

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE  
A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8

# SOMMAIRE

## I - PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

- 1.1 Objet de la modification du PLU
- 1.2 Cadre réglementaire de la procédure
- 1.3 Composition du dossier de mise à disposition
- 1.4 Rappel des modalités de la mise à disposition

## II - DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

## III - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 3.1 La synthèse des observations du public
- 3.2 Les observations du public et réponse de la collectivité

## IV - BILAN

## I - PRESENTATION DE LA MISE À DISPOSITION

### **1.1 Objet de la modification du PLU**

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison a été approuvé par délibération du 21 octobre 2011. Il a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

A ce jour, il est envisagé notamment :

1. De préserver le cœur économique de la Ville que représente le pôle tertiaire de Rueil sur Seine en assurant la sauvegarde et en permettant la modernisation des immeubles de bureaux existants.
2. De procéder à un changement de zonage afin d'engager la mutation d'un site situé aux abords de la gare du RER A.
3. D'ajuster les normes de stationnement dans les secteurs situés à proximité de la gare du RER A afin de favoriser le recours à l'auto partage.
4. De corriger les erreurs matérielles, mettre à jour la liste des emplacements réservés et le zonage suite à la réalisation des projets immobiliers.

### **1.2 Cadre réglementaire de la procédure**

Deux procédures sont susceptibles d'être mises en œuvre pour ajuster les règles du PLU : une modification de droit commun ou une modification simplifiée.

#### Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code de l'urbanisme.

#### Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La portée limitée des évolutions citées permet la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale a été réalisée suite à la décision délibérée n°MRAe DKIF-2022-113 du 13 juillet 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas.

Par voie de conséquence, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a été menée, dont les objectifs et les modalités d'organisation ont été définis dans la délibération n°11 du 16 février 2023 du Conseil de Territoire.

### **1.3 Composition du dossier de concertation**

Le dossier de concertation se composait des pièces suivantes :

1. Notice de présentation
2. Décision de la MRAe du 13 juillet 2022
3. Dossier d'évaluation environnementale
4. Notice explicative du projet de modification simplifiée n°08 du PLU révisé de Rueil-Malmaison
5. Règlement zones UB/UC/UG
6. Délibération du Conseil de Territoire du 16 février 2023
7. Décision de la MRAe du 23 février 2023

### **1.4 Les modalités de la mise à disposition**

La concertation concernant la modification simplifiée n°08 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Rueil-Malmaison s'est déroulée pendant une durée de 16 jours consécutifs, **du samedi 4 mars 2023, à partir de 9h00, au dimanche 19 mars 2023 jusqu'à 18h00.**

#### Consultation du dossier de concertation

Durant toute la durée de la concertation, le dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°08 du PLU a été mis à la disposition du public sur les sites internet suivants :

<https://www.villederueil.fr>

<https://jaimerueiljeparticipe.fr>

<https://www.parisouestladefense.fr>

Ainsi qu'en version papier et également consultable à partir d'un poste informatique, à la mairie de la commune de Rueil-Malmaison, Hôtel de Ville, 13, boulevard du Maréchal Foch, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement du lundi au vendredi de 9h00 à 12h le matin et de 13h30 à 18h l'après-midi ; exceptés les samedis et dimanches.

#### Recueil des observations du public

Toute personne intéressée a pu communiquer ses observations :

-sur le site internet <https://jaimerueiljeparticipe.fr>

-sur le registre papier tenu à la disposition du public à l'hôtel de Ville de Rueil-Malmaison

-par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire- Direction de l'Urbanisme de de l'Aménagement - Hôtel de Ville - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX

-par messagerie électronique à l'adresse suivante : [directionurbanisme@mairie-rueilmalmaison.fr](mailto:directionurbanisme@mairie-rueilmalmaison.fr)

## **II - DEROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION**

Un avis au public faisant connaître la concertation a été publié le 16 février 2023 dans les journaux d'annonces légales « *Le Parisien – Edition des Hauts-de-Seine* » et « *Les Echos* ».

Cet avis a été affiché à l'Hôtel de Ville de la commune de Rueil-Malmaison, au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, sur les panneaux administratifs de la Ville de Rueil-Malmaison situés dans le quartier de Rueil-sur-Seine, et dont l'affichage a été constaté par huissier de justice le 17 février 2023, ainsi que sur les sites internet suivants :

<https://www.villederueil.fr>

<https://jaimerueiljeparticipe.fr>

<https://www.parisouestladefense.fr>

## III - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### **3.1 La synthèse des observations du public**

Trois observations ont été recueillies au total. Aucune remarque n'a été déposée sur le registre papier. Deux observations ont été déposées sur la plateforme dématérialisée J'AIME RUEIL JE PARTICIPE et une a fait l'objet d'un mail adressé à [directionurbanisme@mairie-rueilmalmaison.fr](mailto:directionurbanisme@mairie-rueilmalmaison.fr). Ces dernières sont retranscrites ci-dessous (par ordre chronologique).

### **3.2 Les observations du public et les réponses de la Collectivité**

#### Observations n°1 (via mail)

Courrier du 17 mars 2023 de la SNC-PURDEY (en pièce-jointe).

#### Réponse de la Collectivité

Cette remarque doit faire l'objet d'une analyse préalable à une éventuelle prochaine procédure de modification du PLU.

L'observation n'est pas en lien direct avec la procédure de modification simplifiée n°8 et n'est pas de nature à entraîner un ajustement du dossier.

#### Observation n°02 (mail)

Courrier du 19 mars de l'Association des Rives de Seine (ARS) représentée par sa présidente Madame Francine PAPONNAUD (en pièce-jointe).

A titre liminaire, il convient de rappeler que la modification en cours a pour objectif de maintenir les équilibres urbains existants et d'empêcher les transformations systématiques des actifs tertiaires obsolètes en logements. Pour ce faire, le cœur économique de Rueil Sur Seine compris entre l'A86 et les infrastructures du RER A se voit imposer un dispositif visant à encadrer la mutation des immeubles de bureaux.

La conversion non maîtrisée des bâtiments tertiaires, vétustes ou vacants, en logement serait préjudiciable pour l'équilibre urbain tant de la Ville que du quartier. C'est dans cette optique que la Ville cherché à préserver son patrimoine tertiaire et a intégré dans le cadre de la modification en cours des dispositifs visant à en favoriser l'amélioration et/ou la rénovation.

En conclusion, cette modification a vocation à encadrer le marché de l'immobilier actuel dans l'attente des conclusions d'une étude urbaine actuellement en cours de réalisation et qui devrait s'achever à la fin de l'année.

L'ensemble des observations de l'Association ARS ont fait l'objet d'une étude approfondie.

Certaines suggestions ne peuvent pas être prises en compte dans la mesure où elles ne peuvent pas juridiquement être retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, de nombreuses remarques sont éloignées de la procédure actuelle de modification n°08 du PLU et feront l'objet d'un courrier en réponse du Maire qui sera joint au dossier de mise à disposition du public.

Enfin, plusieurs demandes, qui font écho aux recommandations de la MRAE du 23 février dernier mais qui n'a pas d'impact sur le volet réglementaire, trouveront réponse dans le mémoire qui sera adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale. Ce document sera joint au dossier mis à la disposition du public.

Concernant les observations en lien avec la modification en cours, après analyse, ces dernières ne sont pas de nature à remettre en cause le dossier en cours. Le projet sera néanmoins précisé afin de tenir compte des remarques de l'Association des Rives de Seine.

Observation n°3 (registre dématérialisé)

De Madame Cécile BERTHAUD – Le 19 mars 2023

« Voici quelques commentaires à la lecture des documents. Pourquoi construire encore et toujours ? On sait que le secteur de Rueil sur seine et sa zone proche sont déjà saturés de locaux à usage de bureaux, dont une partie est inutilisée. On sait aussi que les habitudes de travail se sont modifiées, avec un recours de plus en plus important au télé travail, donc moins de besoin de locaux. Dans le dossier de modification simplifiée n°8 du PLU, on ne trouve pas de précisions chiffrées sur l'actualité de l'occupation des bâtiments, qu'ils soient à usage d'habitation ou tertiaires. Comment justifier la volonté d'autoriser la construction de bâtiments de 30 m de hauteur au lieu de 18 m actuellement sur l'îlot Colmar/Hugo ? Actuellement les hauteurs des bâtiments de cet îlot sont plutôt progressives par rapport aux constructions proches de l'avenue de Colmar. Cela procure une transition harmonieuse, habituellement recherchée par les architectes urbanistes. Visuellement pour les riverains ou les personnes de passage, c'est bien plus agréable qu'un haut mur minéral rectiligne. On peut noter la présence de végétaux dans cet îlot, ce qui devient rare dans ce secteur, et qui sera à préserver et à augmenter dans le secteur élargi. La lutte contre les îlots de chaleur est primordiale dans ce secteur de la ville très dense et très urbanisé. Il est urgent de redonner de la place à la pleine terre plutôt qu'imperméabiliser toujours plus de surfaces, ce qui est conforme au PCAET et aux recommandations de bon sens au vu des changements climatiques. Si on veut augmenter la qualité de vie quotidienne des usagers du quartier Rueil sur seine et ses alentours, il faudrait améliorer la sécurité des déplacements piétons, vélos et trottinettes, en particulier le secteur proche de la liaison avec le pont de Chatou. La place de la voiture est encore trop privilégiée et source de pollution. Merci de votre attention. »

Réponse de la Collectivité

Ces observations vont être prises en compte et feront l'objet de précisions qui seront apportées dans le dossier de modification simplifié n°08 soumis à participation du public du 17 avril 2023 au 19 mai 2023. De plus, suite à la recommandation n°09 de l'Autorité Environnementale, la Ville sera vigilante au traitement paysager des constructions concernant l'îlot « Colmar/Victor Hugo ».

Observation n°4 (registre dématérialisé)

De Madame Edith DRUCBERT – Le 19 mars 2023

« Bonjour, quelques réactions au vu des documents: Il apparaît surprenant de vouloir construire encore et toujours en béton (sachant que nous allons en manquer!) des bureaux alors que beaucoup restent inoccupés aux alentours de la gare parce que trop chers et en raison du télétravail croissant. De plus, de telles hauteurs rendent l'environnement et l'architecture peu accueillants pour les riverains comme pour ceux qui y travaillent! Sachant que nous sommes aux abords de la Seine, donc en zone inondable, Pourquoi ne penser davantage de verdure, humaniser les espaces et les rendre beaux et surtout pérennes! Combien d'espaces nouvellement construits vieillissent très mal et sont laids! Puisque nous sommes près du RER, pourquoi ne pas penser la création d'un lieu vivant tel qu'un habitat partagé où des personnes vulnérables, (en situation de handicap), qui ne pourront jamais conduire pourraient bénéficier de cette proximité?? Un habitat ou plusieurs habitats partagés mais à dimension familiale avec une certaine mixité ( handicap, retraité, étudiant, ordinaire..) avec quelques espaces communs ( salles/ cafés / repaires cafés...) pour aider au lien social dans nos espaces urbains où tant de gens sont seuls!!!! Merci d'avoir pris le temps de me lire et votre retour auquel je serais très attentive. »

Réponse de la Collectivité

La procédure de modification simplifiée n°08 du PLU ne vise pas à réaliser la construction de nouveaux bureaux mais de préserver la visée économique de Rueil-sur-Seine tout en autorisant une certaine mixité d'usage entre la place de l'Europe et les Berges de la Seine.

L'observation n'est pas en lien direct avec la procédure de modification simplifiée n°8 et n'est pas de nature à entraîner un ajustement du dossier.

Il convient néanmoins de rappeler que le paysage est un des sujets traité par la procédure en cours. Une des modifications vise en effet à préserver la pleine terre existante ainsi qu'à augmenter les espaces non bâtis.

Enfin la politique de la Ville vise à produire des biens immobiliers variés afin d'offrir un habitat adapté à l'ensemble de sa population.

## **IV - BILAN**

En conclusion, il peut être tiré un bilan favorable de concertation préalable.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier de participation du public par voie électronique relatif à la procédure de modification simplifiée n°08 de la Ville de Rueil-Malmaison.

# SNC – PURDEY

---

A l'attention de Monsieur le Maire  
Direction de l'Urbanisme - Hôtel de ville  
13, bd du maréchal Foch  
92501 Rueil-Malmaison cedex

A Paris le 17 mars 2023,

## Objet : Observations sur la Modification simplifiée n°8 du PLU

Monsieur le Maire,

Nous sommes propriétaire d'un immeuble de bureaux situé au 54 avenue Victor Hugo à Rueil-Malmaison. Cet immeuble est situé en zone UB en « site de protection de l'activité économique ». Dans le cadre de la modification simplifiée n°8 du PLU (en cours de concertation préalable), la parcelle située en face de la nôtre, jusqu'à présent pastillée en « site de protection de l'activité économique » change de zonage afin de l'ouvrir à une mutation.

Vous indiquez dans votre projet de modification du PLU que cette stratégie permet l'évolution d'un site tertiaire obsolète. Tout comme les immeubles situés sur ces parcelles, notre immeuble bénéficie de caractéristiques similaires et de la même nécessité de changement, c'est-à-dire :

- Notre immeuble, tout comme ceux des parcelles bénéficiant d'un changement de zonage est maintenant **vétuste et construit dans les années 1980**.
- Vous indiquez que « **la conception et les performances énergétiques de ces immeubles en rendent la location ou la vente complexe** ». En effet, notre ancien locataire, l'entreprise Air Industrie Thermique, a préféré quitter nos locaux pour un immeuble plus moderne (l'immeuble H2O). Notre bien est maintenant vacant depuis plus de 6 mois et nous n'avons aujourd'hui aucune marque d'intérêt malgré plusieurs mandats auprès de brokers très présents à Rueil.
- Nous bénéficions de la même **proximité avec la gare RER**. Il convient donc d'exploiter au mieux les atouts de notre site, plutôt que de laisser ces locaux vacants avec un risque important de squat.
- Vous indiquez que ce secteur a été identifié comme **périmètre mutable dans les orientations du PADD et du SDRIF**. Nous souhaiterions donc également bénéficier de cette possibilité de mutation.
- Une fois que les parcelles en face de la nôtre auront changé de zonage, notre immeuble deviendra donc le seul à bénéficier de ce pastillage « site protégé » au milieu d'une zone affectée au logement. Ce qui est une situation injustifiée et préjudiciable pour notre parcelle.

Etant dans la même situation que les parcelles bénéficiant du changement de zonage, nous vous demandons la possibilité de bénéficier également de cette possibilité de mutation et par conséquent de la suppression de notre immeuble en tant que « site de protection de l'activité économique ». Nous vous remercions d'étudier notre demande lors de la modification simplifiée n°8 du PLU et nous nous tenons à votre disposition pour vous exposer plus amplement la situation de notre immeuble.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

SNC PURDEY  
P/O Gersende de Maillé



**ASSOCIATION DES RIVES DE SEINE**  
**10 Place des Impressionnistes – 92500 Rueil-Malmaison**

(arsasso92@gmail.com)



**OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°8 DU PLU DE RUEIL-MALMAISON**  
**AVEC EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

**I SUR LE CONTEXTE.**

La modification simplifiée N°8 du PLU de Rueil-Malmaison a pour objectifs :

« 1. De préserver le cœur économique de la Ville que représente le pôle tertiaire de Rueil sur Seine en en assurant la sauvegarde et en permettant la modernisation des immeubles de bureaux existants.

2. De procéder à un changement de zonage afin d'engager la mutation d'un site situé aux abords de la gare du RER A.

3. D'ajuster les normes de stationnement dans les secteurs situés à proximité de la gare du RER A afin de favoriser le recours à l'auto partage et aux véhicules propres

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

• Le plan de zonage.

• Le règlement et ses annexes. ».

Le quartier de Rueil-sur-Seine, quartier mixte d'affaires et d'habitations est en difficulté du fait d'une très importante vacance de bureaux dont la plupart date de plusieurs années<sup>1</sup>, vacance par ailleurs accrue par le développement du télétravail surtout depuis la crise du Covid.

Cette vacance s'explique donc par une construction continue de bureaux neufs conduisant à une surproduction de bureaux dans la Métropole du Grand Paris -MGP-, notamment dans l'ouest parisien<sup>2</sup>, et à une absence de planification des constructions à laquelle ni la Métropole du Grand Paris, ni le POLD, ni la Commune n'ont été capables d'y remédier. Elle s'explique aussi par une concurrence vive et inacceptable entre les villes du POLD et autres, et également le développement du télétravail. Le fonctionnement du POLD est tel que les maires font ce qu'ils veulent sur leur territoire, comme par le passé. L'absence de planification territoriale et la vente de terrains à construire (au lieu de baux à construction ou de concessions de terrains qui auraient permis de reprendre le foncier) explique la

<sup>1</sup> Note de juillet 2019 Dria idf- préfet de région mentionne 4,7 millions de m2 vacants. En 2018 M. O. Wignolle directeur général d'icade précisait que 1,5 millions de m2 seraient vacants depuis 5 ans (*forum Grand Paris Makers 2018*).

<sup>2</sup> Paris la Défense : 400 000 nouveaux m2 livrés au cours des 5 dernières années – Le journal du Grand Paris n°397/2023.

surproduction de locaux neufs et aux normes, dans certains quartiers (Nanterre, la Défense...) qui vide l'ancien dans d'autres (Rueil-sur-Seine). Les communes s'étant trop facilement privées de leur foncier se trouvent aujourd'hui souvent démunies pour agir.

Le décrochage concurrentiel n'est plus à éviter, contrairement à ce que le rapport de présentation affirme, il est déjà là. La Commune, le POLD et la MGP connaissant parfaitement la situation, auraient dû anticiper ce décrochage et définir une stratégie pour l'éviter. Comment également, à l'heure du développement durable et du manque de foncier, expliquer que, contrairement aux logements, des bureaux restent vacants plusieurs années alors que leurs propriétaires continuent à construire du neuf ailleurs et sans qu'ils subissent une baisse de la valeur de leurs bureaux vacants ? Le quartier de Rueil-sur-Seine fait injustement les frais de cette absence de planification et de stratégie qui lui est fortement préjudiciable.

On note d'ailleurs une diminution des emplois à Rueil-Malmaison. Combien dans le quartier ? Selon l'Insee on dénombre 42 347 emplois en 2019 contre 49 186 en 2008 soit une diminution de 13,90% en 10 ans.

Il résulte de tout ceci un déséquilibre nuisible au quartier et aux commerces de proximité qui aurait pu être évité, qui pénalise les habitants et les commerçants (environ 5 000 habitants et bientôt plus, compte tenu des nouveaux logements rue Amédée Bollée construits sur le parking d'intérêt régional, de l'immeuble récent quai du Halage/6 rue des Martinet et ceux très nombreux de la rue Sainte Claire Deville dont les projets continuent).

L'Association des Rives de Seine apprécie la demande faite par l'autorité environnementale (MRAE) d'établissement par le maître d'ouvrage d'une évaluation environnementale et demande qu'il soit tenu compte des recommandations contenues dans son avis du 23 février 2023.

Les impératifs environnementaux et énergétiques ne permettent plus en effet de construire comme par le passé. Le PLU doit dorénavant être environnemental et les futures constructions doivent être économes en énergie, respectueuses de l'environnement, incluant les paysages naturels ou urbains, tenir compte de la santé, le tout étant indispensable au maintien de l'attractivité du quartier et à l'ancrage des habitants (Selon l'Insee, Rueil-Malmaison enregistre un déficit migratoire et continue de perdre des habitants ; Population 2020 : 78 265 à comparer à 2014 : 79 204 et la vacance des logements qui augmente...).

Alors que l'Association des Rives de Seine dont l'objet figure en annexe, dénonce depuis longtemps cette surproduction de m<sup>2</sup> de bureaux et de logements neufs sans planification, (cf : les 2 cahiers d'acteurs déposés par Ars concernant le SCOT métropolitain le 8 janvier et le 11 juin 2019 et nos observations déposées lors de précédentes modifications du PLU...), elle estime que les solutions pour le quartier doivent s'inscrire dans une réflexion d'ensemble et des orientations d'aménagement, tournées vers les habitants et l'avenir de leur quartier, l'éco-construction, les économies d'énergie, la protection de la beauté des paysages urbains. Les solutions trouvées ne peuvent pas être uniquement dictées par les impératifs financiers des promoteurs, toujours enclins à demander aux élus des modifications de PLU pour gagner des m<sup>2</sup> de surfaces à construire.

## **II SUR LA NECESSITE D UNE ETUDE D'AMENAGEMENT PREALABLE.**

L'Association des Rives de Seine demande depuis longtemps une réflexion sur l'avenir du quartier, ses activités (incluant les commerces de proximité) et un aménagement global du quartier. Alors qu'enfin une étude d'aménagement global du quartier de Rueil-sur-Seine était confiée à la SPL Rueil Aménagement par une délibération du Conseil Municipal du 5 avril 2022, pourquoi ne pas avoir attendu le résultat de cette étude avant de modifier une énième fois le PLU ?

La Commune s'était engagée à présenter 2 scénarios alternatifs d'aménagement. Il aurait été utile avant de modifier le PLU visant le quartier d'avoir ces études de la SPL et ces 2 projets de scénarios alternatifs. La MRAE soulève d'ailleurs ce point dans son avis du 23 février 2023 (p 13).

Cette étude et les scénarios proposés auraient été utiles pour apprécier les choix d'aménagement, en particulier dans les 2 zones UGa et UGb que la modification du PLU tend à distinguer et pour connaître les projets d'activités envisageables (logements, bureaux, autres activités), compte tenu des souhaits des constructeurs mais aussi des contraintes environnementales et de santé, de l'intérêt du quartier et de ses habitants.

Nous notons que la MRAE s'interroge sur la répartition spatiale dans la zone UG entre habitat collectif et semble avoir travaillé en partant d'une carte de l'Institut Paris Région, non à jour (p 13).

[Demande de l'Association des Rives de Seine : Pour plus de visibilité et d'appréciation des équilibres du quartier entre bureaux et habitation, nous demandons que les plans de zonage de la zone UG du PLU \(quartier de Rueil-sur-Seine et partie de Bellerive\) distinguent par des codes couleurs les immeubles collectifs et les immeubles de bureaux.](#)

D'autres études ont été menées concernant les commerces et la circulation dans le quartier qui n'est pas problématique qu'autour des grands axes routiers (A 86 et Avenue de Colmar). Car si le renouvellement urbain est une préoccupation, les questions du trafic, des commerces et la qualité de vie du quartier sont également une priorité pour les riverains. Malgré notre demande, nous n'avons pas réussi à avoir communication de ces études, ce qui est regrettable. L'évaluation environnementale précise (p 42 + carte ) que la pollution de l'air est forte le long de la A 86 mais aussi à l'intérieur du quartier et notamment rue Louis Bleriot, rue Auguste Perret et rue Edouard Belin.

L'équilibre initial de la ZAC entre logements et bureaux tend à se rompre notamment en raison des difficultés de location des bureaux existants. L'association des Rives de Seine n'est pas opposée aux changements d'affectation totale ou partielle de bureaux en logements, mais ces changements de destination ne sauraient être arbitrairement envisagés, de manière ponctuelle, au gré des réhabilitations et des restructurations.

Les modifications du PLU présentées (augmentation des hauteurs, recul, espaces libres) sont trop générales alors qu'en fait elles sont attachées à des demandes précises de propriétaires de d'immeubles de bureaux vacants qu'on aimerait connaître afin d'apprécier leur qualité environnementale, architecturale et leur intégration dans le paysage. C'est le cas des bureaux de Vinci acquis en 2016 par le groupe COVIVIO qui représentent 36 000 m2 de bureaux situés au cœur du quartier (Place de l'Europe et Cours Ferdinand de Lesseps), répartis en trois bâtiments, avec 978 places de parking. C'est le cas aussi de l'ancien siège social d'American Express en Bord de Seine rue Louis Blériot et quai Giquel ainsi que l'immeuble de bureaux à l'angle des rue Louis Bleriot et Auguste Perret dont la vacance est très ancienne. C'est sans doute le cas également des parcelles situées Avenue de Colmar et Victor Hugo qui doivent rejoindre la zone UG du PLU.

C'est donc dans ce contexte particulièrement sensible que s'inscrit cette modification n°8 simplifiée.

### **III SUR LA PROCEDURE DE CONCERTATION RETENUE.**

L'association des Rives de Seine regrette de ne pas avoir été interrogée en amont lors de l'établissement de l'évaluation environnementale.

Elle déplore également qu'aucune concertation n'ait eu lieu avec elle et le public concerné par la modification du PLU (Rueil-sur-Seine, Bellerive et Pleine gare). L'information donnée au « conseil de village » de Rueil-sur-Seine le 13 février dernier ne peut certainement pas constituer une concertation préalable du public, en l'absence de communication du rapport d'évaluation et du règlement modifié du PLU aux participants.

L'association des Rives de Seine ne comprend pas pourquoi cette modification n'est soumise qu'à une procédure de concertation simplifiée, très courte de 15 jours alors que la notice explicative (p7) prévoit une durée d'un mois, et non à une enquête publique d'autant qu'elle fait l'objet d'une évaluation environnementale et qu'il est prévu de réduire la surface d'une zone urbaine (parcelles soustraites de la zone UB).

Les règles de procédure de concertation décrites dans la notice explicative et la notice de présentation ne sont pas identiques, ce qui ne permet pas de comprendre ce qui va se passer ultérieurement.

La notice de présentation stipule que « *La procédure de concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des principales orientations du plan, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.* »

Comment s'opérera le débat sur l'opportunité et les objectifs du plan et les impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ? Quelles solutions alternatives sont proposées ?

Il est également précisé que « *Le projet de modification simplifiée n°08 du PLU de Rueil-Malmaison fera par la suite l'objet d'une procédure de mise à disposition du public prévue de mi-avril à mi-mai 2023. Le mémoire en réponse de la Ville à la décision de l'autorité environnementale du 23 février 2023 sera versé au dossier de mise à disposition du public.* »

Doit-on comprendre qu'il y aura une seconde consultation du public, sous forme d'enquête publique ?

Le déroulement de la procédure doit être clarifié. Par ailleurs l'Association des Rives de Seine demande à être destinataire du mémoire en réponse de la ville à la MRAE.

Le PLU a déjà fait l'objet d'un nombre très important de modifications qui l'ont profondément modifié. L'association des Rives de Seine n'est pas d'accord avec l'affirmation de l'évaluation environnementale (p 3) selon laquelle « *Les évolutions réglementaires ....ont de ce fait contribué à protéger plus efficacement l'environnement et le paysage communal* ».

Elles ont surtout renforcé les inégalités en matière de densification urbaine à l'intérieur du territoire et permis de construire des barres d'immeubles de bureaux fonctionnels et sans âme et des immeubles d'habitation très hauts et massifs (9 étages) sans espaces verts ouverts, ou encore des immeubles d'habitation cumulant risques d'inondation et nuisances sonores et atmosphérique. Les constructions récentes permises par les nombreuses modifications du PLU, ont surtout facilité la densification du quartier et détérioré le paysage urbain, sans pour autant respecter l'environnement : immeuble d'habitation rue Amédée Bollée construit au dessus du PIR, immeubles de bureau et d'habitation rue Sainte -Claire Deville, nouvel immeuble d'habitation à l'angle du quai du Halage et de la rue des Martinet qui cumule tous les risques et nuisances (construit en zone inondable, le long du talus du RER et proche de la A 86), l'immeuble en construction « Origami » à l'angle de la rue de Chatou et Sainte Claire Deville construit le long de la rue de Chatou et de la A 86. Toutes ces nouvelles constructions renforcent l'effet silo des rues, la minéralisation du quartier et participent à l'accroissement de la

chaleur urbaine. Elles ne sont pas végétalisées. S'il y a des cours arborées elles sont privatisées et non ouvertes sur la rue. Elles présentent peu de pleine terre.

L'Association s'étonne enfin que la modification, non du PLUI qui n'existe pas encore, mais du PLU du quartier de Rueil-sur-Seine, soit décidée par le POLD.

#### IV SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .

L'association des Rives de Seine est d'accord avec les observations et recommandations de la MRAE concernant la prise en compte de l'environnement.

Elle souhaite compléter cependant les points suivants, concernant le diagnostic du rapport d'évaluation du maître d'ouvrage.

##### 1°/Pollutions fréquentes de la Seine – gestion des eaux pluviales.

Le quartier est bordé par la Seine sur 1 km environ.

L'évaluation environnementale de la Commune rappelle les orientations à respecter du SDAGE (p 33) notamment en ce qui concerne la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses, la restauration de la continuité écologique ...

Elle donne en revanche peu de précisions sur l'assainissement et les eaux de ruissellement (p 35 et 36) alors qu'un gros émissaire d'eaux usées traverse le quartier au niveau du quai Giquel à côté des immeubles de bureaux d'Amex et de Nexity et qu'il existe des déversoirs d'orage dans le quartier dont un à cet endroit générant des pollutions de la Seine à chaque épisode orageux ou fortement pluvieux.

L'Association des Rives de Seine a signalé à plusieurs reprises ces pollutions de l'eau de la Seine et des pollutions olfactives.

Voici un extrait du courrier adressé le 20 octobre 2021 au commissaire enquêteur lors de la modification N° 8 du PLU.

*« ...L'Association des rives de Seine et plusieurs habitants du quartier ont alerté la mairie des pollutions de la Seine qui surviennent à chaque épisode pluvieux, pas toujours très violent. En effet l'artificialisation des sols liée à la densification du territoire de la Métropole et dans notre ville, sans doute aussi la vétusté du réseau d'eaux usées et d'eau de ruissellement et une conception technique dépassée, expliquent la situation rencontrée. Contrairement à tous les textes interdisant que les eaux de ruissellement se mélangent aux eaux usées, en cas de pluie ou d'orage, c'est bien ce qui se déverse dans la Seine, qui occasionne des pollutions fréquentes de l'eau du fleuve et des nuisances olfactives aux riverains du quartier de Rueil-sur-Seine et aux enfants des écoles qui s'en plaignent.*

*La réponse apportée par la Mairie, n'a pas eu pour effet de calmer les inquiétudes des riverains. On a curieusement l'impression, en effet, que tout est sous contrôle et qu'il n'y a rien à faire pour améliorer cette situation de survenance de pollutions fréquentes.*

*Le nouveau règlement d'assainissement ne règlera pas le problème. Comment une telle pollution, très fréquente peut-elle être évitée sachant qu'avec le dérèglement climatique, on doit s'attendre à des épisodes pluvieux de plus en plus forts. Quel diagnostic et travaux nécessaires pour remédier à la situation? ».*

La dernière pollution de la Seine survenue le 4 juin 2022 a tué de nombreux poissons et est à ce jour restée inexplicquée. (Courrier adressé le 6 juin 2022 à M. le Maire. Aucune information sur le résultat concernant l'enquête diligentée par la DRIAT « services politiques et Police de l'eau »).

Le PLU devrait renforcer les contraintes en matière de récupération et de gestion des eaux de ruissellement et eaux pluviales. Des travaux pour éviter ces pollutions récurrentes devraient être effectués.

C'est d'ailleurs un des objectifs du PCAET du POLD (cf fiche « améliorer les eaux pluviales-favoriser le rafraîchissement de la ville » p 42 du PCAET) dont le PLU devrait tenir compte :

*... « Actions à mettre en place : Définir des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles constructions pour limiter l'arrivée d'eau sur l'espace public en augmentant la gestion à la parcelle (par exemple une pluie décennale gérée à la parcelle et une pluie centennale gérée sur l'espace public) en donnant des prescriptions ou préconisations sur un débit de fuite maximal à la parcelle plus stricte que les recommandations du Département (via le PLU) ou des obligations de moyens comme la récupération ou de stockage tampon à la parcelle.*

*Gérer les eaux pluviales : infiltration à la parcelle, noues enherbées, bassins paysagers, zones de stockage assurant de multiples fonctions (parc, terrain de foot...), maintien de pleine terre, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces publics... »*

Outre, les remarques concernant le risque d'inondations dans la zone C et le fait que selon le PPRI il faut éviter une augmentation sensible de la population qui serait rendue possible par une transformation de bureaux en habitations sur les bords de Seine, rue Louis Blériot/quai Giquel/Auguste Perret (exemple : locaux American express France et Nexity Saggel à l'angle Auguste Perret et le cas échéant d'autres bureaux sur les bords de Seine), il conviendrait au surplus de réaliser des travaux nécessaires pour éviter de nouvelles pollutions de l'eau et pollutions olfactives liées aux déversoirs d'orage et à l'existence de l'émissaire d'eaux usées de la SIAAP situé quai Giquel.

Il convient également que le PLU respecte les objectifs du PCAET en matière d'eaux pluviales, par ailleurs conformes à ceux du DOO du Scot métropolitain (Prescriptions 105, 106 et 107). Même s'il n'est pas encore en vigueur ce serait une bonne chose que les PLU tiennent déjà compte de ses prescriptions.

## **2°/ Charte promoteur.**

Nous rappelons que lors de la précédente modification du PLU, nous avons demandé que certaines dispositions figurant dans la Charte Promoteur trouvent leur place dans le PLU car elles concernent l'environnement et le développement durable et sont dans le champ d'application du PLU censé s'appliquer à tout le monde. Nous réitérons cette demande.

Il en est ainsi des dispositions suivantes que nous souhaitons voir intégrer dans le règlement du PLU pour la partie UG concernant notre quartier de Rueil-sur-Seine et notamment les thématiques suivantes : 2 « performances environnementales », 3 « traitement paysager et biodiversité », 4 « qualité du projet et confort d'usage » 5 « confort et composition des logements ».

## **3°/ Adaptation au réchauffement climatique**

L'évaluation environnementale affirme que « les périmètres étudiés sont fortement minéralisés et participent eux-mêmes aux îlots de chaleur urbains » mais n'envisage pas de mesures concrètes pour y remédier ce qui n'a pas manqué de nous étonner.

Pourtant le PCAET du POLD présente des outils de planification et fixe des objectifs pour remédier à la situation notamment en favorisant la rénovation énergétique (éco-construction et éco énergie) et en intégrant un nombre suffisant de places de vélos dans les constructions. Il invite les communes à repenser leurs pratiques d'aménagement du territoire en redonnant toute sa place à la nature en ville :

- végétalisation
- politique volontariste de perméabilisation des sols (trottoirs, cours d'écoles).
- création d'ilots de fraîcheur, redonner sa place à l'eau, fontaines...

Le PLU devrait intégrer ces objectifs du PCAET pour préserver la qualité de vie des habitants et des salariés et faciliter l'adaptation au réchauffement climatique.

Le PLU devrait fixer des règles incitant les bâtiments neufs ou restructurés à répondre à des critères d'éco-conception et d'architecture bioclimatique. Il devrait également obliger les constructeurs à transformer les bâtiments au lieu de démolir et reconstruire. Garder l'existant réduirait les émissions de CO2 de moitié et permet de réemployer les matériaux. C'est aussi une prescription du SCOT (P 32).

#### **4°/ trame verte et bleue et biodiversité.**

L'association des Rives de Seine estime que l'évaluation conclut un peu rapidement que le secteur de projet ne serait pas un secteur d'intérêt au titre de la trame verte et bleue et que la faune et la flore présentes sur le site sont communes et très peu développées.

Si la faune est peut-être commune, elle pourrait être développée. Il existe déjà dans la zone de projet située en bord de Seine beaucoup d'oiseaux (cormorans, cygnes, hérons, oies, canards, poules d'eau .....) des hérissons et même des renards. Il y a aussi de plus en plus de poissons dans la Seine. Ce sont les discontinuités et obstacles de la trame qui gênent la circulation des animaux et leur développement (*voir renard pris au piège dans le déversoir d'orage quai Giquel sauvé par les pompiers*).

Il est donc nécessaire de renaturer le plus possible et de rendre la zone plus perméable au vivant, d'identifier et d'effacer les obstacles afin de préserver cette biodiversité peut-être commune mais non négligeable (et d'appliquer les prescriptions du SCOT- DOO P92 et P93).

(cf annexe biodiversité Rueil-sur-Seine)

#### **5°/Patrimoine paysager et architectural.**

Les très nombreuses constructions, les augmentations successives de la hauteur des bâtiments, la suppression du nombre maximum d'étages de bureaux, les barres de bureaux, l'insuffisance du recul des nouvelles constructions, la privatisation de certains espaces verts, la banalisation de l'architecture des nouvelles constructions, ont déjà eu un impact très négatif sur la qualité du paysage urbain du quartier de Rueil-sur-Seine.

L'association des Rives de Seine pense que l'augmentation généralisée de 2 m des hauteurs des bâtiments aura un nouvel effet négatif sur le paysage urbain du quartier et n'est pas d'accord avec les modifications du PLU proposées en ce sens.

L'Association des Rives de Seine demande que le PLU assure une protection de la qualité et de l'unité architecturale du quartier de Rueil sur Seine comme il est dit ci-après.

#### **V DEMANDE DE PROTECTION DANS LE PLU, DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU QUARTIER DE RUEIL-SUR-SEINE.**

L'Association des Rives de Seine défend la qualité des paysages des rives et îles de la Seine incluant la qualité du paysage urbain du quartier de Rueil-sur-Seine (ex Rueil 2000). Ce quartier est en grande

partie un quartier des bords de Seine, situé en face de la maison Fournaise (site classé) et de l'île de Chatou. Il abrite également la guinguette Giquel et la Maison Daubigny chemin du Halage.

Le quartier mixte de Rueil-sur-Seine (ex Rueil 2000), construit dans les années 93 a une histoire et une originalité architecturale et paysagère qui doit être préservée. Il fut conçu comme une ville complète, traditionnelle, élaborée par l'atelier d'urbanisme de la ville dans un souci de recherche de qualité et d'équilibre. Les objectifs de la commune étaient clairs : il n'était pas question de construire une nouvelle Défense ou un nouveau Sarcelles. Il fallait au contraire mettre en valeur un paysage urbain agréable bénéficiant de la proximité des rives de la Seine, favoriser la mixité sociale en construisant des immeubles de qualité comprenant plus de 40% de logements sociaux, des rues bordées d'arcades, des places, des squares, des jardins, des commerces au rez-de-chaussée des immeubles. Rueil 2000 ne devait être ni une cité d'affaires, ni une cité dortoir.

L'Association des Rives de Seine est signataire du **Manifeste pour la préservation de la qualité des paysages urbains du Grand Paris et de la couronne parisienne**. Actuellement 83 associations ont signé ce manifeste. (cf annexe)

Le quartier de Rueil-sur-Seine est indéniablement un paysage urbain original et moderne qui sans être actuellement classé parmi les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) pourrait le devenir. En attendant, sa qualité architecturale et son harmonie conduisent à ce qu'il soit reconnu et préservé dans le cadre du PLU.

(cf Annexe architecture et paysage du quartier de Rueil-sur-Seine)

De nombreux PLUi se sont d'ailleurs intéressés à cette question de la préservation de patrimoines urbains (ex : ETP Plaine Commune).

Nous demandons donc une protection du patrimoine bâti de la ZAC de Rueil 2000 correspondant à une partie de la future zone UGa de Rueil-sur-Seine figurant sur un plan de situation à établir et comprenant au minimum les bâtiments situés:

- rue Edouard Belin, Rue Daguerre, Le Pont bâti/Place de l'Europe, Cours Ferdinand de Lesseps, Place des Impressionnistes, rue du Port, chemin du Halage, quai Giquel, Rue Louis Bleriot, rue Auguste Perret, rue Guy de Maupassant, rue Raymond Queneau, Allée Jacques Prévert, rue Georges Brassens, rue Jacques Daguerre...

Le plan de situation à établir mentionnera les éléments bâtis, les décors de façades, les arcades et galeries (qui actuellement ne sont mentionnées nulle part), les servitudes de passage piétons, les espaces verts, les esplanades et cours végétalisées, les jardins, parcs et alignements d'arbres dont la protection doit également être assurée.

La reconnaissance dans le PLU de ces bâtis patrimoniaux du quartier de Rueil 2000 permettra essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions, leur unité, ainsi que les espaces verts, les cours, les places, les arbres, les éléments architecturaux tels que escaliers, galeries, passages, arcades, toits, fontaines, canaux, éléments de décoration, sculptures...

Le maintien du gabarit, de la hauteur, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions du quartier devra conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, seront conçus pour concourir à une mise en valeur des caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'ensemble, ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit ensemble, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux.

Les transformations des bâtiments devront être privilégiées aux démolitions-constructions. Les démolitions-reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture plus contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis ci-dessus, compte tenu des caractéristiques de la construction et du périmètre considérés.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle sera décrite dans une fiche d'identification.

Cette protection permettrait d'écarter des projets de promoteurs, manifestement non respectueux de l'harmonie et de l'unité architecturale du quartier ou de médiocre qualité architecturale et esthétique. Elle contribuera à favoriser le maintien de l'attractivité du quartier et du cadre de vie des habitants.

## **VI OBSERVATIONS CRITIQUES SUR LES MODIFICATIONS DU PLU N°8, PROPOSEES.**

L'association des Rives de Seine ne rappellera pas les remarques et recommandations de la MRAE figurant dans son avis du 23 février 2023 qu'elle trouve parfaitement justifiées.

Les explications données et les restrictions apportées dans la « notice explicative » du PLU ne figurent pas dans le règlement, ce qui est très gênant car cette notice explicative ponctuelle ne figurera pas ultérieurement dans le PLU. C'est par exemple les raisons liées à l'aménagement des toitures qui causent les 2 m supplémentaires de hauteur en zone UG demandés.

Les annexes modifiées du règlement ne sont pas jointes au dossier.

### **1°/scission de la zone UG en deux zones UGa et UGb : art UG1 du règlement.**

Dans la zone UGa les bureaux vacants pourraient être transformés en logements. Toutefois, cette possibilité se trouve limitée comme on l'a vu par les dispositions du PPRI (risque inondations) plus particulièrement pour les immeubles de bureaux situés en bord de Seine (quai de halage, quai Giquel, rue Louis Bleriot) et tributaire de la réalisation préalable de travaux sur les conduits d'assainissement et déversoir d'orages afin d'éviter des pollutions .

Dans la zone UGb le changement d'affectation de bureaux en logements devient interdite pour « protéger le patrimoine tertiaire » de Rueil-sur-Seine. Cette cause n'est pas assez explicite et on ne comprend pas en fait les raisons qui interdisent toute transformation de bureaux vides en logements compte tenu de la vacance très importante des bureaux à Rueil-Malmaison. Quelles autres destinations seraient possible ? L'Association des Rives de Seine ne souhaite pas non plus voir transformer des barres hideuses de bureaux qui existent dans la zone UGB en barres de logements tout aussi hideuses. L'attractivité du quartier et de la ville en souffrirait inutilement.

### **2° Espaces libres à conserver. UG2**

Il faudrait mieux identifier ces espaces libres à protéger sur le plan de zonage. Toutefois nous supposons qu'ils correspondent aux cours et jardins ouverts des immeubles qui permettent d'aérer l'ensemble.

L'Association des Rives de Seine s'est déjà exprimée contre cette mesure dans une précédente modification de PLU.

Le risque est que ces espaces libres se transforment en espaces ou cours intérieurs des bâtiments (logements ou bureaux) non ouverts et privatisés.

La nouvelle modification augmente de 5% minimum l'espace restitué (à qui ?) ce qui ne change pas fondamentalement le fond du problème.

Voici nos précédentes remarques qui restent toujours valables.

« La notice explicative indique que : « *Dans l'optique de favoriser le renouvellement du patrimoine immobilier de Rueil-sur-Seine, et ainsi garantir l'attractivité économique de ce pôle tertiaire, un ajustement de la règle s'impose. En effet, cette disposition s'est révélée être trop contraignante afin de mener à bien la réhabilitation, voire la démolition/reconstruction, des immeubles de bureaux devenus obsolètes. Concrètement, la Ville souhaite que l'emprise de ces espaces libres puisse être modifiée sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :*

- - *La surface du nouvel espace libre doit être identique à la surface du périmètre précédent*
- - *Le nouvel espace doit être d'un seul tenant »*

1. « on perçoit que cette modification pourrait avoir pour conséquence la remise en cause de l'équilibre urbain en supprimant les espaces de respiration clairement identifiés dans le plan de zonage de la ZAC repris dans le PLU.

L'incidence de la modification de cette règle n'est pas détaillée. Elle gagnerait à être reprise et précisée (notamment en indiquant que les espaces laissés libres devront être des espaces plantés en pleine terre réalisés sur le terrain d'assiette du projet).

Par ailleurs et surtout rien ne justifie que cet assouplissement ait été également prévu pour les espaces identifiés entre les immeubles de logements alors que le seul objectif affiché est celui de permettre la réhabilitation des immeubles de bureaux.

La possibilité ainsi offerte aux éventuels promoteurs de modifier l'agencement de ces espaces risque de porter une atteinte irrémédiable à la cohérence urbaine du site.

Ici également un tel « assouplissement » ne peut être envisagé à l'échelle de la ZAC sans appréciation de son impact sur l'environnement (notamment au regard des conséquences sur l'imperméabilisation des sols dans cette zone inondable).

Enfin, cette modification méconnaît ici également les orientations du PADD qui disposent que : « [...] *La préservation d'éléments de paysage (alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces boisés ou espaces verts...) et de patrimoine (bâtiments historiques, architecture remarquable, éléments de décor, de modénature ou de décoration...), d'espaces libres en cœur d'îlot (cours, courettes, cheminements et jardins privés...) qui contribuent à créer le caractère aéré du tissu urbain et à valoriser le caractère villageois du centre historique. »*

### **3°/ augmentation de 2 m des hauteurs maximales des constructions.**

L'Association des Rives de Seine s'oppose à cette augmentation générale des hauteurs des bâtiments d'habitation ou de bureaux qui ne peut que nuire à l'harmonie du quartier, au paysage urbain et

pourrait réduire la clarté des habitations situées à proximité. Elle ne pourrait être acceptable qu'au vu d'un projet architectural concret présenté préalablement, respectueux de l'existant.

Rappelons que « les hauteurs générales actuelles dans la zone UG de 62,10 m NGF permettent de construire des bureaux de 10 étages ce qui est largement suffisant et des immeubles d'habitations de « 5 niveaux + comble\* sur rez-de-chaussée, ou 4 niveaux + 2 attiques\* maximum sur rez de chaussée ou à 5 niveaux + 1 attique\* sur rez-de-chaussée. On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment. »

La hauteur générale plafond serait ainsi portée à 64,10 m à laquelle il faut rajouter 3 m pour les installations de chauffage et de climatisation en cas de réhabilitation de bureaux et 1,50 m afin de permettre l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction. Cette hauteur supplémentaire sera aussi applicable pour la mise en place de dispositifs bio-solaires (modification UG10 - 3-4).

Nous ne comprenons pas les raisons évoquées pour justifier l'accroissement des hauteurs de 2m, raisons qui seraient liées à l'aménagement des toitures (espaces communs, pergolas), aux édicules techniques et toitures bio-solaires, alors que les hauteurs pour ces édifices techniques sont déjà prévues par des dispositions précises dans le PLU qui précisent que la hauteur ne prend pas en compte les gardes corps de sécurité.

Rappelons qu'une précédente modification avait déjà supprimé le nombre maximum d'étages pour les bureaux. Nous nous étions opposés à cette modification qui ne pouvait qu'accentuer encore plus la densité ressentie dans le quartier et qu'on a déjà suffisamment de bureaux dans le quartier.

#### **4°/ Passage de l'îlot Colmar/ Victor Hugo en zone UGa.**

Il existe manifestement un ou plusieurs projets en cours concernant cet îlot expliquant les modifications demandées. On aimerait les connaître.

Les immeubles de bureaux de l'îlot sont certes anciens et plus aux normes actuelles mais il s'agit d'immeubles d'une qualité et d'une esthétique architecturale soignée. On sent que l'architecte a voulu parfaitement intégrer ces bureaux au quartier. Ils sont d'une hauteur raisonnable qui leur permet de bien s'intégrer à la zone pavillonnaire.

Le classement en zone UGa va permettre de construire soit des logements de 6 étages, soit des bureaux de 10 étages environ (64,10 m NGF permettant de construire un bâtiment d'une hauteur de 30 m). Nous déplorons le fait que l'homogénéisation des hauteurs se fassent par le haut alors que ce qui choque avenue de Colmar, ce ne sont pas ces bâtiments de bureaux plutôt élégants, c'est la hauteur choquante de certains autres bâtiments du quartier.

L'association des Rives de Seine demande que les bâtiments actuels soient transformés et les matériaux réutilisés et non pas démolis pour être reconstruits et que des orientations urbaines et architecturales soient ordonnées pour limiter le bruit.

#### **5°/ éloignement des populations de 10 m en hauteur UG2.10 et en largeur UG2.6 .1, en zone UGa.**

Comme le fait remarquer la MRAE, cette règle qui concerne l'éloignement des populations par rapport aux voies bruyantes risque de ne pas être suffisante pour régler le problème, en l'absence d'autres mesures urbaines ou architecturales. On peut d'ailleurs aller constater actuellement le bruit ferroviaire dans le nouvel immeuble « Icade » situé quai du Halage près du pont du RER ainsi que celui de la

circulation routière de la A 86 , rue Sainte Claire Deville au niveau d'ORIGAMI programme de logements en cours de construction.

**6°/ toitures terrasses végétalisées non accessibles .UG 11. 3.**

La modification prévoit que le substrat doit avoir une épaisseur comprise entre 10 cm et 30 cm.

L'association estime qu'une épaisseur de 10 cm est insuffisante et devrait être au minimum de 30 cm avec une composition riche, si l'on veut avoir un certain potentiel de rafraichissement.

Cela ne remplacera pas la pleine terre et la reconquête de la nature à toutes les échelles. Au surplus l'entrave à la circulation de l'air, causée par la hauteur élevée des bâtiments dans le quartier risque d'annuler l'effet rafraichissement des terrasses végétalisées.

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler sur le projet de modification simplifiée n°8 du PLU.

Rueil-Malmaison, le 17 mars 2023

Pour l'Association des Rives de Seine

Sa présidente

Francine Paponnaud



PJ :

- annexe 1 : Objet de l'Association des Rives de Seine
- annexe 2 : biodiversité quartier Rueil-sur-Seine
- annexe 3 : Manifeste des paysages urbains
- annexe 4 : Architecture et paysage quartier Rueil-sur-Seine