

Rueil en Vert et pour Tous

Rueil Malmaison

GROUPE ECOLOGISTE ET CITOYEN AU CONSEIL MUNICIPAL



« Rueil en Vert et pour tous » est un groupe écologiste et citoyen au conseil municipal de Rueil dont le représentant est Vincent Poizat, conseiller municipal de Rueil-Malmaison

Observations sur l'enquête publique de révision du PLU en mars 2015

Les nouvelles dispositions prévues par cette révision pour encadrer la construction de Logements Sociaux sont régressives par rapport aux dispositions prévues par le précédent PLU.

La révision du PLU fait la proposition suivante en matière de construction de logements sociaux :

« En cas de réalisation d'un programme de logement égal ou supérieur à 3 000 m² de surface de plancher, un pourcentage minimum de 25% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux. »

Ceci est une grave régression par rapport au règlement actuel qui préconise la construction de 30% de logements sociaux pour chaque projet de logement d'une superficie égale ou supérieure à 900m².

Ces nouvelles dispositions auront pour effet de poursuivre la séparation de la population selon ses revenus. Ce n'est pas ainsi que l'on conçoit le « vivre ensemble » dans une ville dense !

L'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) de la ville de Rueil a été présentée en octobre 2014. **Elle montre qu'il y a de grands besoins de logements à prix modérés, adaptés au budget modeste de nombreux Rueillois** : « L'écart entre le niveau de vie des 10% des ménages les plus riches et celui des 10% des ménages les plus pauvres est de 4 242 euros. Il est très nettement supérieur à la moyenne nationale. Il fait de Rueil-Malmaison une ville parmi les plus inégalitaires en termes de revenu ». La ville pourrait donc supporter de dépasser les 25% de logements sociaux réglementaires. L'ABS nous apprend aussi qu'en 2009 on pouvait compter 1960 ménages sous le seuil de pauvreté (environ 4500 personnes). Mais seuls 45% d'entre eux sont locataires du parc social ! Les autres doivent se débrouiller et consacrer plus de 40% de leurs revenus pour se loger. Et comment font ceux dont les ressources ne leur permettent même pas d'accéder au PLAI, le moins cher des logements sociaux ? (5,51€/m²).

Il y a donc nécessité de créer des logements passerelles, répartis dans plusieurs quartiers de la ville, et pas toujours dans les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux. Par ces mesures de restriction drastique de création de logements sociaux, les élus en place organisent l'arrivée massive d'une population aisée, au lieu de chercher à adapter le parc immobilier privatif et locatif aux budgets variés et aux besoins de ses habitants actuels.

Toujours dans l'ABS, nous apprenons qu'entre 2010 et 2020, les plus de 85 ans vont doubler pour arriver à 3200 personnes. Les jeunes sont ceux qui subissent le plus les baisses de revenus. Il faudra des logements adaptés et à un prix conforme à leur budget. Il est important que la Ville travaille avec les bailleurs sociaux pour anticiper les besoins, innover, pour proposer des solutions de logement

abordable, tout en respectant la convivialité et les besoins de soutien des personnes âgées en perte d'autonomie.

Autres sujets

- Nous le demandions depuis longtemps ! Enfin les réglementations s'assouplissent pour **convertir** des bureaux vides et obsolètes en logements.

- Nous remarquons l'assouplissement des règles pour permettre des travaux **d'isolation des bâtiments** et la **production d'énergie renouvelable**. Mais au vu des enjeux de qualité environnementale, des exigences légales, des engagements du PCET, du SRCAE, nous demandons **plus d'ambition** réglementaire pour que soient **possibles et même encouragés**, la construction et les travaux de rénovation intégrant les matériaux adaptés et innovants, et la production d'énergie renouvelable (épaisseur de l'isolation par l'extérieur, nouvel aspect du bâti..)

- Nous insistons sur **la nécessité de maintenir des espaces boisés, enherbés** répartis dans tous les secteurs, en particulier dans les secteurs très denses. C'est à la fois plus agréable dans le cadre de vie, et primordial pour faire îlot de fraîcheur au milieu du béton (lutte contre le changement climatique inscrit dans le PCET). Il y a de nombreuses **sources souterraines** à Rueil, de meilleures études de leur flux seraient appréciables pour éviter les dégâts chez les particuliers et sur les voiries.

- Nous souhaitons que l'on étudie toutes les possibilités pour que le sol des zones affectées au parking des voitures ne soit pas revêtu de matériau imperméabilisant, chez les particuliers comme dans les secteurs publics. Faire comme au parking Osiris face à l'Atelier Grogard par exemple.

Nous remarquons que les exigences de **nombre de places de parking** dans les nouvelles constructions sont encore élevées, même dans les secteurs proches de transport en commun, alors que le PCET prévoit plus de circulation douce, de partage de véhicules.

- Nous sommes bien sûr favorables à l'autorisation des **toitures en terrasse** car les écologistes de Rueil le demandent depuis longtemps (écoulement des eaux pluviales retardé, fraîcheur..) mais cette question mériterait d'être précisée, car il persiste des restrictions.

- Nous avons bien noté qu'il y a plus d'exigence de surfaces disponibles pour ranger les vélos et les poussettes ; y aura-t-il des exigences pour prévoir plus de places de rangement des bacs de tri sélectif dans les nouveaux commerces ?

-Maison Giquel à inscrire dans les bâtiments remarquables (zone UAC):

La maison Giquel (et la zone UAC) n'est pas concernée par la présente proposition de modification du PLU. Nous demandons néanmoins que la ville profite de cette révision du PLU pour inscrire la maison Giquel parmi les bâtiments remarquables de la ville. Nous sommes vraiment surpris que ce ne soit toujours pas fait, alors que la Ville en est propriétaire depuis 1987. C'est un lieu important de la Belle Époque, fréquenté par les artistes des périodes Impressionniste et Fauve ainsi que par de nombreux écrivains de fin du 19ème siècle et du début du 20ème. A cette époque-là, les Parisiens venaient faire la fête sur les bords de la Seine dans les guinguettes qui étaient renommées.

La Maison Fournaise et l'Église de Chatou sont classées **Monuments Historiques**. Mais de l'autre côté de la Seine, non seulement ce lieu marqueur de l'histoire de Rueil n'est pas protégé, mais il est

menacé par un projet immobilier de 8 niveaux (51 appartements) prévu juste à quelques mètres derrière cette maison Giquel, en plein secteur inondable. Cela dénaturerait encore ce site impressionniste. Maurice de Vlaminck, qui s'était installé en 1905 à Rueil après avoir séjourné à Chatou avec André Derain dans la maison Levanneur (à côté de la maison Fournaise) a peint en 1905 la **Maison Giquel** depuis l'île des Impressionnistes. C'est dire que cette maison Giquel fait partie d'un ensemble à préserver.

Nous demandons donc que cette modification du PLU inscrive également la Maison Giquel comme bâtiment remarquable.



Blog : <http://rueilenvertetpourtous.net/>

Pour nous contacter : rueilenvert@laposte.net