

# **DECLARATION DE PROJET – Secteur des Bulvis**

---

PLU de la ville de Rueil-Malmaison

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation – Octobre 2024**

Ville Ouverte

Vizea

Maras Billard

# Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur des Bulvis »

## Contexte et caractéristiques

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



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

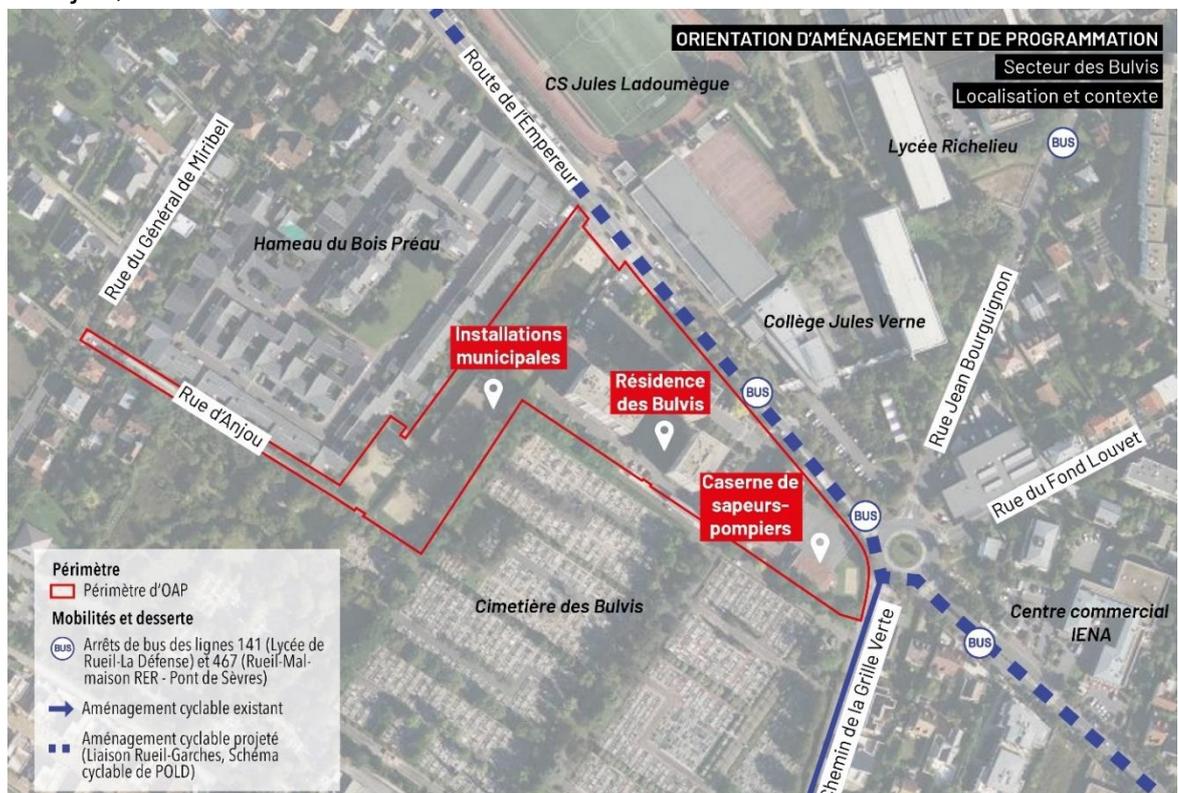


Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur des Bulvis est également situé à proximité d'une polarité commerciale, le centre Léna (situé le long de la route de l'Empereur, à environ 100 mètres du site de projet). La desserte en transports en commun du secteur est assurée par plusieurs lignes de bus, parmi lesquelles les lignes n°467 (Rueil-Malmaison RER à Pont de Sèvres) et n°141 (Lycée de Rueil à La Défense). Le site bénéficie aussi d'une desserte pour les vélos puisqu'il se situe à proximité de plusieurs aménagements existants et à venir telle que la future liaison cyclable entre Rueil-Malmaison et Garches le long de la Route de l'Empereur dont la gestion revient au Département.

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

- Une caserne de sapeur-pompier de la ville de Paris dont l'accès se situe au niveau du rond-point de la Route de l'Empereur et dont le départ est acté pour le début d'année 2025 ;
- Une voie publique d'accès au cimetière des Bulvis séparant la caserne de la résidence Jules Verne ;
- La résidence des Bulvis située aux numéros 72 à 78 de la Route de l'Empereur gérée par le bailleur BATIGERE composé de trois immeubles d'habitats collectifs allant de R+9 à R+14 pour un total de 202 logements. Ce patrimoine, malgré un état dégradé, n'a pas pu bénéficier du dispositif ANRU ;
- Un terrain utilisé par les services de la ville, occupé par un pavillon et des installations sportives municipales qui s'adressent à la fois sur la Route de l'Empereur et la Rue d'Anjou.
- Des chemins piétons qui permettent de relier la route de l'Empereur et la rue d'Anjou,



Cet îlot est caractérisé par l'hétérogénéité d'état du bâti. La vétusté de certains bâtiments est à souligner. De plus, il présente la particularité de se trouver au croisement de plusieurs échelles urbaines et différentes typologies de bâti. En effet, cet îlot, est entouré par un centre d'information et un collège au nord, un cimetière au sud et des habitations pavillonnaires ne dépassant pas R+1 à l'est et à l'ouest.

Face à ce constat, Batigère a souhaité entreprendre un projet de renouvellement sur sa résidence. L'opération écarte de simples travaux de réhabilitation au profit d'une démarche plus ambitieuse de déconstruction-reconstruction motivée par une volonté d'améliorer significativement le cadre de vie urbain et privatif des locataires.

Le projet de renouvellement urbain de ce patrimoine social très dégradé et le départ imminent des sapeurs-pompiers constituent pour la ville une opportunité de repenser l'insertion urbaine, architecturale et paysagère de cet ensemble de logements en prenant en compte la proximité d'espaces naturels structurants (Forêt de la Malmaison, Parc du Bois Préau) et les caractéristiques architecturales du quartier, dans une logique de couture urbaine.

Au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Bulvis, il s'agira donc de s'inscrire dans un projet d'aménagement global et cohérent qui permettra :

- De proposer une offre de logements diversifiée et qualitative dont l'architecture s'insèrera de façon harmonieuse au sein des tissus existants ;
- De renforcer la convivialité au sein du quartier grâce à la création d'un nouveau parc public ;
- De développer une trame viaire paysagère composée d'une allée piétonne et d'espaces publics pour connecter le nord de la Route de l'Empereur au Bois de Saint-Cucufa afin de désenclaver le secteur et de renforcer le maillage du quartier. Cet aspect du projet fait partie intégrante de l'ADN de la Ville qui, dans le cadre de chaque nouvelle opération immobilière, cherche à développer des nouveaux cheminements doux afin de renforcer la continuité des sentes et circuit piétons et cela afin de favoriser les modes actifs.

La présente OAP a donc également pour objectif d'encadrer le renouvellement urbain de ce site et de le connecter au maillage existant.

### **Programmation**

Le périmètre de l'OAP a vocation à accueillir des logements qui répondront aux nouvelles exigences (en matière d'habitabilité, de confort thermique etc...) et comportera notamment la restitution des logements sociaux préexistants. Cette programmation doit permettre de s'inscrire dans un objectif de mixité sociale et d'améliorer la qualité de l'offre du parc locatif social Rueillois.

La programmation comportera également la création d'une continuité pour les circulations douces entre la Rue du Général Miribel et la Route de l'Empereur. Celle-

ci se composera d'un parc urbain et d'une allée piétonne végétalisée. Le parc urbain comportera des usages diversifiés tels qu'un city-stade ou encore des espaces de calme et de convivialité ...

## **Mobilités et stationnement**

### Repenser la place de la voiture au sein du secteur des Bulvis

Aujourd'hui, les espaces libres au sein du périmètre d'OAP sont fortement imperméabilisés, peu qualitatifs, notamment du fait des espaces dédiés au stationnement. Par ailleurs le nombre de places de parkings disponible est insuffisant ce qui génère des stationnements sauvages qui accentue la dégradation du peu d'espaces verts existants.

Repenser la place de la voiture au sein du secteur constitue ainsi un préalable à l'aménagement d'une continuité piétonne entre la Route de l'Empereur et la rue du Général Miribel ainsi que d'espaces publics et privés de qualité.

Dans le cadre du projet, la majorité des stationnements seront donc enterrés et les accès vers les parkings souterrains se feront depuis la Route de l'Empereur. Leur emprise tiendra compte des besoins des futurs habitants et devra être adaptée afin de préserver au maximum les surfaces de pleine terre existantes sur le site. Les espaces de stationnement en surface seront conçus avec soin et seront végétalisés.

### Aménager une allée piétonne végétalisée entre la Rue du Général de Miribel et la Route de l'Empereur

Le nouvel itinéraire piéton et végétalisé permettra de relier la Route de l'Empereur à la rue du Général de Miribel. Il contribuera au maillage du quartier et aux cheminements depuis le nord de la Route de l'Empereur vers le Bois de Saint-Cucufa.

Cet itinéraire se composera :

- D'une voie permettant à la fois l'accès au futur parc et au cimetière des Bulvis. Cette voie existante fera l'objet d'une requalification. La plantation d'arbres et l'organisation plus stricte du stationnement permettront de renforcer le caractère paysager. Le portail d'entrée du parc sera ouvert sur un des trottoirs créés. Le traitement de cet espace devra également permettre de valoriser l'axe qui s'offre depuis la route de l'Empereur vers le Cimetière des Bulvis et de ne pas obstruer la vue existante ;
- Un parc paysager abritant des activités de détente et de loisirs sportifs pour des publics diversifiés.
- En continuité ce parc, d'une allée piétonne végétalisée permettant d'assurer la desserte des futurs logements et de rejoindre l'allée piétonne de la rue d'Anjou. Cette voie porte aussi des usages techniques tant pour la défense incendie que pour la collecte des déchets ménagers ;
- Du prolongement de l'allée piétonne sur la rue d'Anjou vers l'intersection avec la rue du Général de Miribel en direction de la forêt de la Malmaison.

## **Qualité architecturale et urbaine**

### Assurer la bonne intégration du projet dans son environnement

L'intégration urbaine et paysagère du périmètre d'OAP dans son environnement constitue un objectif central du projet, en lien direct avec l'aménagement de l'allée piétonne végétalisée.

Afin de garantir une implantation harmonieuse des constructions vis-à-vis des terrains environnants, il s'agira de :

- Proposer un recul vis-à-vis de la Route de l'Empereur et du Chemin de la Grille verte, adoptant les retraits des constructions environnantes, pour constituer un paysage bâti homogène depuis la Route de l'Empereur ;
- Proposer un recul vis-à-vis du cimetière des Bulvis ;
- Ménager un retrait végétalisé vis-à-vis des constructions du Hameau du Bois Préau, conformément aux dispositions du règlement graphique ;
- Créer des percées visuelles depuis l'extérieur du site vers le cœur d'îlot en s'appuyant sur les lignes de force du projet, matérialisées sur le schéma d'OAP.

En limite du Hameau du Bois Préau, les constructions implantées selon le retrait matérialisé sur le plan de zonage devront marquer une gradation croissante de hauteur depuis le Hameau du Bois Préau vers le cœur du site afin d'assurer une transition harmonieuse entre les deux ensembles bâtis.

En outre, pour l'ensemble des constructions situées dans le périmètre d'OAP, les hauteurs seront travaillées en épannelage afin de rythmer le paysage du projet et de traduire une gradation croissante depuis les limites du site vers l'intérieur.

À l'intérieur du périmètre d'OAP, le traitement des limites des différents lots vise à minimiser la présence des clôtures. Ces dernières sont discrètes et perméables au passage de la petite faune. Elles n'obstruent pas la vue depuis l'extérieur et sont cohérentes à la fois avec l'architecture et avec les choix d'aménagement retenus pour les espaces publics. Pour les constructions implantées aux abords de la future allée piétonne, une « mise à distance végétale » est préconisée, sous la forme de haies denses comprenant plusieurs essences et strates de plantations.

### Confort des logements et qualité architecturale des constructions

Il est également attendu un travail sur la qualité architecturale du projet et des futurs logements.

L'un des enjeux majeurs du projet réside dans l'ambition de proposer aux locataires des logements modernes et confortable. L'état des logements actuels et notamment leur performance thermique implique une action rapide.

Une attention particulière sera également donnée à l'esthétique globale du projet. Il s'agira de proposer des volumes constructifs variés en s'appuyant notamment sur des décrochés dans les façades et des attiques afin de créer des espaces extérieurs pour

les futurs logements (terrasses, loggias, balcons ...). Cet aspect participera à la qualité des logements

Le traitement de la « cinquième façade » fera également l'objet d'une réflexion tenant compte de l'environnement urbain du projet. En cas de toitures-terrasses, celles-ci doivent être mises à profit afin de proposer des usages complémentaires aux habitants : végétalisation, dispositifs d'énergie renouvelable, espaces de convivialité ... etc.

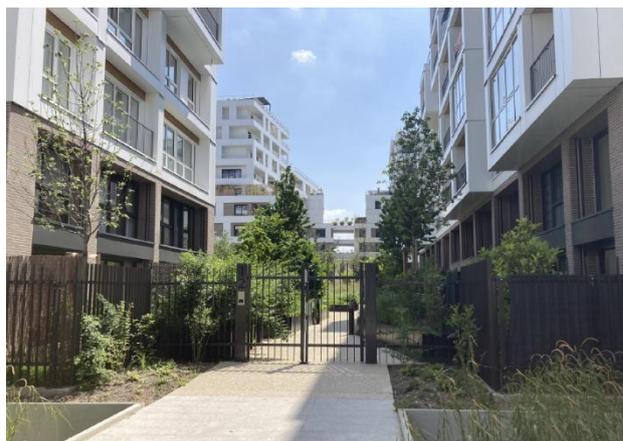
## **Qualité environnementale et traitement des espaces libres**

### Traitement des espaces libres

La végétalisation du site devra comporter plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée), s'appuiera sur des essences locales et/ou adaptées aux effets prévisibles du changement climatique et sera conçue afin d'assurer sa pérennité et son bon entretien. Les ouvrages et aménagements permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales seront également mis en valeur par des plantations adaptées et pérennes. Des espaces de calme et de rafraîchissement pourront également être aménagés.

Les espaces végétalisés et de pleine terre feront l'objet d'un traitement paysager adapté aux différents usages projetés et permettront de constituer un réseau d'espaces piétons végétalisés à l'échelle du quartier :

- Le parc urbain central accueillant des usages diversifiés, sa végétalisation devra donc tenir compte de ses différentes fonctions (circulations, loisirs, espaces de calme et de convivialité...);
- Le traitement paysager et l'aménagement de l'allée piétonne sera adapté à la fois à la desserte des logements et à la circulation et devra également permettre de valoriser le lien avec les espaces naturels structurants situés à proximité du périmètre (Forêt de la Malmaison, Parc du Bois Préau) ;
- Les pieds d'immeubles et les abords de la future continuité piétonne bénéficieront d'un traitement permettant de garantir l'intimité des futurs habitants (densité et type des plantations) et de mettre en scène les accès aux logements ;



*Ci-dessus, deux exemples de cheminements piétons végétalisés permettant la desserte d'un ensemble de logements au sein de l'écoquartier de l'Arsenal (Mail Simone Weil et entrée d'une résidence). La végétation permet d'une part de garantir l'intimité des habitants des premiers étages des constructions, d'assurer la gestion d'autre part des eaux pluviales ou encore de ménager des espaces de calme, propices à la convivialité. Source : Ville.*

### Qualité environnementale des constructions

En matière de qualité environnementale des constructions, en lien avec la volonté de végétaliser le périmètre de projet, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de proposer un cadre de vie agréable et durable aux futurs habitants :

- Proposer des logements qui bénéficient, dans la mesure du possible, d'orientations multiples afin de favoriser les vues dégagées et d'assurer la ventilation naturelle des logements.
- Proposer des logements conçus en s'appuyant sur des principes de conception bioclimatique ;
- Mettre en œuvre des solutions et matériaux pérennes, garantissant la santé des futurs habitants : qualité de l'air intérieur, essences végétales non allergènes, dispositif d'occultation et de protection solaire ;
- Recourir à des énergies naturelles et renouvelables ;
- Dans la mesure où le projet comporte des toitures terrasses inaccessibles, celles-ci seront végétalisées et/ou accueilleront des dispositifs de production d'énergie. D'autres usages pourront cependant être proposés sur ces terrasses si celles-ci sont accessibles.



**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Secteur des Bulvis

Schéma d'aménagement

**Périmètre**

▭ Périmètre d'OAP

**Accès et desserte**

▶ Multiplier les accès aux logements (localisation indicative)

↔ Créer une allée piétonne végétalisée permettant de relier la rue du Général de Miribel et la route de l'Empereur (tracé indicatif)

**Insertion architecturale et urbaine**

▬ Respecter un retrait vis à vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques

↔ Principe de transparence à mettre en oeuvre (failles dans le bâti, percées visuelles)

◀ Préserver l'axe existant vers les espaces naturels du Cimetière des Bulvis

**Diversité de l'habitat et des usages**

▭ Secteur ayant vocation à accueillir de l'habitat

▭ Aménager un parc urbain, en continuité du cheminement reliant la rue du Général de Miribel et la Route de l'Empereur et requalifier l'accès au Cimetière

🚶 Proposer des usages diversifiés au sein du parc urbain, associant loisirs, espaces de calme et support de mobilités

**Qualité environnementale**

🌿 Proposer un traitement paysager et végétalisé des espaces libres

🌿 Valoriser le lien avec le Bois de Saint-Cucufa

25 m