Blériot, qui ne connaissent pas le quartier, ignorent fréquemment les véhicules à leur droite en provenance de la rue du port. Il importe qu'aucun obstacle visuel ne vienne empêcher les automobilistes, de chacune de ces deux rues, à appréhender les intentions tant des véhicules que des piétons. Le décrochage du pignon du bâtiment actuel « ex American Express » longeant la rue Louis Blériot, sur l'équivalent de trois premiers étages, qui constitue un retrait important du bâtiment, est, en raison de ce qui précède, très utile.

Le plan de masse et de coupe du projet COVIVIO montre qu'il a été ignoré l'intérêt de la configuration plus sécurisante du retrait du pignon du bâtiment existant.

e. La rue du port va devenir une rue sombre et étroite

La rue du port bien qu'étant une petite rue à sens unique, reste une rue suffisamment large et lumineuse limitant les vis à vis. La configuration actuelle de l'immeuble « ex American Express » a visiblement été imaginée dans l'esprit qui a prévalu à l'érection du quartier de Rueil 2000 : une cohabitation apaisée entre immeubles d'habitats et immeubles tertiaires. Ainsi, il a été relevé que l'immeuble « ex American Express » « est constitué d'un premier bâtiment à l'alignement de la rue Louis Blériot dont un pignon est implanté en limite de la rue du port » (cf. point ci-dessus) « et d'un second bâtiment positionné à 45° du premier en son centre. L'implantation du second bâtiment dégage un espace libre d'environ 250m² en forme de triangle le long de la rue du port ».

Page 5 sur 5

Cette configuration a été, en son temps, bien considérée par les architectes, elle permet à la rue du port, en dépit de son orientation nord-ouest/sud-est et de son étroitesse, d'être lumineuse et sans grands vis-à-vis. Bien que la largeur des trottoirs et de la voie pour les véhicules fait au total 10 mètres, la configuration de la rue est, en réalité, beaucoup plus large. Le retrait du pignon du premier bâtiment sur l'équivalent de trois étages et le positionnement à 45° du second bâtiment permettent une large ouverture de cette rue sans obstacle visuel sur plus d'une vingtaine de mètres de largeur et sur la quasi-totalité de sa longueur.

Le projet COVIVIO envisage un bâtiment dont toute la longueur sera dans l'alignement de la rue du port à 10 mètres des immeubles de la résidence Le Cézanne. Ce changement de la configuration de la rue du port est inacceptable par les résidents du Cézanne qui y voient une dégradation de leur mode de vie, une perte d'intimité, une perte de vue, une perte d'ensoleillement et un amoindrissement conséquent de la valeur de leur patrimoine.

A l'évidence, les recours en réparation des préjudices vont s'accumuler. Il est à craindre de multiples actions qui, à l'image de celles qui ont été mises en œuvre pour l'immeuble jouxtant la guinguette de l'association de la Maison Gicquel, empêchent la mise en œuvre d'un projet pendant plusieurs mois.

Une reconsidération du projet COVIVIO laissant à la rue du port une configuration similaire à celle actuelle est indispensable.

Contribution n°71

Date de dépôt : le mardi 5 août 2025 / Lieu de dépôt : Mairie / Source : M. Guy Philippe OSWALD / Contenu de la contribution : Contenu identique à celui de la contribution n°48 déposée sur le registre numérique le lundi 4 août 2025

OBSERVATIONS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE ÎLOT GIQUEL BLÉRIOT

Guy Philippe Oswald 10 place des Impressionnistes

Monsieur le Maire,

Comment peut-on accorder un permis de construire à un tel projet ?

Je partage pleinement les observations de l'ADREC Chatou et de l'ARS (Association des Rives de Seine) et souhaite apporter mon point de vue en me concentrant sur les études techniques fournies en annexe des documents mis à disposition.

Avant tout, il est regrettable que la plupart des figures et schémas contenus dans ces documents soient illisibles. Cela nuit grandement à la compréhension desdites études.

Cependant, les conclusions de ces études et des documents fournis permettent d'apporter les remarques suivantes :

1. Les études d'impact pour la plupart ne prennent pas en compte la globalité des autres projets de construction envisagés pour le quartier de Rueil sur Seine. En particulier dans l'étude du trafic engendré par cet afflux de personnes, le projet Lesseps/place de l'Europe (ex Vinci) est tout bonnement oublié ! Or l'impact de ces nouvelles constructions sur le quartier existant est forcément à considérer dans son ensemble compte tenu de leurs conséquences environnementales et de qualité de vie. N'oublions pas que l'on envisage un accroissement de près de 1500 nouveaux habitants !

2. L'étude géotechnique est particulièrement intéressante parce qu'elle montre plusieurs inconvénients du projet :

- Il nécessite des fondations profondes pour rencontrer un sol stable (en craie)
- De ce fait l'étude exclut tout travail de terrassement ou de fondations risquant d'avoir des conséquences sur les immeubles voisins existants en occasionnant des mouvements de structure, causes de fissuration. Un expert indépendant devra valider la solution retenue.
- L'étude met en avant de forts risques d'inondation par submersion ou par remontée de nappe pour le projet.
- De ce fait les travaux de fondations (qui seront profondes) nécessitent un rabattement de nappe, opération non sans risque.
- Un émissaire de la Siaap est présent sur le site et constitue un ouvrage à risque pour le chantier.

3. L'étude d'impact environnementale montre qu'il est nécessaire de dépolluer le site compte tenu des précédentes implantations industrielles. Même après dépollution,

elle interdit de planter des arbres fruitiers alors qu'une crèche est prévue dans le bâtiment.

4. De plus aucune étude d'impact n'a été réalisée sur les odeurs en provenance de l'émissaire de la Siaap, fréquentes en été.

5. L'étude de trafic, comme indiqué plus haut, ne prend pas en compte l'ensemble des projets prévus dans le quartier. Elle est d'ailleurs sujette à caution, compte tenu de l'enclavement de Rueil sur Seine. Un afflux d'autant de nouveaux habitants va inévitablement créer des encombrements d'autant qu'une entrée de parking est projetée dans la rue du Port qui comporte déjà un accès parking pour la résidence Le Cézanne. Rappelons que cette rue ne comporte qu'une voie !

6. Il apparaît une augmentation des émissions de gaz à effet de serre due au projet avec un impact cumulé sur le coût associé doublant à l'horizon 2035.

7. Le projet est situé en zone inondable, avec un risque fort démontré par l'étude géotechnique. De plus, compte tenu du réchauffement climatique, les risques d'inondations doivent, selon les climatologues, être revus à la hausse, autant pour leur fréquence que pour leur intensité. C'est un élément essentiel à prendre en compte dans le cadre du principe de précaution qui incombe aux autorités municipales !

8. L'étude d'impact d'acoustique présente l'inconvénient d'avoir des cartes et graphiques illisibles. Cependant elle précise une augmentation du niveau sonore (presque un doublement) au niveau de la rue du Port en raison de sa façade donnant directement sur la rue. Elle indique un niveau sonore de 50 dbA la nuit, ce qui correspond à une machine à laver en marche ! Merci pour les voisins dont les fenêtres donnent rue du Port !

9. Enfin et comme on dit « last but not least », toutes ces études ont été réalisées à la demande des promoteurs et souffrent donc d'un manque d'indépendance. La seule instance capable d'évaluer leur pertinence en toute objectivité est la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France. Et elle n'a pas pu émettre d'avis !

Compte tenu de tous ces éléments, et particulièrement en raison de l'absence d'avis indépendant sur les études d'impact de ce projet, je vous demande, Monsieur le Maire, de ne pas en accorder le permis de construire et de faire en sorte que le quartier de Rueil sur Seine reste un « village » de Rueil Malmaison, et non une cité dortoir !